

**SÉANCE DU 27 JUN 2023**

**DELIBERATION n° 2023-06-180 - 1/3**

**Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 77**

**Date de convocation : 21 juin 2023**

L'an deux mille vingt trois, le vingt sept juin à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la Salle des Fêtes à Bayas (33230), sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

**Présents : 47**

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Sébastien LABORDE, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Michelle AUTIER, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT, Joachim BOISARD, Pascal LELEU, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUVEAU, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Bruno LAVIDALIE, Jocelyne LEMOINE, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Alain PAIGNE, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Agnès SEJOURNET, Jean-Philippe VIRONNEAU, Michel VACHER

**Absents : 17**

Jean-Luc LAMAISON, Thierry MARTY, Brigitte NABET-GIRARD, Marie-Sophie BERNADEAU, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Philippe GIRARD, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, David RESENDÉ, Baptiste ROUSSEAU, François TOSI, Josette TRAVAILLOT

**Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 13**

Gabi HOPER pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Jean Claude ABANADES pouvoir à Jean-Luc DARQUEST, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Didier CAZENAVE pouvoir à Joachim BOISARD, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Christophe GALAN pouvoir à Hervé ALLOY, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Patrick JARJANETTE pouvoir à Eveline LAVAURE-CARDONA, Martine LECOULEUX pouvoir à Chantal GANTCH, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Denis SIRDEY, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Marie-Claude SOUDRY pouvoir à Fabienne FONTENEAU

-----  
Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance  
-----

Sur proposition de Monsieur Jacques LEGRAND, Vice-président en charge de l'urbanisme et du développement touristique,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 211-2 L. 213-3 et R. 213-1 et suivants ;

Vu les statuts de la Communauté d'agglomération du Libournais ;

Vu la délibération de la commune de Coutras n°03/2013 en date du 30 janvier 2013 portant instauration du droit de préemption urbain ;

Vu la délibération n° 2017-01-019 du Conseil communautaire de La Cali en date du 31 janvier 2017 portant délégation du droit de préemption urbain ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de La Cali n°2017-12-301 en date du 14 décembre 2017 portant signature d'une convention cadre avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

Vu la délibération de la commune de Coutras n°19/2018 en date du 29 mars 2018 portant signature d'une convention opérationnelle avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali n°2018-04-089 en date du 3 avril 2018 portant signature d'une convention opérationnelle de Coutras avec l'Établissement public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu la convention de veille n°33-23-026 sur la commune de Coutras entre cette dernière, La Cali, et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine en date du 5 mars 2023.

Vu la délibération du conseil communautaire n° 2021.12.290 en date du 5 décembre 2021 portant délégation du droit de préemption urbain à l'EPFNA ;

Considérant que La Cali est titulaire du droit de préemption urbain en lieu et place des Communes de son territoire, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;

Considérant que le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

Considérant que ces différents périmètres sont composés des parcelles suivantes : BL 113 ; BM 282 ; BL 1179 et 1180 ; BL 75 ; BL 61 ; BL 4, 5, 6, 24 et 25 ; BL636 et 637 ;

Considérant que la délibération du Conseil communautaire de La Cali n°2021.12.290 est entachée d'une erreur matérielle dans la liste des parcelles concernées par la délégation du droit de préemption urbain (les parcelles BM 1 179 et 1 180 avaient été visées au lieu des parcelles BL 1 179 et 1 180) ;

Considérant qu'il convient de rectifier cette erreur matérielle ;

Vu l'avis du Bureau communautaire du 19 juin 2023,

Après en avoir délibéré,  
Et à l'unanimité (60 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- de rectifier la délibération communautaire n°2021.12.290 en remplaçant « les parcelles BM 1179 et 1180 » par « les parcelles BL 1179 et 1180 »

- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout acte ou engager toute procédure administrative nécessaire à l'application de la présente délibération.



Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

4 juillet 2023

Fait à Libourne

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,  
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme  
et par délégation  
Philippe BUISSON,  
Président de la Communauté d'Agglomération du  
Libournais,  
Président de séance



Jacques LEGRAND,  
1<sup>er</sup> Vice-président,  
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_180-DE

Poitiers, le 29/3/2022

**Monsieur Philippe BUISSON**  
Président de la Communauté d'Agglomération du  
Libournais  
42 rue Jules Ferry  
33503 LIBOURNE Cedex

## BORDEREAU D'ENVOI

N°réf. : 2022/PL/LL/758

Affaire suivie par : M. Pierre LANDES – M Lionel LABORDE

☎ 05 49 62 66.91 - ✉ pierre.landes@epfna.fr - lionel.laborde@epfna.fr -

**Objet : Convention opérationnelle OPAH/RU n°33-21-113 signée – Coutras**

Désignation du bordereau :	Nombre :	Date :
- Convention opérationnelle OPAH/RU n°33-21-113 signée – Coutras	1	

Monsieur le Président,

Je vous prie de trouver ci-joint un exemplaire de la convention opérationnelle OPAH/RU n°33-21-113 signée entre la commune de Coutras, la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPF NA.

Je reste à votre disposition et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pierre LANDES

Directeur Opérationnel

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_180-DE

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°33-21-113 D'ACTION FONCIÈRE  
DANS LE CADRE DE  
L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT  
URBAIN –  
OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
(OPAH-RU/ORI)  
  
SUR LA COMMUNE DE COUTRAS  
  
ENTRE  
  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS  
  
LA COMMUNE DE COUTRAS  
  
ET  
  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**Entre,**

**La Communauté d'Agglomération du Libournais (Cali)**, établissement public de coopération intercommunale dont l'adresse est BP2026 – 33500 LIBOURNE représentée par son Président, Monsieur Philippe BUISSON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du

*16 décembre 2021*

Ci-après dénommée « La Cali » ;

**D'une part,**

**La commune de Coutras** dont la Mairie est située 19 place Ernest Barraud 33230 COUTRAS représentée par son maire, Monsieur Jérôme COSNARD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 9 décembre 2021

Ci-après dénommée « la commune » ;

**ET**

**L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général, à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau B-2021-177 en date du 25 novembre 2021

Ci-après dénommé « EPFNA » ;

**D'autre part.**



## Identification des périmètres d'intervention

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS (33)  
Commune de Coutras  
Périmètres d'intervention de l'EPF



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS (33)**  
Commune de Coutras  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
1 Rue Gambetta



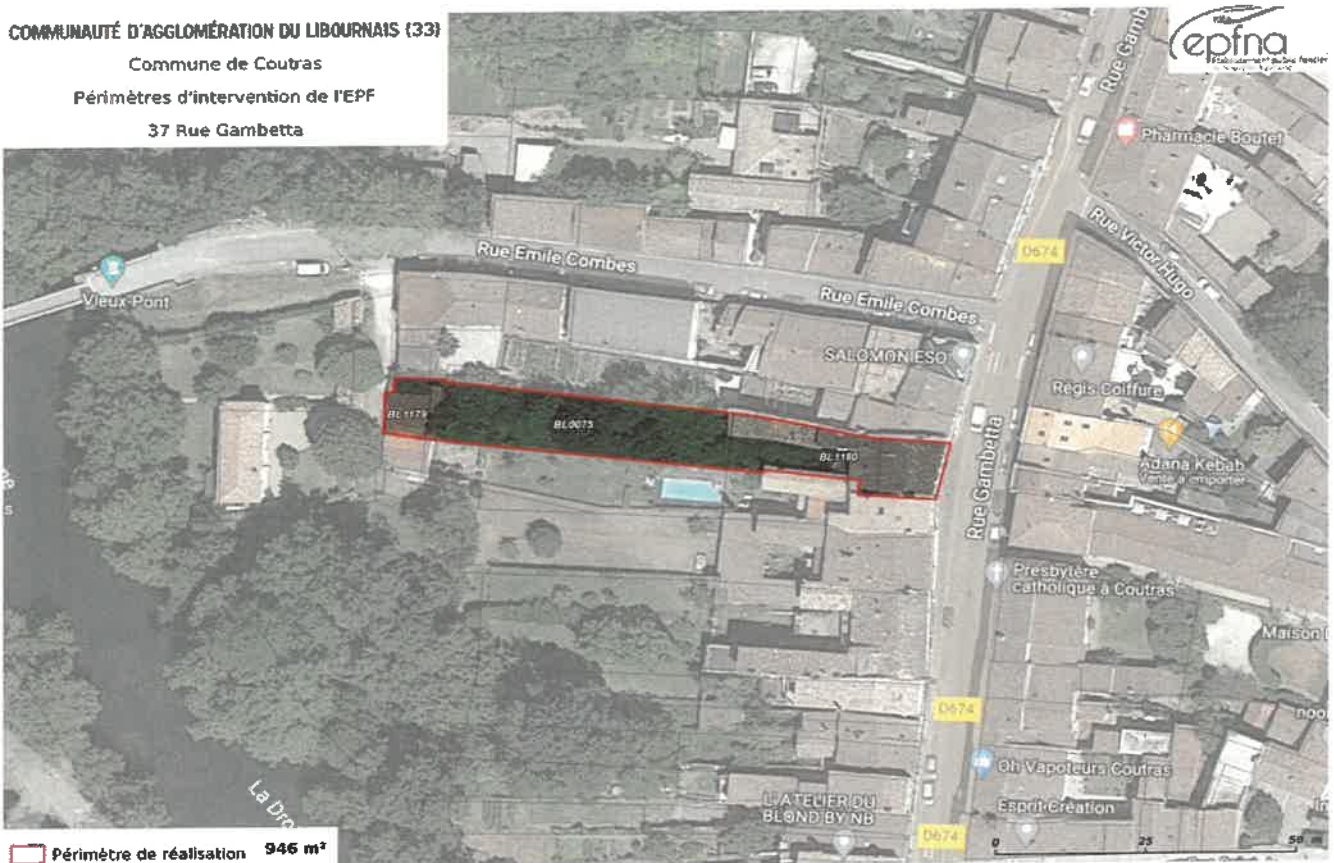
Périmètre de réalisation **287 m²**

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS (33)  
Commune de Coutras  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
231 Rue Pierre Brossolette





COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS (33)  
Commune de Coutras  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
37 Rue Gambetta



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS (33)

Commune de Coutras

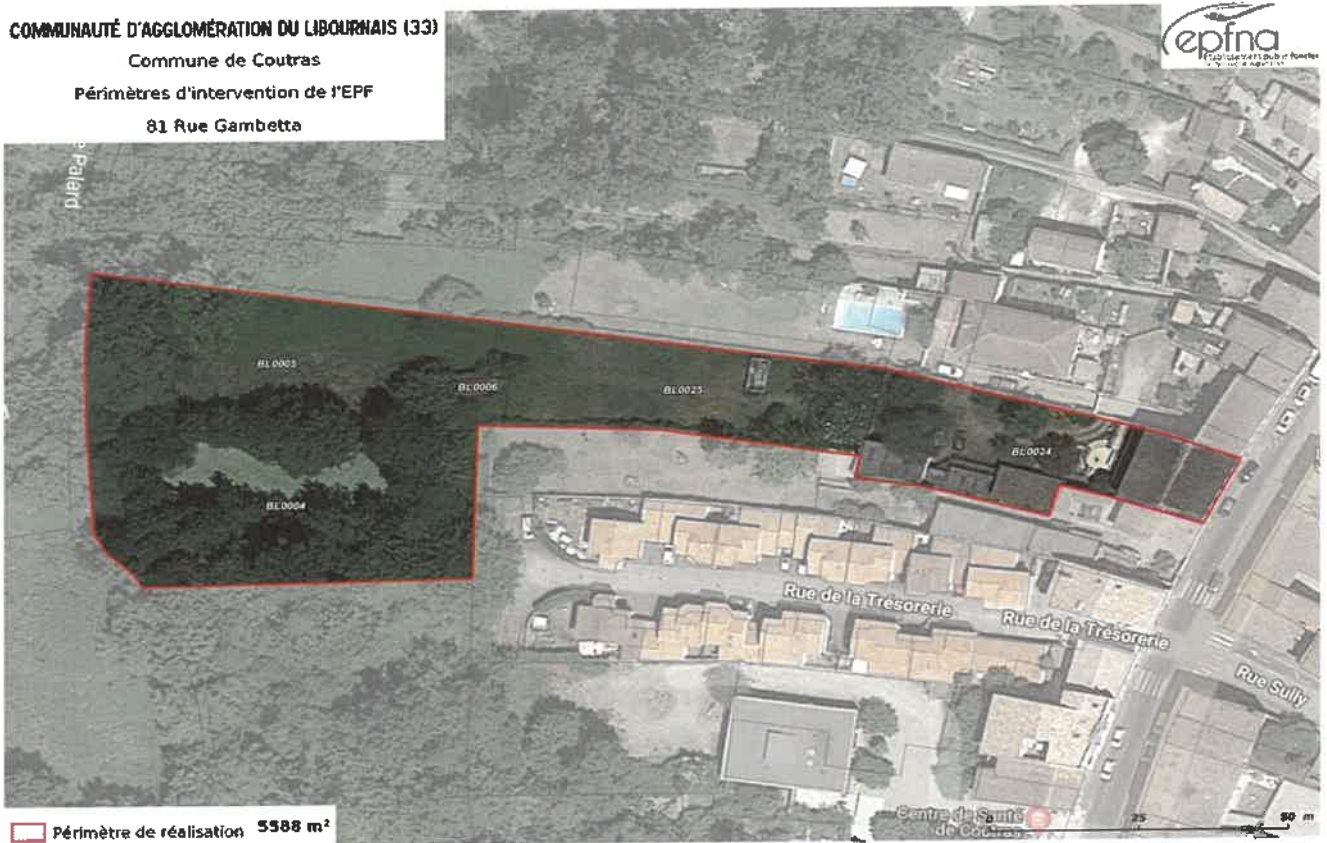
Périmètres d'intervention de l'EPF

4 Rue Emile Combes





COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS (33)  
Commune de Coutras  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
81 Rue Gambetta



Périmètre de réalisation **5588 m<sup>2</sup>**

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS (33)**  
Commune de Coutras  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
86 Rue Gambetta



 Périmètre de réalisation **953 m<sup>2</sup>**

## PRÉAMBULE

La circulaire n° 2002-68 du 8 novembre 2002 définit l'OPAH-RU comme une opération qui « intéresse tout particulièrement des territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux qui impliquent que la collectivité territoriale et ses partenaires Etat et ANAH mettent en place des dispositifs volontaristes d'intervention, notamment sur les plans immobiliers et fonciers, relevant du droit public et complétant les actions incitatives de réhabilitation de l'habitat, afin d'inverser les phénomènes de dévalorisation et d'assurer des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente ».

La Cali a engagé la mise en œuvre d'une OPAH-RU/ORI sur la commune de Coutras sur la période 2018-2023. L'opération a démarré le 01 décembre 2018 pour une durée de 5 ans jusqu'au 30 novembre 2023, les objectifs assignés à l'opération s'élèvent à 115 logements répartis entre 85 propriétaires occupants et 30 logements propriétaires bailleurs soit 23 logements rénovés par an.

Le dispositif a été mis en place en réponse aux principaux enjeux identifiés sur la commune : lutter contre l'habitat indigne, favoriser la qualité et le confort des logements existants, redynamiser le centre-bourg et agir en profondeur dans le secteur de la gare (DUP en cours de montage par l'EPF pour le projet de la Maison de l'emploi et de l'entreprise ainsi qu'un programme de logements sociaux), sensibiliser la population à la valorisation du patrimoine et de l'espace public.

La Cali a missionné l'opérateur URBANIS, spécialisé sur les interventions dans les quartiers anciens, qui intervient durant 5 ans sur les 8 missions du dispositif contractuel : animation et communication, montage des dossiers de subventions, actions de lutte contre l'habitat indigne, opération façades avec un objectif de 25 immeubles, 4 études de faisabilité de logements communaux (2 études réalisées), mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) visant 6 immeubles.

Une convention d'OPAH-RU vient formaliser le partenariat avec l'Etat, l'ANAH, le Conseil Départemental, La Cali, la commune de Coutras, PROCIVIS, la CAF auxquels sont associés le Conseil Régional, la MSA, la Fondation Abbé Pierre et Action Logement permettant ainsi de préciser les moyens (en ingénierie et financiers) alloués par chacun des partenaires.

En terme de bilan d'activité après 2 ans d'opération, il est comptabilisé 38 logements dont 31 logements de propriétaires occupants et 7 logements de propriétaires bailleurs soit 87% des objectifs atteints, 11 dossiers de ravalement de façades, un montant de travaux induit de 929 281 € TTC et des aides publiques mobilisées à hauteur de 453 776 € (dont 71 866 € engagés par La Cali).

Le plan d'actions relatif à la troisième année vient conforter la dynamique enclenchée avec le doublement des dossiers de ravalement de façades (9 en cours d'instruction), des missions renforcées sur le traitement des situations d'habitat indigne, la mise en œuvre de la procédure ORI visant 6 immeubles en lien avec la présente convention et le déploiement d'actions de communication ciblées notamment à destination des professionnels de l'immobilier.

Il convient de rappeler que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-17-88 approuvée au Conseil communautaire du 14 décembre 2017 et au Conseil d'Administration de l'EPF du 13 décembre 2017.

Au vu des enjeux particuliers de La Cali, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de La Cali, il est convenu que le partenariat doit permettre à La Cali d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition de commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

La Cali et l'EPF identifient plusieurs problématiques foncières à résorber :

- Un tissu de centres-bourgs et une ville centre qui présentent des friches ou logements vacants dégradés ;
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour certains publics (personnes âgées) ;



- La convention opérationnelle n°33-18-013 relative à une opération de requalification du quartier de la Gare visant notamment à produire des logements sociaux, à la construction d'un équipement public appelé « Maison de l'entreprise et de l'emploi » (dénomination non définitive), à l'implantation de locaux commerciaux et à l'aménagement d'espaces publics.

## L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

En outre, les nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPFNA en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été conservés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

**L'EPF, par la présente convention, accompagnera la CALI et la commune de Coutras afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.**

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION**

L'objet de la présente convention, est de déterminer les modalités d'interventions de l'EPF dans le cadre du volet recyclage foncier de l'OPAH-RU, en particulier sur le volet Opération de Restauration Immobilière (ORI) et de définir un schéma partenarial entre La Cali et l'EPF en lien avec la commune de Coutras.

La présente convention a pour objet de :

- Définir les objectifs partagés par La Cali, la commune de Coutras et l'EPF ;
- Définir les engagements et obligations que prennent La Cali, la commune de Coutras et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession,...) visant à recycler des immeubles anciens visés par une DUP de travaux de restauration immobilière ou nécessaires à la rénovation d'ensembles immobiliers.

Les ORI constituent des opérations d'aménagement foncier au sens du titre III du Code de l'urbanisme.

Le champ de la restauration immobilière est défini par l'article L. 313-4 du Code l'urbanisme, en ces termes :

« Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles ».

La mise en œuvre de cette procédure produit des effets juridiques pouvant mener à une expropriation. La notification de l'arrêté de DUP et d'un délai de 18 mois pour réaliser les travaux peuvent conduire à plusieurs situations : réalisation des travaux par le(s) propriétaire(s), vente partielle ou totale de l'immeuble, exercice du droit de délaissement et expropriation.

Suite à cette notification, les propriétaires peuvent notamment exercer un droit de délaissement et le relogement éventuel des occupants est mis à la charge de la puissance expropriante.

Une étude de faisabilité réalisée par l'opérateur URBANIS a permis d'identifier 6 immeubles visés par l'ORI (cf. étude de faisabilité en annexe). Il s'agit d'immeubles stratégiques principalement d'habitations, vacants, vétustes, ayant le statut de monopropriété pour la plupart.

- Préciser les modalités techniques et financières d'interventions de La Cali, de la commune de Coutras et de l'EPF et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à La Cali et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

Cette action commune est rendue possible par l'association de l'EPFNA à l'opération notamment sa participation aux réunions opérationnelles sur le volet ORI et aux comités de pilotage.

### **ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION**

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.



## **2.1 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Les actions menées par l'EPF pour le compte de La Cali en lien avec la commune de Coutras, au titre et sur les sites identifiés sont l'objet de la présente convention.

Particulièrement, l'action foncière réalisée par l'EPF dans le cadre de l'OPAH-RU/ORI s'exerce donc distinctement de la convention opérationnelle d'action foncière passée par ailleurs entre la commune de Coutras, La Cali et l'EPF. Il ne peut y avoir de transfert d'un bien de l'une à l'autre convention, une fois l'acquisition réalisée.

La Cali confie à l'EPF la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter l'atteinte des objectifs de l'OPAH-RU/ORI. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- Réalisation d'études foncières (étude de gisement foncier, études préalables à l'opération) ;
- Acquisition foncière par voie amiable, droit de préemption, droit de délaissement ;
- Portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- Recouvrement/perception de charges diverses ;
- Participation aux études menées par La Cali ;
- Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- Appui à la recherche d'opérateurs susceptibles de porter les projets en cohérence avec les objectifs de La Cali dans le cadre de l'OPAH-RU (consultation, élaboration conjointe de cahiers des charges de cession) ;
- Revente des biens acquis ;
- Encaissement des éventuelles subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

L'EPF procédera à l'amiable auprès de propriétaires privés, par exercice du droit de délaissement ou par exercice du droit de préemption aux acquisitions menées dans le cadre de la présente convention.

L'exercice du droit de préemption par l'EPF se fera « au coup par coup » dans le cadre de l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, par délégation du Président de La Cali à l'occasion de l'aliénation d'un bien uniquement.

Le cas échéant, La Cali s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation à l'EPF, sur le périmètre défini à l'article 2, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption, de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

La Cali transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Les DUP Travaux (mises en œuvre dans le cadre des ORI - Opérations de Restauration Immobilière) seront prises au bénéfice de La Cali, puissance expropriante.

Par conséquent, l'intervention de l'EPF sera sollicitée prioritairement pour les acquisitions amiables émanant de propriétaires privés, l'exercice du droit de délaissement ou par exercice du droit de préemption.

Afin de garantir la cohérence des actions, l'EPF et La Cali échangeront toute information relative aux négociations et acquisitions réalisées.

Quel qu'en soit le mode (préemption, délaissement ou amiable) l'intervention de l'EPF est conditionnée par la destination des biens qui doit être conforme aux objectifs de l'OPAH-RU/ORI.

Les acquisitions seront réalisées, hors intervention du juge, dans la limite de la valeur vénale fixée par France Domaines.

### **• Projet 1 : 1 rue Gambetta – BL 113**

Site : Zone UA du PLU - 287 m<sup>2</sup>

Il s'agit d'une copropriété en R+2 avec un rez-de-chaussée commercial occupé par une banque. Les deux étages sont vacants.

Bien que l'immeuble soit en état moyen, la vacance de ses étages et son emplacement stratégique à l'angle de deux rues le rendent prioritaire dans l'OPAH

- **Projet n°2 : 231 rue Pierre Brossolette – BM 282**

Site : Zone UA du PLU - 257 m<sup>2</sup>

Ce foncier totalement vacant (commerce et logements) est très visible puisqu'il se situe sur l'axe prioritaire centre-ville-gare.

- **Projet n°3 : 37 rue Gambetta – BM 1179 & 1180, et BL 75**

Site : Zone UA du PLU - 937 m<sup>2</sup>

L'immeuble, sans rdc commercial est totalement vacant. Sa surface de plancher estimé à 500m<sup>2</sup> et son intérêt architectural le rend également prioritaire dans l'OPAH.

- **Projet n°4 : 4 rue Emile Combes – BL 61**

Site : Zone UA du PLU - 96 m<sup>2</sup>

Ce foncier, dans un état moyen, est totalement vacant. Il semble disposer d'un garage. Son emplacement sur l'axe de la passerelle le rend stratégique.

- **Projet n°5 : 81 rue Gambetta – BL 4, 5, 6, 24 & 25**

Site : Zone UA du PLU – 5 593 m<sup>2</sup>

Ce vaste immeuble sur l'axe stratégique centre-ville-gare est totalement vacant. Avec plus de 400m<sup>2</sup> de surface de planchers estimées et un grand jardin il dispose d'un gros potentiel de reconversion.

- **Projet n°6 : 86 rue Gambetta – BL 636 & 637**

Site : Zone UA du PLU – 956 m<sup>2</sup>

Cet immeuble en état moyen est entièrement vacant. Cependant il a été racheté récemment par un privé. Son acquisition ne se fera qu'en fonction du projet de son nouveau propriétaire.

## **ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000 €).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la CALI est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la CALI en la personne de son Président, selon les formulaires annexés à la présente convention.

## **ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la présente convention est de 5 ans à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de La Cali vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le 29 MARS 2022 en 4 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du Libournais  
représentée par son Président,

L'Etablissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur général,

Phillipe BUISSON



Sylvain BRILLET

La Commune de Coutras,  
représenté par son Maire



Jérôme COSNARD

Avis préalable du Contrôleur général économique et financier, n°2021/364 en date du 23 novembre 2021

Annexe n°1 : Règlement d'intervention EPF

Annexe n°2 : Convention cadre n°33-17-88

Annexe n°3 : Convention opérationnelle n°33-18-013

Annexe n°4 : Convention OPAH-RU/ORI en date du 01/12/2018

Annexe n°5 : Etude de faisabilité ORI



## ANNEXE 1 RÈGLEMENT D'INTERVENTION

*Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPFNA, applicables à la convention auquel il est annexé.*

*Il porte sur les études que peut réaliser l'EPFNA, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.*

*Il tient compte du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPFNA par délibération n° 2018167 du 28 novembre 2018.*

*Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.*

Signataire	Signature
Commune de Coutras – Le Maire <b>M. Jérôme COSNARD</b>	  <b>Sylvain BRILLET</b> Directeur général
Communauté d'Agglomération du Libournais <b>Le Président – M Philippe BUISSON</b>	
EPFNA – Le Directeur Général <b>M. Sylvain BRILLET</b>	

Fait pour être annexé à la convention n° 33-21-113

### CHAPITRE 1 — Les études

L'EPFNA, en complément du portage foncier, peut accompagner, à leur demande, le projet voulu par les élus en amont des acquisitions ou en aval. Il appuie la collectivité dans la gestion du projet foncier et de ses complexités. L'EPFNA a vocation au titre de l'article L.321-1 du Code de l'urbanisme à faire réaliser tous types d'études à même d'orienter son activité et d'appuyer la décision des élus, s'ils le souhaitent, que ce soit à des échelles larges ou à l'échelle du projet. La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPFNA, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPFNA en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPFNA en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPFNA.

#### ARTICLE 1 – L'ÉTUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études préopérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs,

lotissements denses...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière et des besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPFNA l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPFNA pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

## **ARTICLE 2 – L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER**

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués ;
- dents creuses, cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin.

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPFNA.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPFNA pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

## **ARTICLE 3 – LES ÉTUDES PRÉALABLES A L'OPÉRATION**

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet.

Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- un plan de composition du site ;
- un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes ;
- un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables ;
- un phasage du projet et des cessions.



Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 2 - Modalités d'intervention de l'EPFNA au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4 – L'ACQUISITION FONCIÈRE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPFNA s'engage à procéder, avec l'accord de la collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPFNA pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPFNA seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFNA s'engage à transmettre à la collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPFNA et la collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constats d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

### **ARTICLE 5 – LES MODALITÉS D'ACQUISITION**

L'EPFNA est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPFNA engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision de préemption par la collectivité à l'EPFNA, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPFNA dans les mêmes conditions.

La collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPFNA et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPFNA sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPFNA et la collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

## **ARTICLE 6 – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPFNA et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité, mieux à même de gérer les biens de manière efficace, proche et moins coûteuse tout en mobilisant moins de moyens que l'EPFNA.

Pour toute acquisition, l'EPFNA proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

### **6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPFNA informerait la collectivité, les biens sont remis en l'état à la collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPFNA en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur la gestion courante qui comprend notamment :

- la surveillance ;
- l'entretien des biens,
- les mesures conservatoires... Le

cas échéant :

- travaux de sécurisation ;
- fermeture des sites ;
- déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale ;
- gestion des réseaux...

La collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPFNA. La collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPFNA acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente.

La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

### **6.1.a – Biens occupés au moment de l'acquisition**

#### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFNA assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPFNA perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

#### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFNA se charge de la libération des biens. L'EPFNA appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPFNA mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la collectivité.

En particulier, la collectivité et l'EPFNA se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPFNA et intégrées dans le prix de revient du bien.

### **6.1.b Mises en locations**

L'utilisation d'occupations temporaires est à privilégier dans la mesure des possibilités techniques, par exemple, l'emploi de conventions d'occupations précaires avec loyer décoté en conséquence.

L'EPFNA pourra de ce fait accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales » ;
- pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive ;
- pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est confiée à la SAFER en vertu de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPFNA fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPFNA décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5 % de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

### **6.1.c – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- élaguer ou couper des arbres morts ;
- conserver le bien en état de propreté.

### **6.1.d – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFNA, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFNA qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPFNA et intégré dans le prix de revient du bien.

### **6.1.e – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPFNA en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPFNA de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la collectivité. Dans ce cas, la collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPFNA des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPFNA.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPFNA engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPFNA pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

## **6.2 – Assurance**

L'EPFNA n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPFNA, ou dans le cadre d'une mise à disposition la collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition.



Il appartient à la collectivité d'informer l'EPFNA sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPFNA de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

### **6.3 – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPFNA**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFNA pourra réaliser, avec l'accord de la collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de clos-couverts pour assurer la pérennité du ou des bâtiment(s), de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

L'EPFNA ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, il peut au maximum réaliser un pré-verdissement ou pré-paysagement, ainsi que ceux nécessaires à la mise en sécurité.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des marchés publics et aux règles internes de l'EPFNA.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPFNA sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPFNA pour son compte, elle devra contacter l'EPFNA pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

### **ARTICLE 7 – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPFNA en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPFNA, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPFNA. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPFNA.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPFNA assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPFNA gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPFNA mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPFNA, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPFNA un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements,

elle est immédiatement redevable envers l'EPFNA, en sus d'un éventuel remboursement, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de cession hors taxe pour cette opération. Des dispositions similaires sont prévues vis-à-vis des opérateurs.

En cas de cession directe de l'EPFNA à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

## **ARTICLE 8 – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

### **8.1 - Conditions juridiques de la revente**

La collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPFNA. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la collectivité toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPFNA en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la collectivité, seront établies conjointement par l'EPFNA et par la collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la collectivité.

La cession fait l'objet, par principe, d'une facture d'apurement TTC intégrant les dépenses payées par l'EPFNA depuis la signature de la promesse. Dans le cas particulier d'une différence entre le prix de cession et les dépenses totales, une facture du montant de l'écart sera établie par l'EPFNA à l'intention de la collectivité.

L'EPFNA est assujetti à la TVA et applique l'option systématiquement sur les immeubles anciens et les terrains non à bâtir au titre du code général des impôts, sauf exception.

Si le projet est abandonné, la cession à la collectivité est immédiatement exigible et l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA sont refacturées.

### **8.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPFNA contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPFNA.

Les modalités de détermination du prix de cession à la collectivité ou aux opérateurs au regard des dispositions du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPFNA par délibération n° 2018-167 du 28 novembre 2018.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFNA, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPFNA ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPFNA ;
- le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPFNA, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, -
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, ...
- le **montant de l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière.

<sup>(1)</sup> Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPFNA.

<sup>(2)</sup> Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPFNA pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPFNA pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

### **8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° 2018-167 du 28 novembre 2018, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1 %/an pour l'activité économique et de 2 %/an pour l'habitat ;
- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet.

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1 %/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPFNA, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

## CHAPITRE 3 – Évolution et clôture de la convention

### ARTICLE 9 : ÉVOLUTION DE LA CONVENTION

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

#### 9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la collectivité et l'EPFNA, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le maire ou le président de la collectivité et le directeur général de l'EPFNA. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- évaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions



- évaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées ;
- favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPFNA sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFNA.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

### **9.2 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPFNA (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPFNA. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPFNA au titre de son PPI 2018-2022.

### **9.3 - Transmission d'informations**

La collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

## **ARTICLE 10 - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFNA dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ce rachat sera effectué par la collectivité à la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

#### **ARTICLE 11 — RÉSILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFNA pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable ;
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPFNA dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPFNA et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

#### **ARTICLE 12 — CONTENTIEUX**

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.



**Exemples de demandes d'accord de la collectivité**

**Accord de la collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPFNA, notamment les articles 4 « Acquisition Foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPFNA, et 6 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

**1) Coordonnées de la collectivité**

Nom :  
 Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPFNA du bien suivant :

**2) Désignation cadastrale du bien acquis**

Commune de +++++ ( )

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

**3) Prix**

La vente aura lieu moyennant le prix de ++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

**4) Conditions et dispositions particulières**

Néant.

**5) Conditions de gestion du bien acquis**

<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFE	<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité
<input type="checkbox"/> Mise en sécurité par débroussaillage, etc.)	<input type="checkbox"/> Démolition par l'EPFNA
<input type="checkbox"/> Maintien du locataire en plac	<input type="checkbox"/> Location à un tiers
<input type="checkbox"/> Prêt à usage	<input type="checkbox"/> Autre (Préciser) :

A +++++, le \_\_\_\_\_

SB

**Exemple :**

**Accord de la collectivité sur l'engagement de travaux par  
l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté  
d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPFNA

**1) Coordonnées de la collectivité**

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

**2) Objet des travaux**

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

**3) Description du marché de travaux**

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_



**Exemple :**

**Accord de la collectivité sur l'engagement d'une étude de pré faisabilité par l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPFNA

**1) Coordonnées de la collectivité**

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

**Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré faisabilité sur le périmètre de +++**

**2) Objet de l'étude**

Etude de pré faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

**3) Description du marché d'études**

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_180-DE

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

*Signature Et Cachet de la collectivité*

## SÉANCE DU 27 JUIN 2023

**DELIBERATION n° 2023-06-181 – 1/3**

**Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**  
**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 77**

### **Date de convocation : 21 juin 2023**

L'an deux mille vingt trois, le vingt sept juin à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la Salle des Fêtes à Bayas (33230), sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

### **Présents : 47**

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Sébastien LABORDE, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Michelle AUTIER, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT, Joachim BOISARD, Pascal LELEU, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUVEAU, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Bruno LAVIDALIE, Jocelyne LEMOINE, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Alain PAIGNE, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Agnès SEJOURNET, Jean-Philippe VIRONNEAU, Michel VACHER

### **Absents : 17**

Jean-Luc LAMAISON, Thierry MARTY, Brigitte NABET-GIRARD, Marie-Sophie BERNADEAU, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Philippe GIRARD, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, David RESENDÉ, Baptiste ROUSSEAU, François TOSI, Josette TRAVAILLOT

### **Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 13**

Gabi HOPER pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Jean Claude ABANADES pouvoir à Jean-Luc DARQUEST, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Didier CAZENAVE pouvoir à Joachim BOISARD, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Christophe GALAN pouvoir à Hervé ALLOY, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Patrick JARJANETTE pouvoir à Eveline LAVAURE-CARDONA, Martine LECOULEUX pouvoir à Chantal GANTCH, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Denis SIRDEY, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Marie-Claude SOUDRY pouvoir à Fabienne FONTENEAU

-----  
Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance  
-----

**DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME**  
**DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN DE LA**  
**GUÏTRES POUR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Envoyé en préfecture le 04/07/2023  
Reçu en préfecture le 04/07/2023  
Publié le  
ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_181-DE

Sur proposition de Monsieur Jacques LEGRAND, Vice-président en charge du Développement touristique et de l'Urbanisme ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 211-2 L. 213-3 et R. 213-1 et suivants ;

Vu les statuts de la Communauté d'agglomération du Libournais ;

Vu la délibération n° 2017-01-019 du Conseil communautaire de La Cali en date du 31 janvier 2017 portant délégation du droit de préemption urbain ;

Vu la délibération n°71112020 de la commune de Guîtres en date du 9 novembre 2020 portant sur l'instauration du DPU (droit de préemption urbain) par La Cali et son transfert à l'EPFNA (Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine) et sur l'autorisation de signature d'une convention opérationnelle avec l'EPFNA et La Cali ;

Vu la délibération n°2020-11-249 du Conseil communautaire de La Cali en date du 16 novembre 2020 portant instauration du droit de préemption urbain et le déléguant à la commune de Guîtres;

Vu la convention opérationnelle n°33-20-071 avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, annexée à la présente délibération ;

Considérant que La Cali est titulaire du droit de préemption urbain en lieu et place des Communes, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;

Considérant que le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

Considérant que le projet urbain de la commune de Guîtres prévoit, entre autre, la requalification et la mise en valeur de son centre-ville historique, riche d'un patrimoine de valeur malheureusement dans un état de dégradation important.

La proximité immédiate de l'Abbatiale Notre-Dame, Monument Historique depuis 1901, celle du Puits Henri-IV, également classé Monument Historique, renforcent la nécessité de requalifier ce centre-ville dans l'objectif d'améliorer l'attractivité touristique de la commune et de reconquérir un habitat marqué par la présence de « marchands de sommeil », la division intempestive des immeubles et donc la précarisation voire l'indignité des logements.

Le site le plus emblématique de cette requalification est celui circonscrit par les rues Sainte-Catherine, de la Poste et Notre-Dame formant une place sur laquelle se trouve d'ailleurs le Puits Henri-IV. C'est l'épicentre de la reconquête.

Ainsi la préemption des biens présents sur la parcelle AB 138 sise 3, rue sainte Catherine participerait à l'atteinte des objectifs que se sont fixés les élus de Guîtres.

Considérant que l'objectif de cette préemption est d'acquérir et d'aménager le 3 rue Sainte-Catherine avec la création de plusieurs logements dont du logement social, une cellule commerciale et la création d'un jardin partagé et de stationnement à l'arrière du bâtiment

Considérant, par conséquent, que la convention de veille signée entre la Ville de Guîtres et l'EPF Nouvelle-Aquitaine permet à ce dernier d'être un opérateur foncier dans cette opération de renouvellement urbain du centre-ville ;

Considérant que, pour jouer ce rôle d'opérateur foncier, l'EPF Nouvelle-Aquitaine doit disposer du droit de préemption urbain sur la parcelle suivante : AB138.

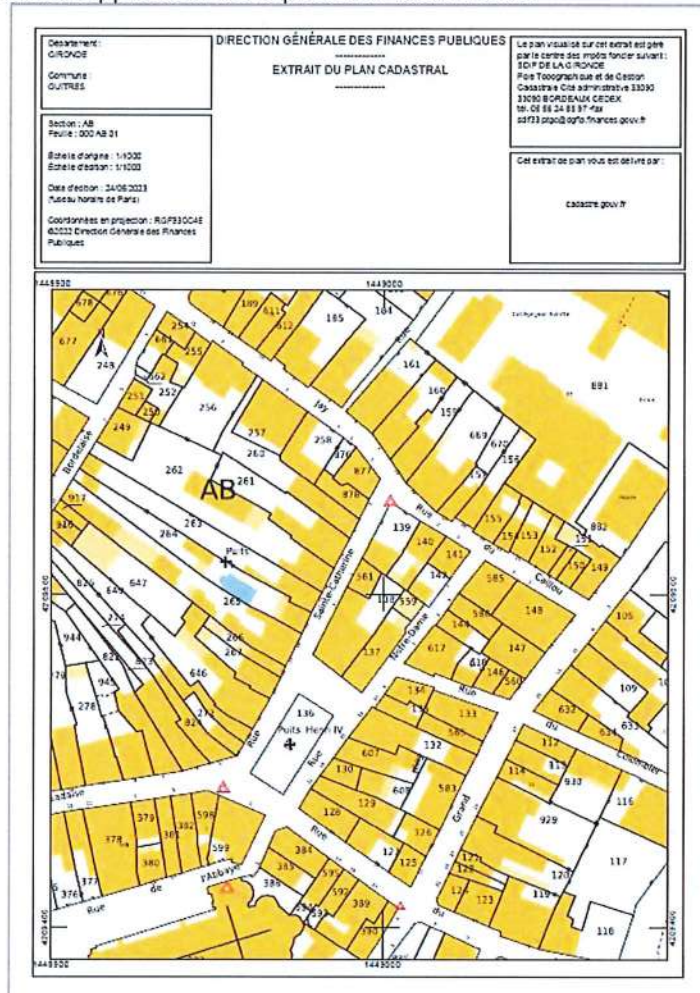
Vu l'avis du Bureau communautaire du 19 juin 2023,



Après en avoir délibéré,  
 Et à l'**unanimité** (60 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- de modifier la délégation du droit de préemption urbain en le retirant à la commune de Guîtres, au profit de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sur la seule parcelle AB138,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout acte ou engager toute procédure administrative nécessaire à l'application de la présente délibération.



Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

4 juillet 2023

Fait à Libourne

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,  
 Philippe BUISSON

Pour expédition conforme et par délégation  
 Philippe BUISSON,  
 Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais,  
 Président de séance

Jacques LEGRAND,  
 1<sup>er</sup> Vice-président,  
 Secrétaire de séance



Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_181-DE

# Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

## Déclaration d'intention d'aliéner un bien

### Droit de préemption

Immeuble : Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U)

### A. Propriétaire(s)

Identité : [Dénomination] JCT - [Raison sociale]  
JCT

Numéro Professionnel : 88400566100019

Type de société : SCI

Représentant : Monsieur GARRET Jean-Christophe

Adresse : 27 La Mothe de Mont 33230  
COUTRAS

Complément d'adresse : (Code INSEE 33138)

Quote-part en cas d'indivision :

### B. Situation du bien

#### Adresse précise du bien

Adresse : 3 rue Sainte Catherine 33230  
Guîtres

Complément d'adresse :

Superficie totale du terrain (m<sup>2</sup>) : 367

#### Références cadastrales

Préfixe	Section	Numéro	Surface (m <sup>2</sup> )	Observation	Partielle
0	AB	138	367		Non

### C. Désignation du bien

#### Immeuble

Immeuble : Bâti sur terrain propre

Nom :

Prénom :

Adresse :

Complément d'adresse :

#### Occupation du sol en superficie (m<sup>2</sup>)

Terres :

Prés :

Vergers :

Vignes :

Bois :

Landes :

Carrières :

Eaux cadastrées :   
Jardins :   
Terrains à bâtir :   
Terrains d'agrément :   
Sol :

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_181-DE

### Bâtiment vendu en totalité

Surface construite au sol (m<sup>2</sup>) :   
Surface utile ou habitable (m<sup>2</sup>) :   
Nombre de niveaux :   
Nombre d'appartements :   
Nombre d'autres locaux :

Observations :

### Vente de volumes

Numero	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature
--------	---------------------------	--------

Observations :

### Bâtiment en copropriété

Numéro du lot	Bâtiment	Étage	Surface utile (m <sup>2</sup> )	Quote-part des parties communes	Nature
---------------	----------	-------	---------------------------------	---------------------------------	--------

Le bâtiment est achevé depuis :   
Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :   
En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

### Droits sociaux

Désignation de la société :   
Désignation des droits :   
Nature :   
Nombre :   
Numéro des parts :

## D. Usage et occupation

### Usage

Habitation  
Précision :   
Professionnel  
Précision :   
Mixte  
Précision :   
Commercial  
Précision :   
Agricole  
Précision :

### Occupation

Par le(s) propriétaire(s)  
Précision :   
Par un(des) locataire(s)  
Précision :   
Sans occupant  
Précision :   
Autre  
Précision :

Autre

Précision :

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_181-DE

## E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens : Non

Préciser la nature :

Indiquer si rente viagère antérieure :

## F. Modalités de la cession

Modalité de cession : Vente amiable

Adresse précise du bien :

Description :

### Donation

Estimation du bien (euros) :

### Adjudication

Date de l'adjudication :

Lieu de l'adjudication :

Montant de la mise à prix :

Estimation du bien (euros) :

### Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (euros) :

200 000,00 €

### Dont éventuellement inclus :

Mobilier (euros) :

Cheptel (euros) :

Récoltes (euros) :

Autres (euros) :

### Plus éventuellement en supplément :

Mobilier (euros) :

Cheptel (euros) :

Récoltes (euros) :

Autres (euros) :

### Modalités de paiement

Modalités de paiement :

Comptant à la signature de l'acte authentique

Commission :

Commission vendeur

Précision :

Montant commission acquéreur (euros) :

TTC/HT :



Montant commission vendeur (euros) :

10 000,00 €

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

TTC/HT :

TTC

Reçu en préfecture le 04/07/2023



Désignation de la contrepartie de l'aliénation :

Publié le

ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_181-DE

Evaluation de la contrepartie :

Paiement :

Montant annuel (euros) :

Montant comptant (euros) :

Bénéficiaire(s) de la rente :

Précision :

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit :

Précision :

Désignation des biens reçus en échange :

Montant de la soulte le cas échéant (euros) :

Bénéficiaire de la soulte :

Propriétaires contre-échangistes :

Bénéficiaire :

Estimation du bien apporté (euros) :

Estimation du terrain (euros) :

Estimation des locaux à remettre (euros) :

Estimation de l'immeuble objet de la location-accession (euros) :

Objet de la location-accession :

## G. Les soussignés déclarent

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur :

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_181-DE



## Liste du (ou des) acquéreur(s)

Identité : Monsieur LACOSTE THIBAUD

Profession : OUVRIER DE CHAI

Adresse : 68 IMPASSE DE TANAÏT 33420  
GENISSAC

Complément d'adresse : (Code INSEE 33185)

## H. Le signataire n'est pas le propriétaire

### Liste du (ou des) signataire(s)

Identité : [Dénomination] SELARL Vanessa SOBEL DOUVRANDELLE & Julien LEMAIRE - [Raison sociale]  
SELARL

Numéro Professionnel : 87991290500020

Type de société : SELARL

Représentant : Madame SOBEL DOUVRANDELLE  
VANESSA

Adresse : 23 AVENUE GALLIENI 33500 LIBOURNE

Complément d'adresse : (Code INSEE 33243) BP 33500

Adresse email : officelibourne.33170@notaires.fr

Indicatif si pays étranger :

Téléphone : 0533093390

Pays : France

Division territoriale :

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

## I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption

### Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A

A l'adresse du mandataire mentionné à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

## J. Observations

Observations :

## Pièces complémentaires à joindre selon la nature ou la situation du projet

Code	Description	Fichiers
IA01	Le dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation	PLAN CADASTRAL.pdf ANNEXE DIA.pdf
IA02	L'information prévue au IV de l'article L. 125-5 du code de l'environnement	BAIL MAUREL.pdf

## SÉANCE DU 27 JUIN 2023

**DELIBERATION n° 2023-06-182 – 1/3**

**Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 77**

**Date de convocation : 21 juin 2023**

L'an deux mille vingt trois, le vingt sept juin à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la Salle des Fêtes à Bayas (33230), sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

### **Présents : 47**

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Sébastien LABORDE, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Michelle AUTIER, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT, Joachim BOISARD, Pascal LELEU, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUVEAU, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Bruno LAVIDALIE, Jocelyne LEMOINE, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Alain PAIGNE, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Agnès SEJOURNET, Jean-Philippe VIRONNEAU, Michel VACHER

### **Absents : 17**

Jean-Luc LAMAISON, Thierry MARTY, Brigitte NABET-GIRARD, Marie-Sophie BERNADEAU, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Philippe GIRARD, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, David RESENDÉ, Baptiste ROUSSEAU, François TOSI, Josette TRAVAILLOT

### **Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 13**

Gabi HOPER pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Jean Claude ABANADES pouvoir à Jean-Luc DARQUEST, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Didier CAZENAVE pouvoir à Joachim BOISARD, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Christophe GALAN pouvoir à Hervé ALLOY, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Patrick JARJANETTE pouvoir à Eveline LAVAURE-CARDONA, Martine LECOULEUX pouvoir à Chantal GANTCH, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Denis SIRDEY, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Marie-Claude SOUDRY pouvoir à Fabienne FONTENEAU

-----  
Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance  
-----

**DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME**  
**DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN : MODIFICATION**  
**COMMUNE DE VAYRES**

Envoyé en préfecture le 03/07/2023  
Reçu en préfecture le 03/07/2023  
Publié le  
ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_182-DE

Sur proposition de Monsieur Jacques LEGRAND, Vice-président en charge du développement touristique et de l'urbanisme,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 211-2 L. 213-3 et R. 213-1 et suivants;

Vu les statuts de la Communauté d'agglomération du Libournais ;

Vu la délibération de la commune de Vayres n°2005/045 du 14 novembre 2005 portant instauration du droit de préemption urbain;

Vu la délibération communautaire n° 2017/01/019 en date du 31 janvier 2017 portant délégation du droit de préemption urbain aux communes membres ;

Vu la délibération communautaire n° 2017-12-301 en date du 14 décembre 2017 portant signature d'une convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

Considérant que La Cali est titulaire du droit de préemption urbain en lieu et place des Communes, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;

Considérant que le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

Considérant que La Cali a délégué le droit de préemption urbain aux communes membres ;

Considérant le besoin de production de logements sociaux nécessaire à l'atteinte des objectifs fixés par la loi SRU ;

Considérant que la parcelle cadastrée AL 74 sur la commune de Vayres a fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) et est de nature à participer à l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux fixés par la loi SRU sur cette commune ;

Considérant que Gironde Habitat (bailleur social) souhaite préempter cette parcelle.

Vu l'avis du Bureau communautaire du 19 juin 2023,

Après en avoir délibéré,  
Et à l'**unanimité** (60 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

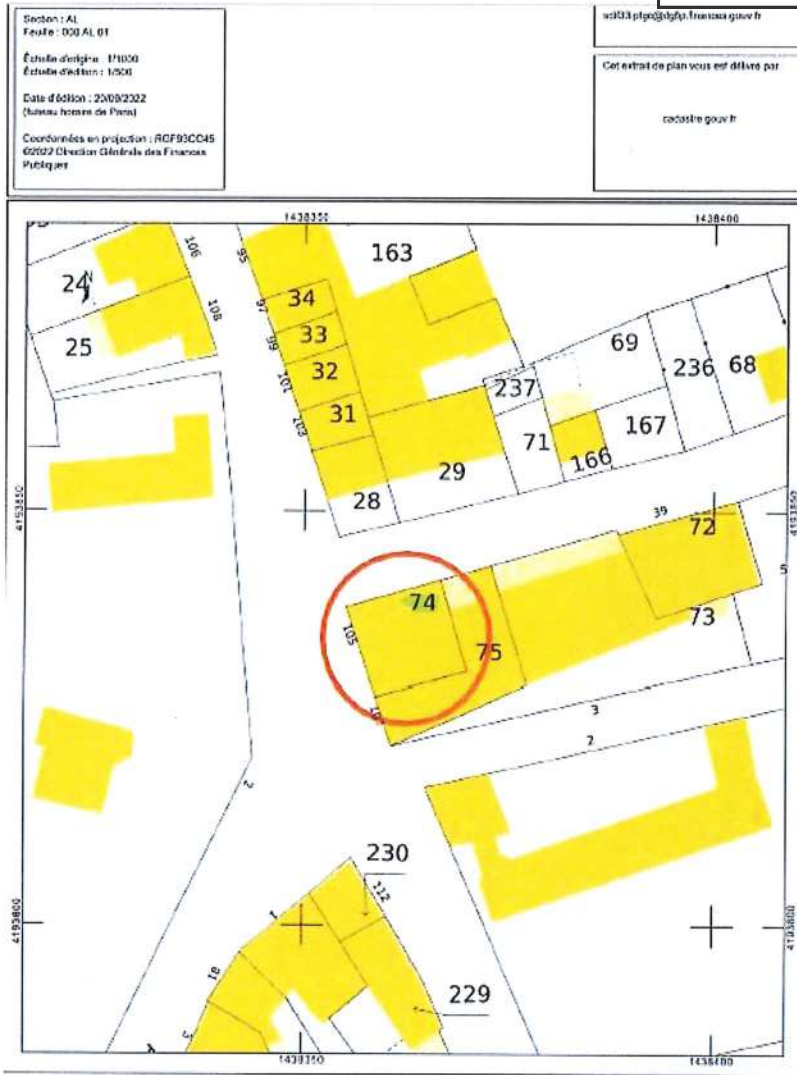
- de retirer le droit de préemption urbain à la commune de Vayres pour la seule parcelle AL 74, ayant fait l'objet d'une DIA.

- de déléguer le droit de préemption urbain à Gironde Habitat sur la commune de Vayres pour préempter le bien sis sur la parcelle cadastrée AL 74.

*Cf. Déclaration d'intention d'aliéner jointe à la présente délibération.*

Cette délégation du droit de préemption prendra effet à compter de la publication de la présente délibération.

- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout acte ou engager toute procédure administrative nécessaire à l'application de la présente délibération.



Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

3 juillet 2023

Fait à Libourne

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,  
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme et par délégation

Philippe BUISSON,  
Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais,  
Président de séance



Jacques LEGRAND,  
1<sup>er</sup> Vice-président,  
Secrétaire de séance



Envoyé en préfecture le 03/07/2023

Reçu en préfecture le 03/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_182-DE

N° de dossier : IA 033 539 23 F0013

Déposé le : 30/03/2023

À VAYRES

Ce document est généré à la suite d'une saisie

Envoyé en préfecture le 03/07/2023

Reçu en préfecture le 03/07/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_182-DE

ce document est dématérialisé et est signé numériquement.  
Basé sur le SLO

# Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition soumise à l'un des droits de préemption prévus par l'urbanisme



Tiers : DA SILVA DAVID - : 2023-04-07 Ser

## Déclaration d'intention d'aliéner un bien

### Droit de préemption

Immeuble : Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U)

### A. Propriétaire(s)

#### Personne 1

Identité : Monsieur DA SILVA David

Profession : ouvrier intérimaire'

Adresse : 10 rue du Grand Camargue 30900 NIMES

Complément d'adresse : (Code INSEE 30189)

Quote-part en cas d'indivision : 50 / 100

#### Personne 2

Identité : Madame AIN Elodie

Profession : chef d'atelier

Adresse : 686 route Beaucaire 30800 ST GILLES

Complément d'adresse : Résidence LES CAGNOTTES (Code INSEE 30258)

Quote-part en cas d'indivision : 50 / 100

### B. Situation du bien

#### Adresse précise du bien

Adresse : 105 avenue de Libourne 33870 VAYRES

Complément d'adresse : \_\_\_\_\_

Superficie totale du terrain (m<sup>2</sup>) : 134

#### Références cadastrales

Préfixe	Section	Numéro	Surface (m <sup>2</sup> )	Observation	Partielle
0	AL	74	134	105 AVENUE DE LIBOURNE	Non

### C. Désignation du bien

#### Immeuble

Immeuble : Bâti sur terrain propre

Nom : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Complément d'adresse : \_\_\_\_\_

#### Occupation du sol en superficie (m<sup>2</sup>)

Terres : 134

Prés : \_\_\_\_\_

Vergers : \_\_\_\_\_  
 Vignes : \_\_\_\_\_  
 Bois : \_\_\_\_\_  
 Landes : \_\_\_\_\_  
 Carrières : \_\_\_\_\_  
 Eaux cadastrées : \_\_\_\_\_  
 Jardins : \_\_\_\_\_  
 Terrains à bâtir : \_\_\_\_\_  
 Terrains d'agrément : \_\_\_\_\_  
 Sol : \_\_\_\_\_

#### Bâtiment vendu en totalité

Surface construite au sol (m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_  
 Surface utile ou habitable (m<sup>2</sup>) : 219  
 Nombre de niveaux : 3  
 Nombre d'appartements : \_\_\_\_\_  
 Nombre d'autres locaux : \_\_\_\_\_  
 Observations : \_\_\_\_\_

#### Vente de volumes

Numero	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature
--------	---------------------------	--------

Observations : \_\_\_\_\_

#### Bâtiment en copropriété

Numéro du lot	Bâtiment	Étage	Surface utile (m <sup>2</sup> )	Quote-part des parties communes	Nature
---------------	----------	-------	---------------------------------	---------------------------------	--------

Le bâtiment est achevé depuis : \_\_\_\_\_

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis : \_\_\_\_\_

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu : \_\_\_\_\_

#### Droits sociaux

Désignation de la société : \_\_\_\_\_

Désignation des droits : \_\_\_\_\_

Nature : \_\_\_\_\_

Nombre : \_\_\_\_\_

Numéro des parts : \_\_\_\_\_

### D. Usage et occupation

#### Usage

Habitation

Précision : \_\_\_\_\_

Professionnel

Précision : \_\_\_\_\_

Mixte

#### Occupation

Par le(s) propriétaire(s)

Précision : \_\_\_\_\_

Par un(des) locataire(s)

Précision : \_\_\_\_\_

Sans occupant

Précision : \_\_\_\_\_

Commercial

Précision : \_\_\_\_\_

Agricole

Précision : \_\_\_\_\_

Autre

Précision : \_\_\_\_\_

Précision : \_\_\_\_\_

Autre

Précision : \_\_\_\_\_

## E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens : Non

Préciser la nature :

SAUF EHF

Indiquer si rente viagère antérieure : \_\_\_\_\_

## F. Modalités de la cession

Modalité de cession : Vente amiable

Adresse précise du bien : \_\_\_\_\_

Description : \_\_\_\_\_

### Donation

Estimation du bien (euros) : \_\_\_\_\_

### Adjudication

Date de l'adjudication : \_\_\_\_\_

Lieu de l'adjudication : \_\_\_\_\_

Montant de la mise à prix : \_\_\_\_\_

Estimation du bien (euros) : \_\_\_\_\_

### Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (euros) : 50 000,00 €

### Dont éventuellement inclus :

Mobilier (euros) : 0,00 €Cheptel (euros) : 0,00 €Récoltes (euros) : 0,00 €Autres (euros) : 0,00 €

### Plus éventuellement en supplément :

Mobilier (euros) : \_\_\_\_\_

Cheptel (euros) : \_\_\_\_\_

Récoltes (euros) : \_\_\_\_\_

Autres (euros) : \_\_\_\_\_

### Modalités de paiement



Modalités de paiement :

Commission :

Précision :

Montant commission acquéreur (euros) :

TTC/HT :

Montant commission vendeur (euros) :

TTC/HT :

Désignation de la contrepartie de l'aliénation :

Evaluation de la contrepartie :

Paiement :

Montant annuel (euros) :

Montant comptant (euros) :

Bénéficiaire(s) de la rente :

Précision :

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit :

Précision :

Désignation des biens reçus en échange :

Montant de la soulte le cas échéant (euros) :

Bénéficiaire de la soulte :

Propriétaires contre-échangistes :

Bénéficiaire :

Estimation du bien apporté (euros) :

Estimation du terrain (euros) :

Estimation des locaux à remettre (euros) :

Estimation de l'immeuble objet de la location-accession (euros) :

Objet de la location-accession :

Comptant à la

Commission

10 000,00 €

TTC

## G. Les soussignés déclarent

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués



Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur :

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

#### Liste du (ou des) acquéreur(s)

Identité : Monsieur CICEK Seyit

Profession : gérant de sociétés

Adresse : 10 route de l'indépendance 33750 BEYCHAC ET  
CAILLAU

Complément d'adresse : (Code INSEE 33049)

#### H. Le signataire n'est pas le propriétaire

##### Liste du (ou des) signataire(s)

Identité : [Dénomination] OFFICE NOTARIAL AGEN LAVIE-CAMBOT - [Raison sociale]  
NOTAIRE

Numéro Professionnel : 89916077400027

Type de société : SARL

Représentant : Maître AGEN LAVIE-CAMBOT Elodie-  
Diane

Adresse : 7 rue Roudier 33500 LIBOURNE

Complément d'adresse : (Code INSEE 33243)

Adresse email : elodie-diane.agen@notaires.fr

Indicatif si pays  
étranger :

Téléphone : 0557559393

Pays : France

Division  
territoriale :

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A

A l'adresse du mandataire mentionné à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

#### J. Observations

Observations :

#### Pièces complémentaires à joindre selon la nature ou la situation du projet

Code	Description	Fichiers
IA01	Le dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation	Plan cadastral AL 74.pdf

Envoyé en préfecture le 03/07/2023

Reçu en préfecture le 03/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_182-DE

Envoyé en préfecture le 03/07/2023

Reçu en préfecture le 03/07/2023

Publié le

Le plan visualisé sur cet extrait est géré

ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_182-DE



Département :  
GIRONDE

Commune :  
VAYRES

Section : AL  
Feuille : 000 AL 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 20/09/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

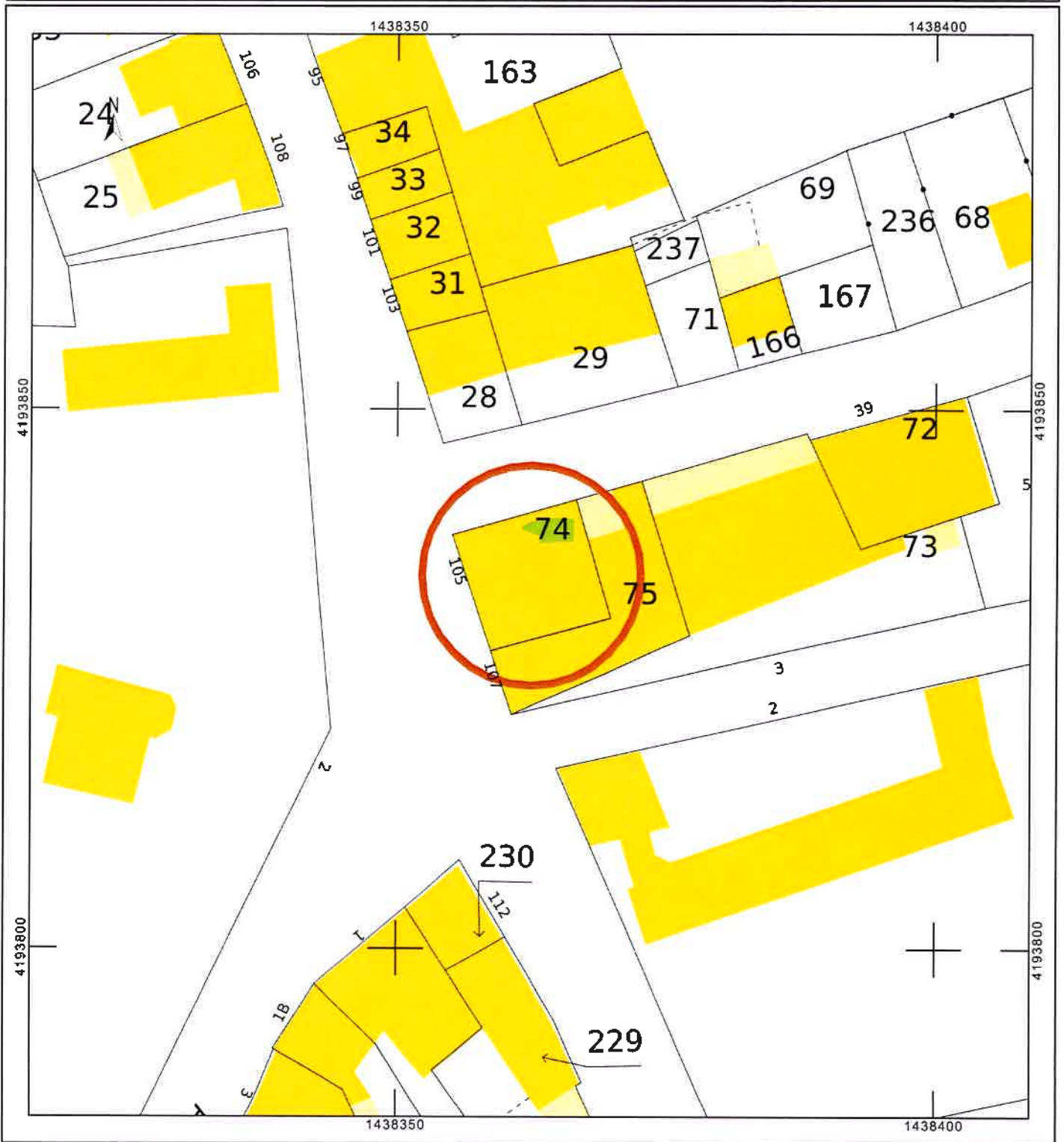
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

SDIF DE LA GIRONDE  
Pôle Topographique et de Gestion  
Cadastrale Cité administrative 33090  
33090 BORDEAUX CEDEX  
tél. 05 56 24 85 97 -fax  
sdif33.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Envoyé en préfecture le 03/07/2023

Reçu en préfecture le 03/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_182-DE

## SÉANCE DU 27 JUIN 2023

**DELIBERATION n° 2023-06-183 – 1/3**

**Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 77**

**Date de convocation : 21 juin 2023**

L'an deux mille vingt trois, le vingt sept juin à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la Salle des Fêtes à Bayas (33230), sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

### **Présents : 47**

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Sébastien LABORDE, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Michelle AUTIER, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT, Joachim BOISARD, Pascal LELEU, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUVEAU, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Héléne ESTRADE, Lionel GACHARD, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Bruno LAVIDALIE, Jocelyne LEMOINE, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Alain PAIGNE, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Agnès SEJOURNET, Jean-Philippe VIRONNEAU, Michel VACHER

### **Absents : 17**

Jean-Luc LAMAISON, Thierry MARTY, Brigitte NABET-GIRARD, Marie-Sophie BERNADEAU, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Philippe GIRARD, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, David RESENDÉ, Baptiste ROUSSEAU, François TOSI, Josette TRAVAILLOT

### **Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 13**

Gabi HOPER pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Jean Claude ABANADES pouvoir à Jean-Luc DARQUEST, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Didier CAZENAVE pouvoir à Joachim BOISARD, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Christophe GALAN pouvoir à Hervé ALLOY, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Patrick JARJANETTE pouvoir à Eveline LAVAURE-CARDONA, Martine LECOULEUX pouvoir à Chantal GANTCH, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Denis SIRDEY, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Marie-Claude SOUDRY pouvoir à Fabienne FONTENEAU

-----  
Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance  
-----



## DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME

### APPROBATION DE LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GOURS

Envoyé en préfecture le 04/07/2023 – 2/3

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_183-DE



Sur proposition de Monsieur Jacques Legrand, Vice-président en charge de l'urbanisme et du développement touristique ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les ses articles L. 300-6, L. 153-54 à L. 153-59, R. 123-1, R. 123-2, R. 123-2-1 et R. 153-15 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gours approuvé le 17 avril 2011 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali en date du 19 octobre 2019 décidant de modifier le plan local d'urbanisme, engageant la procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali en date du 23 septembre 2021 décidant de prescrire la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Gours et fixant notamment les objectifs et les modalités de la concertation;

Vu l'avis de la mission régionale de l'autorité environnementale ;

Vu les avis de la chambre d'agriculture, de l'INOQ ;

Vu l'ordonnance E23000031/33 du Président du tribunal administratif de Bordeaux du 14 mars 2023 désignant le commissaire enquêteur chargé de l'enquête ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 4 avril 2023 relative à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Gours ;

Vu l'arrêté n°2023-316 du président de La Cali en date du 23 avril 2023 soumettant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme à l'enquête publique ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 mai 2023 au 16 juin 2023 ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur donnant un avis favorable à la déclaration de projet de renouvellement de la station d'épuration de l'entreprise Corex et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Gours ;

Considérant les éléments suivants :

#### - Intérêt général de l'opération :

La commune de Gours dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé en Avril 2011. Ce document ne permet pas, dans sa version opposable jusqu'alors, la réalisation du projet porté par la société Corex de renouvellement de sa station d'épuration dans la partie nord du territoire communal de Gours en limite avec le département de la Dordogne. En effet, ce projet n'est pas conforme cumulativement aux règles générales d'urbanisme d'ordre public et aux règles du PLU de Gours. Par conséquent, une procédure de déclaration de projet définie par le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 153-53 et suivants et R. 153-17 a été engagée.

Le projet s'implante sur une surface de 4618 m<sup>2</sup> correspondant approximativement à la même surface que la station d'épuration actuelle et sur le même emplacement.

Le projet de renouvellement de la station d'épuration de l'entreprise Corex revêt un caractère d'intérêt général conformément à l'article L300-1 du CU car il permettra :

- la sauvegarde de l'environnement en améliorant la qualité des rejets de l'entreprise dans le milieu naturel
- le maintien et l'extension de l'entreprise Corex et par voie de conséquence la préservation de l'emploi local.
- la production d'énergie renouvelable grâce à l'installation d'un méthaniseur.

- Objet de la mise en compatibilité du PLU de la commune de Gours ;  
La mise en compatibilité du PLU de Gours avec le projet de renouvellement pour objet :

-L'adaptation du PADD

-La création d'un secteur Uy dédié uniformisant la réglementation applicable sur le site de l'entreprise et avec la commune voisine de Moulin-Neuf.

-L'écriture de nouvelles dispositions réglementaires ;

### III. Conclusion de l'enquête publique et poursuite du projet :

L'enquête s'est déroulée du 15 mai 2023 au 16 juin 2023 inclus. Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public au siège de l'EPCI et à la mairie de Gours durant toute l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de renouvellement de la station d'épuration de l'entreprise Corex sur la commune de Gours et un avis favorable à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Gours pour le réaliser.

Considérant que les résultats de l'enquête publique ne justifient pas de rectification du plan local d'urbanisme modifié tel qu'il a été mis à l'enquête ;

Considérant que le plan local d'urbanisme mis en compatibilité avec la déclaration de projet tel qu'il est présenté au Conseil communautaire est prêt à être approuvé ;

Vu l'avis du Bureau communautaire du 19 juin 2023,

Après en avoir délibéré,

Et à l'**unanimité** (60 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'émettre un avis favorable au projet, compte tenu de son intérêt général, et aux dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

- d'approuver la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme telle qu'elle apparaît au dossier annexé à la présente délibération et qui porte sur l'adaptation du PLU afin de le doter de règles permettant le renouvellement de la station d'épuration de l'entreprise Corex.

La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal habilité à publier les annonces légales.

Conformément à l'article L.153-22 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la sous-préfecture de Libourne.

La présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

La présente délibération accompagnée du dossier de plan local d'urbanisme mis en compatibilité qui lui est annexé sera transmise au préfet.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

4 juillet 2023

Fait à Libourne

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,  
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme

et par délégation

Philippe BUISSON,

Président de la Communauté d'Agglomération du

Libournais,

Président de séance

Jacques LEGRAND,

1<sup>er</sup> Vice-président,

Secrétaire de séance



Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_183-DE

# VERDI

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité  
n°2 du PLU de Gours

Pièce n°1 : Notice explicative et environ-  
nementale



	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du PLU	12/10/2005	20/10/2009	26/04/2011
Modification simplifiée n°1 du PLU	19/12/2016	20/03/2017	26/06/2017
Déclaration de projet n°1	30/09/2020	/	03/02/2022
Déclaration de projet n°2	23/09/2021		
Vu pour être annexé à la décision communautaire de ce jour :	Le Président		

Verdi Conseil Midi-Atlantique

SIEGE SOCIAL :  
Bâtiment B  
13, rue Archimède  
CS 80083 - 33693 Mérignac Cedex  
Tél. 05.56.00.12.81  
Mail : conseilmidiatlantique@verdi-ingenierie.fr

# Sommaire

<b>1 PREAMBULE</b>	<b>11</b>
<b>2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLU</b>	<b>14</b>
2.1 Cadre juridique	15
2.2 Champ d'application de la procédure	15
2.3 Engagement de la procédure	15
2.4 Concertation	15
2.5 Evaluation environnementale	15
2.6 Conditions dans lesquelles se déroulent les procédures	16
<b>3 PROCEDURES ANTERIEURES CONCERNANT LE PLU</b>	<b>18</b>
<b>4 CADRAGE REGLEMENTAIRE</b>	<b>20</b>
4.1 Procédure au titre de l'urbanisme et du droit du sol	21
4.2 Procédure au titre du code de l'environnement	21
4.2.1 Evaluation environnementale	21
4.2.2 Dossier au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques	22
4.2.3 Dossier de demande de dérogation de destruction d'espèces protégées	22
4.2.4 Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000	23
4.3 Procédure au titre du code forestier	23
4.4 Procédure au titre du code rural et de la pêche maritime	23
<b>1 RESUME NON TECHNIQUE</b>	<b>24</b>
1.1 Présentation du projet	25
1.2 Etat initial de la zone et des milieux susceptibles d'être affectés par le projet	29
1.3 Evaluation des impacts sur l'environnement et préconisations d'évitements et de réductions	32
1.4 Compatibilité du projet avec les plans, schémas et programmes en vigueur	36
<b>2 PRESENTATION DU PROJET</b>	<b>40</b>
2.1 Localisation et contexte	41
2.2 Historique du site	42
2.3 Présentation technique du projet	45
2.3.1 Solution technique choisie	46
2.3.1 Planning prévisionnel	57



# Sommaire

<b>3 ÉTAT INITIAL DES FACTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE AFFECTÉS PAR LE PROJET</b>	<b>58</b>
<b>3.1 L'aire d'étude</b>	<b>59</b>
3.1.1 L'aire d'étude immédiate	59
3.1.2 L'aire d'étude rapprochée	59
3.1.3 L'aire d'étude éloignée	59
<b>3.2 Milieu physique</b>	<b>60</b>
3.2.1 Climatologie	60
3.2.2 Contexte géologique	62
3.2.3 Eléments du relief et topographie	64
3.2.4 Les ressources en eau	64
3.2.5 Les risques naturels	76
3.2.6 Synthèse du milieu physique	81
<b>3.3 Milieu humain</b>	<b>83</b>
3.3.1 L'environnement socio-économique	83
3.3.2 Le voisinage du site de projet	90
3.3.3 Occupation du sol	90
3.3.4 La mobilité	92
3.3.5 Urbanisme et servitudes	94
3.3.6 Qualité de vie et santé humaine	96
3.3.7 Synthèse du milieu humain	106
<b>3.4 Milieu naturel</b>	<b>108</b>
3.4.1 Les zones naturelles remarquables et protégées	108
3.4.2 Les fonctionnalités écologiques	116
3.4.3 Analyse des habitats, de la flore et de la faune	119
3.4.5 Synthèse des enjeux du milieu naturel	171
<b>3.5 Le patrimoine bâti et paysager</b>	<b>173</b>
3.5.1 Le patrimoine bâti et archéologique	173
3.5.2 Analyse paysagère	176
3.5.3 Synthèse du patrimoine bâti et paysager	185
<b>3.6 Synthèse de l'état initial de la zone et des milieux susceptibles d'être affectés par le projet</b>	<b>186</b>
<b>4 ÉVALUATION DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRÉCONISATIONS D'ÉVITEMENTS ET DE RÉDUCTIONS</b>	<b>189</b>
<b>4.1 Incidences sur le milieu physique</b>	<b>190</b>

# Sommaire

4.1.1 Les incidences sur la qualité de l'eau	190
4.1.2 Les prélèvements en eau	191
<b>4.2 Incidences sur le milieu biologique et mesures ERC</b>	<b>192</b>
<b>4.1 Évaluation des incidences directes ou indirectes sur le milieu humain</b>	<b>194</b>
<b>4.2 Incidences sur le paysage</b>	<b>194</b>
<b>5 ÉVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES DU PROJET SUR LES ZONES HUMIDES : DOSSIER LOI SUR L'EAU</b>	<b>196</b>
<b>6 ÉVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES SUR LE SITE NATURA 2000199</b>	
<b>6.1 Contexte réglementaire</b>	<b>200</b>
<b>6.2 Evaluation des incidences du projet</b>	<b>200</b>
6.2.1 Localisation du projet par rapport aux sites Natura 2000	200
6.2.2 Descriptifs des sites Natura 2000 les plus proches du périmètre de projet	202
6.2.3 Incidences potentielles du projet sur les sites Natura 2000	205
<b>6.3 Conclusion sur l'analyse des incidences sur le réseau natura 2000</b>	<b>207</b>
<b>7 VULNÉRABILITÉ DU PROJET AUX RISQUES D'ACCIDENTS OU DE CATASTROPHES MAJEURS ET INCIDENCES NOTABLES ATTENDUES</b>	<b>208</b>
<b>7.1 Danger lié à une inondation</b>	<b>209</b>
7.1.1 Le risque inondation sur le site de projet	209
7.1.2 Le PPRi de la commune de Gours	213
7.1.3 La compatibilité du projet avec le PPRi	216
<b>7.2 Dangers liés aux risques technologiques</b>	<b>220</b>
<b>8 IMPACT DU PROJET SUR LA QUALITÉ DE L'AIR ET LE CLIMAT</b>	<b>222</b>
<b>8.1 Phase de construction</b>	<b>223</b>
<b>8.2 Phase d'exploitation</b>	<b>223</b>
<b>9 ANALYSE COMPARATIVE</b>	<b>224</b>
<b>10 CHOIX DU PROJET RETENU</b>	<b>226</b>
<b>11 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC L'AFECTATION DES SOLS. ARTICULATION AVEC LES PLANS, SCHEMAS ET PROGRAMMES</b>	<b>229</b>
<b>12 ANNEXE 1: LISTE DES ESPECES DE FLORE RECENSEES SUR LE SITE D'ETUDE</b>	<b>234</b>

# Sommaire

## Table des illustrations

Figure 1: Déroulé de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU .....	17
Figure 2 : Localisation du périmètre de projet .....	25
Figure 3 : Répartition des activités sur le site d'exploitation COREX Board Atlantic .....	27
Figure 4 : Station d'épuration actuelle (à gauche) et après projet (à droite), avec l'évolution des constructions .....	28
Figure 5: Les enjeux du site de projet.....	31
Figure 6 : Localisation du périmètre de projet .....	41
Figure 7 : Plan cadastral (source : <a href="http://www.cadastre.gouv.fr">www.cadastre.gouv.fr</a> ) .....	42
Figure 8: Évolution du site par photo-interprétation (remonter le temps, IGN) .....	44
Figure 9: station d'épuration existante sur le site d'exploitation de Corex Board Atlantic, sur la commune de Gours (33).....	45
Figure 10 : Le processus de traitement des eaux usées .....	52
Figure 11 : Station d'épuration actuelle (à gauche) et après projet avec mise en place d'une unité de méthanisation (à droite) .....	54
Figure 12 : Station d'épuration actuelle (à gauche) et après projet (à droite), avec l'évolution des constructions .....	55
Figure 13 : Evolution de la STEP actuelle (à gauche) vers la configuration intégrant le méthaniseur (à droite) .....	56
Figure 14: Exemple de clôture .....	57
Figure 15 : Températures minimales et maximales mesurées à les Salles-de-Castillon en 2021 (Source : infoclimat) .....	60
Figure 16 : Ensoleillement moyen mesurés à la station de à les Salles-de-Castillon en 2021 (Source : infoclimat) .....	61
Figure 17 : Précipitations enregistrées à à la station de à les Salles-de-Castillon en 2021 (Source : infoclimat) .....	61
Figure 18 : Rose des vents à la station de les Salles-de-Castillon (source : Météo blue).....	62
Figure 19 : Géologie au droit du périmètre de projet (source : carte géologique du BRGM) .....	63
Figure 20 : Caractéristiques des sols du périmètre de projet.....	63
Figure 21 : Carte du relief local (source : Topographic-map).....	64
Figure 22 : Le périmètre du SAGE Isle-Dronne (source : EPIDOR) .....	67
Figure 23 : Localisation des entités hydrogéologiques de la base de données LISA (source : BD LISA) .....	68
Figure 24 : Contexte hydrographique de surface à proximité du périmètre de projet .....	70
Figure 25 : Critères d'appréciation de la vulnérabilité des eaux souterraines (Source : note d'information du CEREMA n°01).....	73
Figure 26 : Critères d'appréciation de la vulnérabilité des eaux superficielles (Source : note d'information du CEREMA n°01).....	74
Figure 27: Plan de situation du réseau de Gours connecté à la STEP du Pizou .....	75

# Sommaire

Figure 28 : Le risque de remontées de nappes sur Gours (source : Géorisques).....	77
Figure 29 : Secteurs inondables sur la commune de Gours (Source - PPRI) .....	78
Figure 30 : Carte d'aléa retrait-gonflement sur Gours (source : BRGM) .....	80
Figure 31 : Carte de synthèse du milieu physique .....	82
Figure 32 : Evolution du nombre d'habitants à Gours de 1968 à 2018 (source : INSEE).....	83
Figure 33 : Pyramide des âges de Gours en 2018 (source : INSEE).....	84
Figure 34 : Répartition de la population totale en 2018 par grandes tranches d'âges (source : INSEE) .....	84
Figure 35 : Catégorie des logements (en %) en 2018 à Gours .....	85
Figure 36 : Ancienneté d'emménagement des ménages en 2018 (en %) .....	85
Figure 37 : Localisation des équipements publics de la commune de Gours .....	86
Figure 38 : Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2019 .....	87
Figure 39: Site et activité de Corex à Gours .....	88
Figure 40: Répartition des types d'agriculture autour du site .....	89
Figure 41 : Voisinage aux abords du projet.....	90
Figure 42 : Occupation du sol au droit du périmètre de projet .....	91
Figure 43 : Photographies du site de projet .....	91
Figure 44 : Réseau viaire sur la commune .....	93
Figure 45: l'offre de bus de la Cali .....	94
Figure 46 : Plan de zonage du PLU de Gours.....	95
Figure 47: servitudes d'utilité publique au droit de la zone d'étude .....	96
Figure 48: Extrait du Schéma Directeur d'Assainissement .....	97
Figure 49 : Localisation des ICPE à proximité du site de projet .....	100
Figure 50 : Sites et sols pollués (source : Géorisques) .....	102
Figure 51 : Sites et sols pollués (source : Géorisques) .....	106
Figure 52 : Synthèse des enjeux liés au milieu humain .....	107
Figure 53: Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses. .....	108
Figure 54 : Cartographie des sites Natura 2000 à moins de 10km du site d'étude .....	110
Figure 55 : Cartographie des réserves de biosphères présentes à moins de 10km du périmètre d'étude	112
Figure 56 : Cartographie des ZNIEFF de types I et II présentes à moins de 5km du périmètre d'étude ...	115
Figure 57: Trames verte et bleue du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de Nouvelle-Aquitaine .....	118
Figure 58: Localisation SM4 et écoute active pour les chiroptères.....	124
Figure 59 : Cartographie des habitats naturels .....	129
Figure 60: De gauche à droite, Serapias langue, Orchis à fleurs lâches et Orchis pyramidal (prises sur site le 3/05/2022) .....	139

# Sommaire

Figure 61 : Localisation des plantes patrimoniales et exotiques envahissantes sur l'aire d'étude immédiate .....	140
Figure 62 : Cartographie des enjeux des habitats naturels et de la flore .....	141
Figure 63 : Prélocalisation des zones humides .....	142
Figure 64 : Localisation des zones humides selon le critère végétation .....	144
Figure 65 : Localisation et résultats des sondages pédologiques .....	148
Figure 66 : Cartographie des zones humides selon le critère alternatif .....	150
Figure 67: Enjeux avifaune .....	155
Figure 68: Enjeux chiroptères .....	159
Figure 69 : Enjeux des amphibiens sur l'aire d'étude immédiate .....	162
Figure 70: Enjeux reptiles.....	164
Figure 71 : Enjeu de l'entomofaune sur l'aire d'étude immédiate .....	168
Figure 72: Synthèse des enjeux.....	170
Figure 73: Synthèse des enjeux du milieu naturel.....	172
Figure 74 : Les monuments historiques et leurs périmètres de protection (source : Atlas des patrimoines) .....	174
Figure 75 : Unités paysagères de l'ensemble paysager « les franges boisées du nord ».....	176
Figure 76: Paysages de l'unité de paysage "Vallées de l'Isle et de la Dronne » .....	177
Figure 77: Séquences paysagères de l'unité paysagère .....	178
Figure 78 :Les coteaux dessinent un horizon boisé continu de part et d'autre des vallées - Coutras (source : Atlas des paysages de Gironde © Agence Folléa-Gautier) .....	178
Figure 79: Paysage ouvert plat, pondéré par d'importantes structures arborées.....	179
Figure 80: L'autoroute A89 en rive gauche de l'Isle - Saint-Seurin-sur-l'Isle (source : Atlas des paysages de Gironde) .....	179
Figure 81: Les berges de Coutras présentent une façade architecturale riche, soulignée par les quais ...	180
Figure 82 : Les grandes entités paysagères du PLU .....	180
Figure 83: Les grandes entités paysagères du PLU .....	180
Figure 84: Séquences paysagères autour du site.....	181
Figure 85: Le paysage aquatique le long de l'Isle (vue 1) .....	182
Figure 86: Le site industriel Corex Board Atlantic (vue 2).....	182
Figure 87: Station d'épuration actuelle (Vue 3).....	183
Figure 88: Vue de la haie et covisibilité avec la RD 121(Vue 5) .....	184
Figure 89 : Carte de synthèse des éléments du patrimoine.....	185
Figure 90: Synthèse des enjeux du site de projet.....	188
Figure 91 : Le processus de traitement des eaux usées .....	191
Figure 92: Implantation 1 (non retenue) .....	193



# Sommaire

Figure 93: Implantation n°2 (retenue) .....	194
Figure 94: Référence projetant l'aspect de la future station .....	195
Figure 95 : Implantation 1 (non retenue) .....	198
Figure 96 : Implantation n°2 (retenue) .....	198
Figure 97 : Cartographie des sites Natura 2000 à moins de 10km du site d'étude .....	201
Figure 98 : Localisation du site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » (Sources : IGN, Agence de l'Eau – BD Carthage, EPIDOR 2015) .....	202
Figure 99 : Localisation du site Natura 2000 « Vallées de la Double » .....	204
Figure 100 : Les rejets actuels en sortie de station, comparés aux contraintes réglementaires s'appliquant .....	206
Figure 101 : Les rejets attendus après réalisation des travaux .....	206
Figure 102 : Extrait de la carte des zones de débordements sur le site (source : Etude d'impact hydraulique Corenso – 2001) .....	210
Figure 103 : Carte des hauteurs d'eau de la crue centennale sur le site d'étude (source : Etude d'impact hydraulique Corenso – 2001) .....	212
Figure 104 : Secteurs inondables sur la commune de Gours (source : Carte de zonage du PPRI de Gours, 2001) .....	215
Figure 105 : Station d'épuration actuelle (à gauche) et après projet avec mise en place d'une unité de méthanisation (à droite) .....	217
Figure 106 : Station d'épuration actuelle (à gauche) et après projet (à droite), avec l'évolution des constructions .....	218
Figure 107 : Evolution de la STEP actuelle (à gauche) vers la configuration intégrant le méthaniseur (à droite) .....	219
Figure 108 : Synthèse des enjeux liés au milieu humain .....	221

## Liste des tableaux

Tableau 1: Annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement, Créé par le Décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 .....	12
Tableau 2: Annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement, créé par le Décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 .....	22
Tableau 3 : caractéristiques du réacteur Econvert-EGSB .....	46
Tableau 4 : Les objectifs de traitement sur la base des textes réglementaires s'appliquant au site .....	51
Tableau 5 : Etats et objectifs de qualité des masses d'eau situées au droit du site (source : Agence de l'eau - Etat des lieux 2019 - SDAGE 2022-2027) .....	69
Tableau 6 : Etat et objectifs de qualité des masses d'eau superficielles (source : Agence de l'Eau Adour-Garonne, Etat des lieux 2019 - SDAGE 2022-2027) .....	71
Tableau 7 : Pressions significatives sur les masses d'eaux de surface (source : Agence de l'Eau Adour-Garonne, Etat des lieux 2019 - SDAGE 2022-2027) .....	71



# Sommaire

Tableau 8 : Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sur la commune de Gours (source : www.géorisques.gouv.fr).....	76
Tableau 9 : Evolution du nombre d'habitants de Gours de 1968 à 2018 (source : INSEE) .....	83
Tableau 10 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité.....	87
Tableau 11 : Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la commune	87
Tableau 12: Données agricoles de la commune de Gours (Source: agreste) .....	89
Tableau 13 : Descriptif des sites Natura 2000 à moins de 10km du site d'étude.....	109
Tableau 14 : Descriptif des ZNIEFF à moins de 5km du site d'étude.....	114
Tableau 15: Planning des inventaires.....	119
Tableau 16 : Classification des enjeux pour les habitats naturels.....	126
Tableau 17 : Classification des enjeux pour la flore .....	126
Tableau 18 : Classification des enjeux pour la faune .....	127
Tableau 19 : Liste des espèces de flore recensées dans la bibliographie .....	138
Tableau 20 : Liste des espèces à caractère invasif identifiées sur le site d'étude.....	140
Tableau 21 : Zones humides recensées sur le site selon le critère végétation .....	143
Tableau 22 : Description des sondages pédologiques .....	145
Tableau 23 : Schématisation des sondages pédologiques .....	147
Tableau 24 : Tableau de synthèse des zones humides .....	149
Tableau 25 : Liste des espèces d'oiseaux à enjeu recensées en bibliographie susceptibles de fréquenter le site d'étude .....	151
Tableau 26 : Liste des espèces d'oiseaux observées sur le site d'étude.....	153
Tableau 27 : Niveau de potentialité des espèces protégées de mammifères terrestres recensées en bibliographie de fréquenter le site d'étude .....	155
Tableau 28 : Liste des espèces de mammifères terrestres observées sur le site d'étude. ....	156
Tableau 29 : Niveau de potentialité des espèces protégées de chiroptères recensées en bibliographie de fréquenter le site d'étude .....	156
Tableau 30 : Liste des espèces de chiroptères présentes sur le site d'étude .....	158
Tableau 31 : Niveau de potentialité des espèces protégées d'amphibiens recensées en bibliographie de fréquenter le site d'étude .....	160
Tableau 32 : Liste des espèces d'amphibiens observés sur le site d'étude.....	161
Tableau 33 : Niveau de potentialité des espèces protégées de reptiles recensées en bibliographie de fréquenter le site d'étude .....	162
Tableau 34 : Liste des espèces de reptiles présentes sur le site d'étude.....	163
Tableau 35 : Niveau de potentialité des espèces protégées des odonates recensées en bibliographie de fréquenter le site d'étude .....	165
Tableau 36 : Liste des espèces d'odonates recensées sur le site d'étude.....	165
Tableau 37 : Liste des espèces de rhopalocères présents sur le site d'étude .....	166

# Sommaire

Tableau 38: Liste des espèces de coléoptères saproxylophages observées dans l'aire d'étude immédiate .....	167
Tableau 39: Estimation de l'impact sur le milieu physique .....	192
Tableau 40 : Estimation de l'impact sur le paysage .....	194
Tableau 41 : Evolution des surfaces avant et après projet .....	216
Tableau 42 : Estimation de l'impact sur le milieu humain .....	220
Tableau 43: Compatibilité du projet avec les plans, schémas et programmes .....	230



# **1** PREAMBULE

La société Corex Board Atlantic, dans une démarche d'amélioration de la capacité de traitement des eaux usées de la station d'épuration individuelle, située sur le site de Corex à Gours (33), a identifié un besoin de modification de cette station avec l'installation d'une unité de traitement par méthanisation.

Bien qu'une activité industrielle existe depuis 1852 sur le site, le projet n'est pas conforme cumulativement aux règles générales d'urbanisme d'ordre public et aux règles du PLU de Gours. En effet, la station d'épuration se situe en zone naturelle (N) du PLU de Gours, tandis que le reste de l'entreprise est classée en zone Uy sur la commune de Moulin-Neuf(24). Ce classement (N) est susceptible de bloquer les autorisations de travaux. Le présent projet s'inscrit donc dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le code de l'urbanisme, et notamment les articles L153-53 et suivants et R. 153-17. La mise en compatibilité avec une déclaration de projet relève des articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme.

Ce projet de station d'épuration d'une capacité de traitement de plus de 10 tonnes/jour (plus de 15 tonnes/jour prévues pour la future station), est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale, conformément à l'article R122-2 (et tableau annexé) du Code de l'Environnement.

**Tableau 1: Annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement, Créé par le Décret n° 2016-1110 du 11 août 2016**

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale
<b>Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)</b>	
1. Installations classées pour la protection de l'environnement (dans les conditions et formes prévues au <a href="#">titre 1er du livre V du code de l'environnement</a> ).	a) Installations mentionnées à l' <a href="#">article L. 515-28 du code de l'environnement</a> .
	b) Installations mentionnées à l' <a href="#">article L. 515-32 du code de l'environnement</a> .
	c) Carrières soumises à autorisation mentionnées par <a href="#">la rubrique 2510</a> de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.
	d) Parcs éoliens soumis à autorisation mentionnés par <a href="#">la rubrique 2980</a> de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.
	e) Elevages bovins soumis à autorisation mentionnés par <a href="#">la rubrique 2101</a> (élevages de veaux de boucherie ou bovins à l'engraissement, vaches laitières) de la nomenclature des installations classées pour la

La commune de Gours souhaite réaliser aujourd'hui une déclaration de projet valant mise en compatibilité de son PLU afin d'adapter le règlement du PLU applicable à la zone d'activité formée par le site Corex Board Atlantic. Le projet justifiant la présente procédure consiste à implanter une station de traitement des eaux usées d'une capacité de plus de 10 tonnes/ jour sur le site industriel de Corex, sur une surface artificialisée existante de 4618 m<sup>2</sup>.



Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_183-DE



**Cette mise en compatibilité a pour but de modifier les règlements écrit et graphique du PLU de façon à permettre l'intégration de ce projet.**



## **2** CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA DECLARATION DE PROJET VA- LANT MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLU

## 2.1 CADRE JURIDIQUE

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le code de l'urbanisme, et notamment les articles L153-53 et suivants et R. 153-17 du code de l'urbanisme. La mise en compatibilité avec une déclaration de projet relève des articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme.

## 2.2 CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCEDURE

Cette procédure est utilisée lorsque le PLU nécessite une mise en compatibilité :

- ▶ Avec un projet public ou privé présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général ayant fait l'objet d'une déclaration de projet ou d'une déclaration d'utilité publique ;
- ▶ Avec un document de rang supérieur.

## 2.3 ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE

Il n'y pas de modalité réglementaire pour le lancement d'une procédure d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité.

## 2.4 CONCERTATION

La concertation est facultative.

## 2.5 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les déclarations de projet qui doivent faire l'objet d'une nouvelle évaluation environnementale ou d'une actualisation de l'évaluation réalisée lors de l'élaboration du PLU sont les suivantes :

- ▶ Les déclarations de projet qui sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- ▶ Les déclarations de projet qui, soit changent les orientations définies par le PADD, soit réduisent un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière, soit réduisent une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou introduisent une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance pour les PLU soumis systématiquement à évaluation environnementale lors de leur élaboration ;
- ▶ Les déclarations de projet susceptibles, après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale, d'avoir des effets notables sur l'environnement, pour les PLU soumis à évaluation environnementale après un examen au cas par cas lors de leur élaboration.

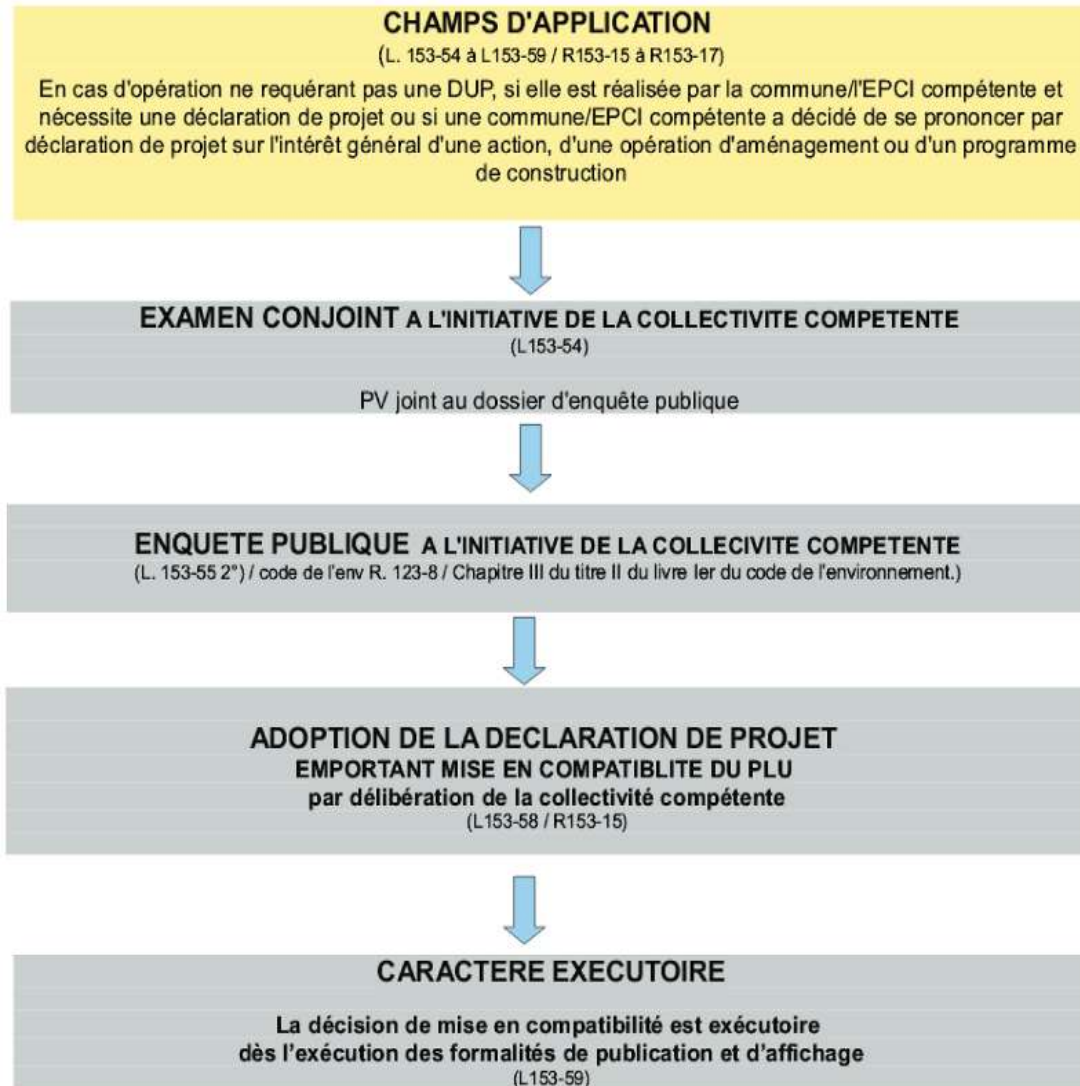
**Dans le cas de la présente procédure, l'évaluation environnementale est déclenchée par la présence du site ZSC : FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » à proximité immédiate du projet.**

## 2.6 CONDITIONS DANS LESQUELLES SE DEROULENT LES PROCEDURES

La déclaration de projet a été décidée par la CALI, compétente en matière d'urbanisme. Ainsi, c'est le Président de la Communauté d'agglomération qui mène la procédure :

- ▶ Réalisation du dossier de déclaration : présentation du projet, justification de l'opportunité du terrain d'implantation, de l'intérêt général et des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU, de l'absence d'impact sur les espaces naturels. Il comprend une évaluation environnementale ;
- ▶ Réunion d'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet par les personnes publiques associées. Un procès-verbal de cette réunion sera établi. Il sera joint au dossier d'enquête publique ;
- ▶ Ce dossier sera transmis aux PPA pour examen pendant 1 mois avant la réunion d'examen conjoint ;
- ▶ Parallèlement, l'Autorité environnementale sera saisie, la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sera consultée en raison du reclassement d'une partie de la zone N en Uy ;
- ▶ Une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées sera organisée. L'examen conjoint sera formalisé par l'établissement d'un procès-verbal (article R. 153-16 du code de l'urbanisme) qui sera joint au dossier d'enquête publique ;
- ▶ Une enquête publique (durée de 30 jours minimum) sera organisée par la CALI portant à la fois sur l'utilité publique ou l'utilité générale du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. A minima, l'avis de l'autorité environnementale sera joint au dossier ;
- ▶ Arrêt de la procédure en conseil communautaire par la CALI, avis au public et désignation d'un commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Bordeaux sur demande de la CALI ;
- ▶ A la réception de l'avis du commissaire enquêteur, la collectivité dispose de deux mois pour modifier le projet au vu des divers avis (examen conjoint, avis du commissaire enquêteur, observations du public) et approuver la mise en compatibilité du PLU (article 153-58 du code de l'urbanisme). Adoption de la déclaration de projet et justification de l'intérêt général de ce projet par le conseil communautaire de la CALI. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan ;
- ▶ Mesures de publicité :
  - Transmission au Préfet ;
  - Affichage 1 mois à la mairie de Gours ainsi qu'au siège de la CALI ;
  - Mention de cet affichage dans un journal du département ;
  - Publication au recueil des actes administratifs si EPCI comportant une commune de 3 500 habitants et plus ou si commune de plus de 3 500 habitants.

Figure 1: Déroulé de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU







# 3 PROCEDURES ANTERIEURES CONCERNANT LE PLU

La commune de Gours dispose d'un PLU approuvé en avril 2011. Il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée approuvée en juin 2017 qui a eu pour but de :

- ▶ Revoir la rédaction de la zone NL afin d'y permettre la construction d'abris pour les pêcheurs, tout en tenant compte de l'environnement et de leur bonne insertion dans le site ;
- ▶ Préciser la rédaction sur les règles de hauteur en zone U, secteurs UA et UB.

Et une mise en compatibilité, approuvée le 3 février 2022, avec la déclaration de projet d'une centrale photovoltaïque ayant pour but :

- ▶ L'adaptation du PADD
- ▶ La création d'un secteur Npv
- ▶ L'écriture de nouvelles dispositions réglementaires.



# 4 CADRAGE REGLEMENTAIRE

## 4.1 PROCEDURE AU TITRE DE L'URBANISME ET DU DROIT DU SOL

L'autorisation du préfet ne peut pas être délivrée car le projet n'est pas conforme au PLU de Gours. **C'est la raison pour laquelle une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU doit être menée, objet de la présente notice.**

LE PROJET EST SOUMIS A PERMIS DE CONSTRUIRE (ARTICLE R.421-1 DU CODE DE L'URBANISME). Un permis de construire sera déposé à l'issu de l'autorisation de la mise en compatibilité du document d'urbanisme, sujet du présent document, **EN MAIRIE** De Gours.

## 4.2 PROCEDURE AU TITRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

### 4.2.1 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Ce projet de station d'épuration d'une capacité de traitement de plus de 10 tonnes/jour, est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale, conformément à l'article R122-2 (et tableau annexé) du Code de l'Environnement.

Tableau 2: Annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement, créé par le Décret n° 2016-1110 du 11 août 2016

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	
1. Installations classées pour la protection de l'environnement (dans les conditions et formes prévues au <a href="#">titre 1er du livre V du code de l'environnement</a> ).	a) Installations mentionnées à l' <a href="#">article L. 515-28 du code de l'environnement</a> .
	b) Installations mentionnées à l' <a href="#">article L. 515-32 du code de l'environnement</a> .
	c) Carrières soumises à autorisation mentionnées par <a href="#">la rubrique 2510</a> de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.
	d) Parcs éoliens soumis à autorisation mentionnés par <a href="#">la rubrique 2980</a> de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.
	e) Elevages bovins soumis à autorisation mentionnés par <a href="#">la rubrique 2101</a> (élevages de veaux de boucherie ou bovins à l'engraissement, vaches laitières) de la nomenclature des installations classées pour la

## 4.2.2 DOSSIER AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES

Les terrains sont concernés par la présence de zones humides.

Le site se trouve en zone inondable au titre du PPRi Isle-Dronne.

Or le projet de station d'épuration n'impacte pas les milieux humides. Il n'est donc pas soumis à la loi sur l'eau et les milieux aquatiques.

## 4.2.3 DOSSIER DE DEMANDE DE DEROGATION DE DESTRUCTION D'ESPECES PROTEGEES

D'après l'étude d'impact, après application des diverses mesures prévues dans le cadre du projet, les incidences sur les espèces protégées ne sont pas notables. Le projet ne fera donc pas l'objet d'un dossier de demande de dérogation de destruction d'espèce protégée.

## 4.2.4 EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

D'après l'étude d'impact, les terrains du projet étant situés à proximité de sites Natura 2000, **un dossier d'évaluation des incidences simplifié a été réalisé** dans le cadre de l'étude d'impact.

L'analyse du lien écologique entre la zone de projet et les sites Natura 2000 est explicitée en partie 6 du document.

## 4.3 PROCEDURE AU TITRE DU CODE FORESTIER

Le projet n'est pas soumis à l'article L. 341-1 du code forestier. Il s'implante dans un milieu peu boisé non soumis à l'aléa feu de forêt. Aussi, **le projet ne fera pas l'objet d'une demande de défrichement.**

## 4.4 PROCEDURE AU TITRE DU CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME

Les terrains destinés à recevoir la station d'épuration ne font pas l'objet de pratiques agricoles. **La réalisation d'une étude de compensation collective agricole ne s'avère pas nécessaire.**





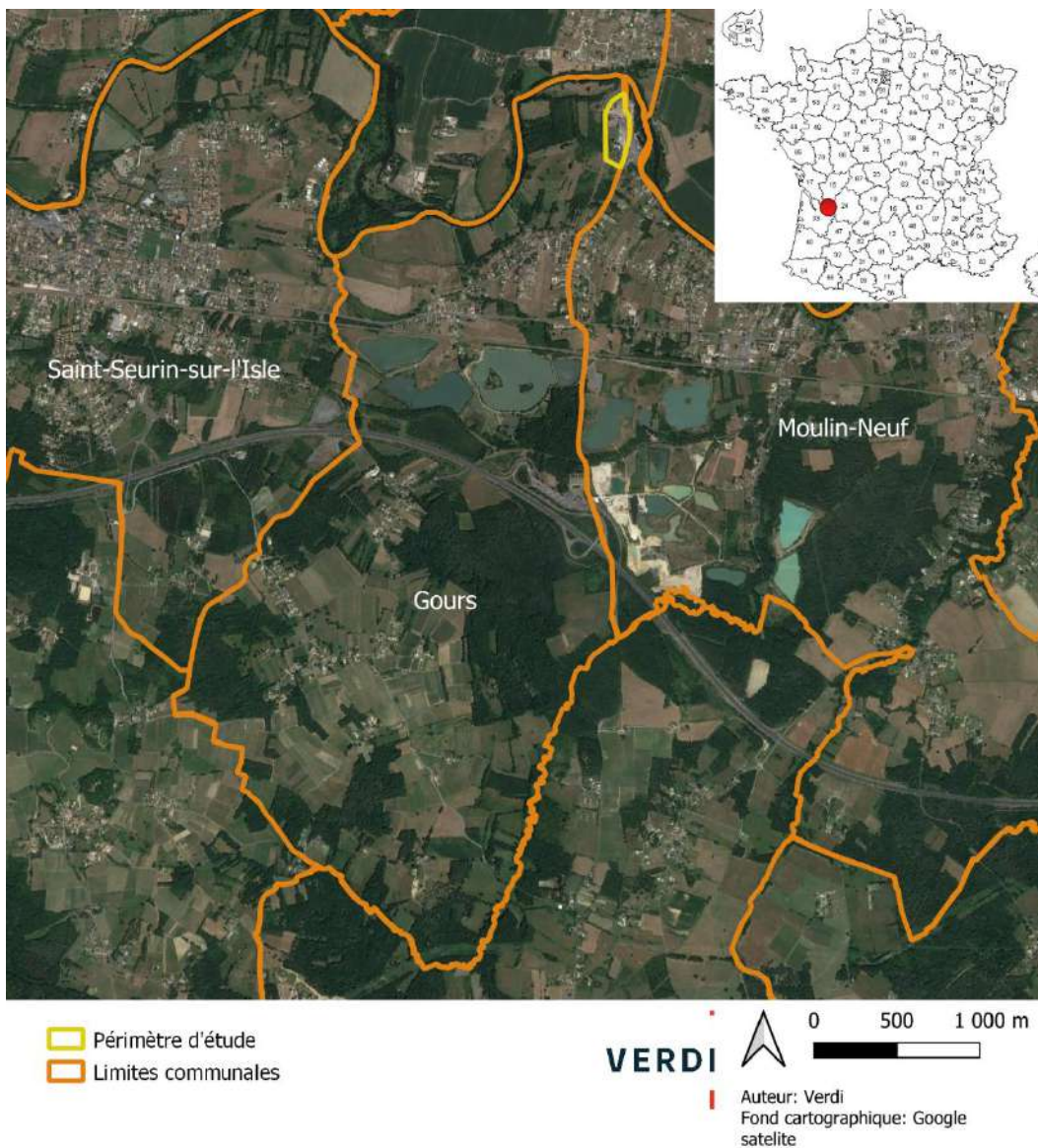
# 1

## RESUME NON TECHNIQUE

## 1.1 PRESENTATION DU PROJET

La papeterie COREX Board Atlantic, située à cheval sur les communes de Gours (33) et de Moulin-Neuf (24), est spécialisée dans la fabrication de carton pour tubes de différentes qualités.

Figure 2 : Localisation du périmètre de projet



En lien avec la volonté de préserver la qualité des eaux, et notamment la qualité de l'Isle à proximité, la société souhaite modifier sa station d'épuration existante. Cette dernière, qui date de 1989, est localisée sur le site même de COREX, dans la partie implantée sur la commune de Gours (33). Elle souhaite ainsi améliorer le traitement des eaux usées issues du process papetier au regard de normes de rejet plus contraignantes et de la vulnérabilité des ressources en eau, avec un site Natura 2000 en bordure, mais également permettre l'augmentation de la capacité de traitement de la station en lien avec les volumes de production actuels et à venir.

Le présent projet consiste ainsi en l'installation d'une unité de traitement par méthanisation, en remplacement d'un bassin existant dont la capacité est trop faible, permettant de traiter la pollution de l'eau de manière plus efficace, d'augmenter la capacité de la station et de produire du biogaz valorisable pour l'alimentation de la chaudière de l'usine.

La méthanisation consiste en :

- ▶ Un prétraitement des eaux de process dans un bassin dédié,
- ▶ Le traitement anaérobie des eaux de process qui outre le fait de diminuer la charge polluante de 80%, produit du biogaz qui sera réutilisé en substitution d'une partie du gaz naturel acheté,
- ▶ La finition du traitement de la DCO restante dans un bassin aérobie (réutilisation de l'existant en limitant sa capacité).

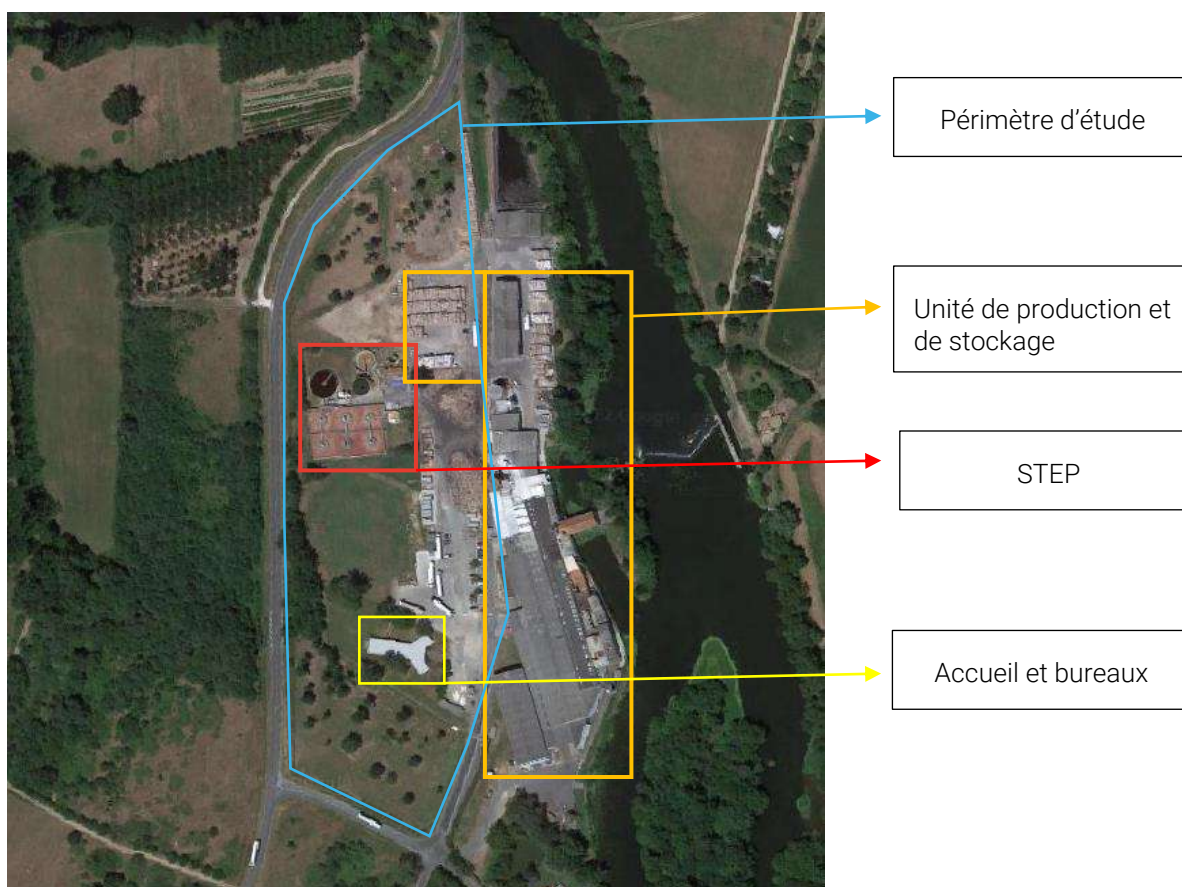
Ce procédé répond aux engagements de la société dans des démarches de protection de l'environnement, et notamment aux objectifs :

- ▶ **de préservation de la ressource en eau**, avec l'amélioration et la sécurisation de la qualité des rejets rejoignant l'Isle, milieu récepteur de la station et classé site Natura 2000, du fait d'abattelements plus importants de la pollution issue du process papetier, permettant ainsi d'aller au-delà des exigences réglementaires ;
- ▶ **de réduction de la quantité de déchets produits** par le process papetier (de boues), grâce au principe même de la méthanisation qui repose sur la transformation de la matière organique en biogaz en milieu aérobie et est donc particulièrement bien adapté aux effluents fortement concentrés en pollution organique comme c'est le cas dans l'industrie papetière ;
- ▶ **de substitution d'énergie fossile par des énergies renouvelables** issues de la méthanisation, qui est à l'origine de production de biogaz qui sera valorisé en interne dans la chaudière à gaz naturelle actuelle de la papeterie. Cela permettra ainsi de substituer environ 10 % du combustible actuel, allant dans le sens de la décarbonation de l'usine et la réduction de la consommation d'énergie fossile.

Le périmètre de projet est localisé sur la parcelle 67, de 41 685 m<sup>2</sup>, du lieu-dit « port de Saint-Antoine », au Nord-Est de la commune de Gours. Il est longé à l'Ouest par la RD 121, au Nord par l'Isle et à l'Est par la partie restante du site d'exploitation de la société COREX Board Atlantic, située sur la commune de Moulin Neuf. La station d'épuration se trouve sur une partie isolée du site.



Figure 3 : Répartition des activités sur le site d'exploitation COREX Board Atlantic



Le projet vise à permettre la reconstruction et l'extension de la station d'épuration existante avec les caractéristiques suivantes :

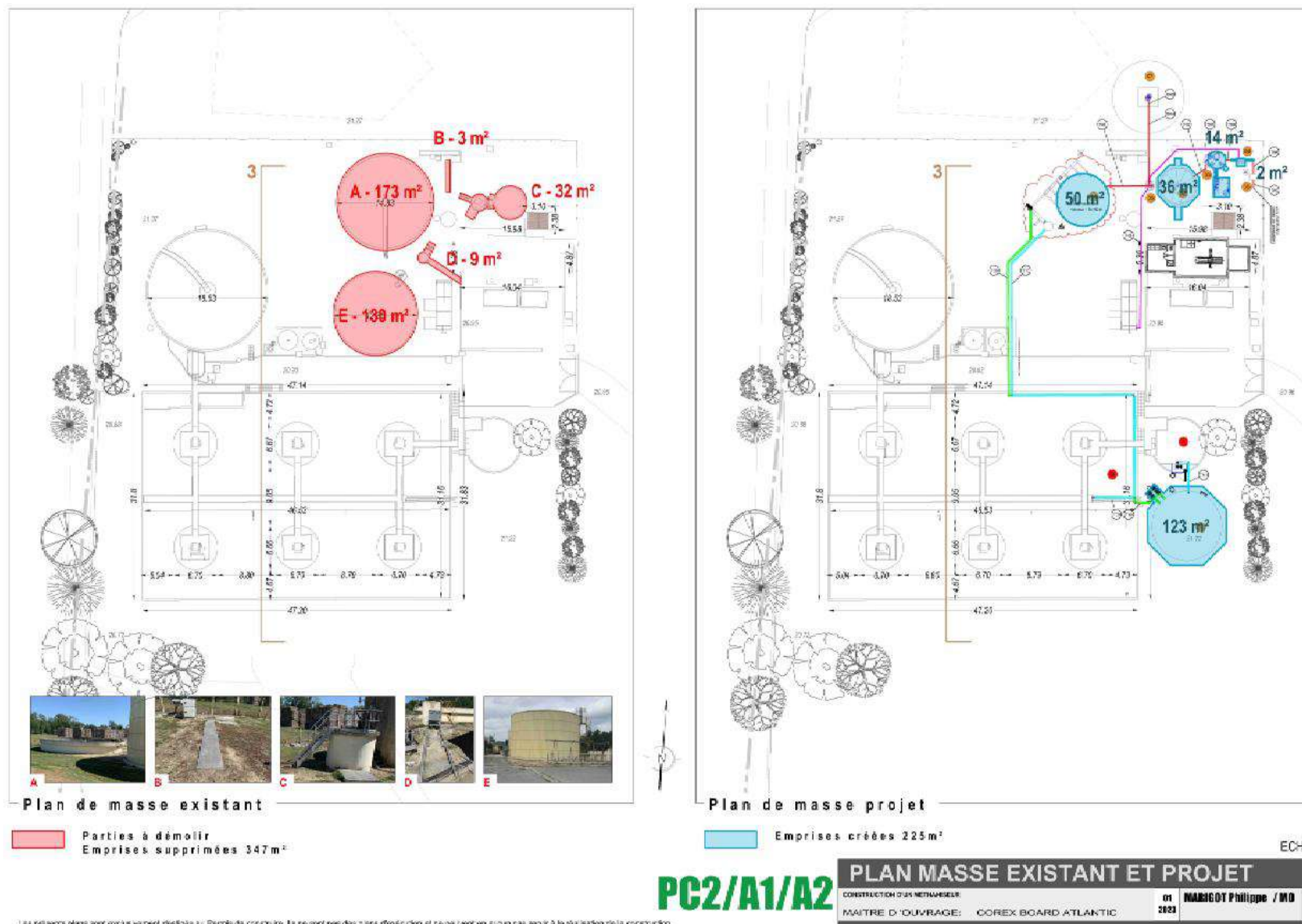
- **Reconstruction de la station d'épuration actuelle**, qui occupe environ 5000 m<sup>2</sup> avec !
  - La suppression du lit bactérien, en raison de sa vétusté, et son remplacement par un ouvrage de méthanisation,
  - La conservation du bassin d'aération actuel.

La majeure partie des effluents transiteront par le premier étage de méthanisation. En sortie de méthanisation, les effluents prétraités rejoindront les effluents non-traités pour être dégradés sur le bassin biologique à sa capacité nominale.

- **Extension sur 5m<sup>2</sup> au Nord en lien avec la production de biogaz**, avec l'installation d'une torchère permettant de brûler l'excédent de biogaz, ou lors des courtes périodes où celui-ci ne serait pas consommé par la chaudière de l'usine, avant rejet à l'atmosphère. Cette torchère ne sera activée qu'en dernier recours, de sorte que le biogaz ne sera brûlé qu'en cas de nécessité et/ou d'urgence. Le reste des installations nécessaires au traitement du biogaz (unité de désulfuration et de prétraitement du biogaz) s'implante à la place d'un ancien bassin tampon aujourd'hui inactif qui sera démolé au Nord-Ouest du périmètre.

Les améliorations apportées à la filière de traitement actuelle permettront de traiter les effluents produits à ce jour par l'usine et ceux prévus dans le cadre de la croissance de production attendue, tout en s'assurant du respect des exigences réglementaires.

Figure 4 : Station d'épuration actuelle (à gauche) et après projet (à droite), avec l'évolution des constructions



## 1.2 ETAT INITIAL DE LA ZONE ET DES MILIEUX SUSCEPTIBLES D'ETRE AFFECTES PAR LE PROJET

Les principales sensibilités et enjeux liés au **milieu physique** sont les suivants :

- ▶ **Le risque** inondation par remontée des nappes phréatiques : La proximité de l'Isle et la présence d'un aquifère en surface engendrent une saturation des nappes souterraines et un risque d'inondation par remontée des nappes phréatiques sur tout le site.
- ▶ **Le risque inondation** : Le site se situe dans une zone inondable, où les constructions sont interdites.
- ▶ **Vulnérabilité forte de la ressource en eau.**

Les principales sensibilités et enjeux liés au **milieu naturel** sont les suivants :

- ▶ Le secteur est situé à proximité immédiate d'un **site Natura 2000 et deux ZNIEFF de type II**. Il est donc question de s'assurer que les réservoirs de biodiversité à forts enjeux naturels ne soient pas déséquilibrés par les travaux et par la future activité de traitement.
- ▶ Au sein de l'aire d'étude immédiate, les enjeux écologiques portent sur :
  - 2.07 ha et 184ml de zones humides dont 0,09 ha au sein de la zone d'étude,
  - Une flore protégée, l'Orchis à fleurs lâches, l'enjeu est fort,
  - L'avifaune, avec 23 espèces protégées, dont six présentant un enjeu. À l'échelle de la zone d'étude, seules deux espèces sont susceptibles de nicher dans les haies de Cyprès : le Chardonneret élégant (enjeu assez fort) et la Bouscarle de Cetti (enjeu modéré),
  - Les amphibiens avec au moins deux espèces protégées pouvant se reproduire dans les fossés en eau et utilisant les milieux boisé et semi-ouvert pour leur repos. On retrouve ainsi le Triton palmé et le Complexe des Grenouilles vertes pour un enjeu faible à modéré. Au sein de la zone d'étude, les haies peuvent servir d'habitat de repos,
  - Les reptiles avec la présence du Lézard des Murailles, espèce protégée, mais présentant un enjeu faible du fait de son adaptation au milieu anthropique. Au sein de la zone d'étude, les haies et sols bétonnés peuvent lui servir de site de repos,
  - Sept espèces de chiroptères protégées dont trois espèces considérées à enjeu, la Barbastelle d'Europe (enjeu fort), le Minioptère de Schreiber et la Noctule commune (enjeu assez fort). Les sites de chasse ont un enjeu assez fort et les zones de transit un enjeu fort,
  - Une espèce de coléoptère protégé, le Grand Capricorne, avec un arbre favorable au sein de la Chênaie. L'enjeu est très fort. Au sein de la zone d'étude, aucun habitat ne lui ait favorable.

Les principales sensibilités et enjeux liés au **patrimoine bâti et au paysage** sont les suivants :

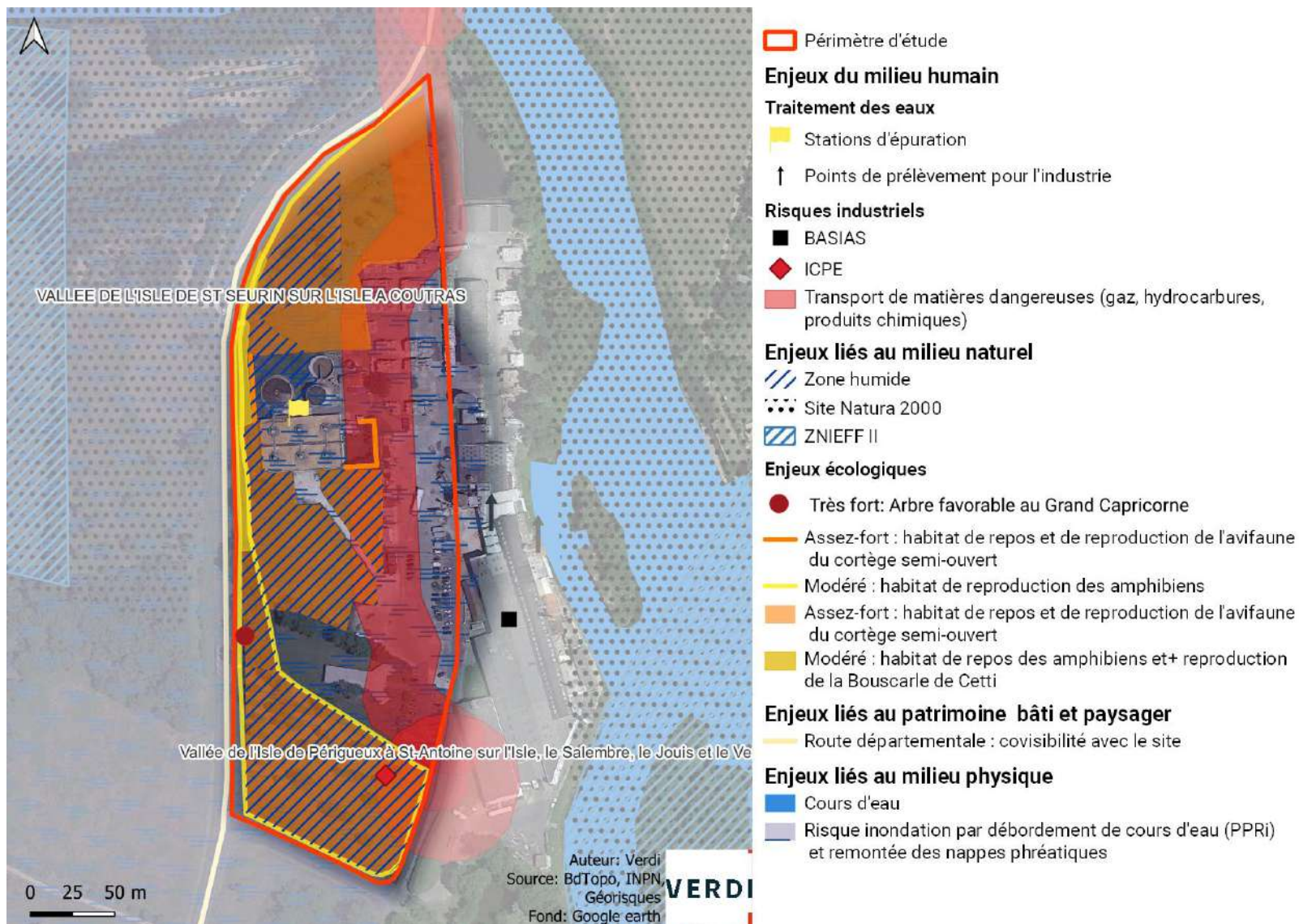
- ▶ Il n'y a aucun enjeu lié au patrimoine bâti dans le périmètre d'étude.
- ▶ Enjeux paysagers : les enjeux paysagers sont relativement faibles sur la zone d'étude étant donné l'absence d'habitation ou de zones très fréquentées aux alentours du site. De plus, la présence de bosquets et de cultures arboricoles créent des écrans visuels vers et depuis le site. Il reste néanmoins visible depuis la route départementale.



Les principales sensibilités et enjeux liés au **milieu humain** sont :

- ▶ Le risque industriel : du fait de l'activité historique industrielle sur le site d'étude, COREX Board Atlantic est un établissement classé pour la protection de l'environnement ainsi qu'un ancien site industriel d'activité et de service (BASIAS). Ce site est donc potentiellement pollué par les activités industrielles.
- ▶ Le risque lié au transport de matières dangereuses : une canalisation transportant des hydrocarbures, du gaz et des matières dangereuses traverse le site. Il est donc important de prendre en compte ce risque pour éviter tout accident pouvant avoir des répercussions sur l'environnement.
- ▶ Le traitement des eaux usées : le site d'exploitation COREX Board Atlantic contient une station d'épuration traitant les effluents résultants de son activité. Cette station n'est plus proportionnée à l'évolution de l'activité de l'usine et doit se mettre en conformité afin d'éviter toute interruption de l'activité.

Figure 5: Les enjeux du site de projet



## 1.3 EVALUATION DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRECONISATIONS D'EVITEMENTS ET DE REDUCTIONS

Thématique	Niveau d'enjeu	Nature des impacts	Niveau d'enjeu des impacts	Mesures ERC			Impact résiduel
				Evitement	Réduction	Effets attendus	
La qualité des ressources en eau	Fort	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Amélioration des dispositifs de traitement des effluents issus du process papetier</li> <li>➤ Préservation de la qualité des eaux du milieu récepteur, à savoir l'Isle, site classé Natura 2000</li> </ul>	Fort (+)	/	/	/	Faible
Le milieu biologique	<b>Les habitats naturels et la faune/flore</b>						
	Modéré	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Agrandissement de la station d'épuration actuelle, dans des zones déjà artificialisées et/ou remblayées</li> <li>➤ Coupe de la haie (54 mL) au Nord-Est durant les travaux pour la circulation des engins de chantier :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Impact sur l'avifaune du semi-ouvert (destruction habitat de repos et de reproduction, risque de destruction de nids, perturbation lors des travaux)</li> </ul> </li> </ul>	Modéré	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evitement des zones humides à proximité par une modification de l'implantation de la torchère et son déplacement dans une zone déjà remblayée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calendrier de travaux adapté (haie à couper entre septembre et février)</li> <li>• Replanter les arbustes coupés rapidement après travaux</li> <li>• Porter une attention particulière aux amphibiens pendant les travaux (éviter la création de milieux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préservation de l'avifaune et de l'herpétofaune</li> <li>➤ Préservation des zones humides du site</li> </ul>	Faible

		- Impact sur l'herpétofaune (destruction éventuelle d'individus de Lézard des murailles et d'amphibiens qui utilisent l'habitat comme zone de repos).			favorables par le passage des engins - ornières avec eaux temporaires) Mise en place d'une charte chantier à faible impact environnemental		
<b>Le site Natura 2000 de la Vallée de l'Isle, de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne (FR7200661)</b>							
	<b>Fort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Localisation du projet à proximité immédiate du site Natura 2000, sans toutefois le recouvrir</li> <li>➤ Absence d'habitats d'intérêts communautaires ou favorables aux espèces patrimoniales ayant justifié le classement du site en Natura 2000</li> <li>➤ Implantation du projet sur un site déjà artificialisé, avec des emprises de travaux réduites n'affectant aucun habitat à enjeux forts (évitement des zones humides)</li> <li>➤ Amélioration des dispositifs de traitement des effluents issus du process papetier permettant de préserver la qualité des eaux du milieu récepteur, à savoir l'Isle</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evitement des zones humides à proximité par une modification de l'implantation de la torchère et son déplacement dans une zone déjà remblayée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduction des impacts liés à la destruction d'une partie de haie pour la circulation des engins de chantier : coupe à réaliser en dehors des périodes de reproduction de l'avifaune, haie à replanter après travaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préservation du site Natura 2000</li> </ul>	<b>Faible</b>

<b>Le paysage</b>	<b>Faible</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le projet amène de nouvelles constructions industrielles qui peuvent présenter des caractéristiques légèrement différentes de l'existant. Les installations pourront être vues depuis la route mais aucune autre co-visibilité n'est relevée.</li> <li>➤ Absence d'enjeux paysagers liés aux nouvelles constructions dans le secteur au regard du caractère déjà industriel du site, avec des installations imposantes, et de non co-visibilité avec des habitations</li> </ul>	<b>Très faible</b>	/	/	/	<b>Très faible</b>
<b>Le risque inondation</b>	<b>Fort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Implantation du projet en zone rouge du PPRI lié à la proximité avec l'Isle</li> <li>➤ Extension limitée à 5m<sup>2</sup> (torchère)</li> </ul>	<b>Fort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adaptation des constructions au risque d'inondation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respect du règlement du PPRI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Sécurisation de l'installation vis-à-vis du risque d'inondation</li> <li>➤ Remplacement d'ouvrages vétustes, permettant d'empêcher la libération de produits polluants ou flottants vers l'Isle</li> </ul>	<b>Faible</b>
<b>Les risques industriels</b>	<b>Fort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Projet localisé au sein d'un site ICPE, mais ne participant pas à l'aggravation du risque industriel</li> </ul>	<b>Faible</b>	/	/	/	<b>Faible</b>

		(procédé de méthanisation encadré avec risque maîtrisé) ➤ Amélioration du système de traitement des eaux usées					
<b>La qualité de l'air et le climat</b>	<b>Modéré</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Emission de poussière et de polluants atmosphériques durant les travaux (terrassement, circulation des engins de chantier, etc.)</li> <li>➤ Toutefois, la nature et l'ampleur du chantier ne seront pas de nature à modifier significativement la qualité de l'air ambiant ni à influencer l'évolution du climat.</li> <li>➤ Pas d'incidence sur la qualité de l'air liée au fonctionnement du méthaniseur en phase d'exploitation (réinjection du biogaz dans le réseau interne pour la chaudière).</li> </ul>	<b>Faible</b>	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respect des normes d'émission et utilisation d'engins en parfait état de marche et entretenus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Réduction des incidences liées à l'émission de polluants atmosphériques durant la phase chantier liée aux engins</li> </ul>	<b>Très faible</b>



## 1.4 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES PLANS, SCHEMAS ET PROGRAMMES EN VIGUEUR

PLANS, PROGRAMME ET SCHEMAS	DESCRIPTION	COMPATIBILITE DU PROJET
DOCUMENTS D'URBANISME	PLU de la commune de Gours	Oui <i>sous condition de l'approbation de la déclaration de projet</i>
	<p>Le site d'exploitation de la société COREX Board Atlantic est aujourd'hui classé en zone N dans le PLU en vigueur. Or le règlement de cette zone n'autorise pas les activités de la société. Afin de mettre en conformité le document d'urbanisme, une déclaration de projet permettant la mise en compatibilité du document d'urbanisme est nécessaire. Cette procédure vise à créer un sous zonage Uy des parcelles initialement classée N.</p>	
DOCUMENTS D'URBANISME	SCoT du Grand Libournais	Oui
	<p>Le présent projet est concerné par le SCOT du Grand Libournais. Le SCoT a pour objectif d'organiser des politiques d'aménagement du territoire permettant un développement économique et social harmonieux tout en assurant la protection de l'environnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet permet de répondre à l'objectif du SCoT d' « accompagnement des dynamiques agricoles et la préservation du maillage des espaces de nature ».</li> <li>- Le site de projet présente des zones humides. Cependant, dans le respect des documents de planification et de gestion de l'eau de portée supérieure (SDAGE, SAGE), dans le DOO du SCoT est indiqué l'objectif de préserver les milieux humides constituant la trame bleue. A cette fin, les documents d'urbanisme locaux doivent donc « Interdire toute nouvelle urbanisation pouvant dégrader ou détruire ces espaces ».</li> </ul> <p>Afin de les protéger, le projet a donc appliqué le principe ERC en évitant son impact sur ces milieux. Sur la base d'un diagnostic précis des zones humides, <b>l'emprise du projet et le périmètre de la zone Uy ont été redéfinis afin d'éviter ces milieux à enjeux et à répondre aux dispositions du SCoT :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o La torchère initialement prévue au sein d'une zone humide a ainsi été déplacée sur une zone remblayée.</li> <li>o De même, de façon à prendre en compte les zones humides sur le site, le périmètre de la zone Uy a été réduit par rapport à ce qui était envisagé initialement.</li> </ul>	
SDAGE ADOUR-GARONNE	La commune de Gours appartient au périmètre du SDAGE Adour-Garonne 2022-2027. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne a pour but de déterminer les objectifs ainsi que les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les aménagements à réaliser pour les atteindre.	Oui

Il comprend ainsi 4 orientations fondamentales, elles-mêmes déclinées en plusieurs dispositions :

- A. Créer les conditions de gouvernance favorables
- B. Réduire les pollutions
- C. Améliorer la gestion quantitative
- D. Préserver et restaurer les milieux aquatiques

Les mesures du SDAGE pouvant concerner le projet sont les suivantes :

**B3 « Macropolluants : réduire les flux de pollution ponctuelle pour contribuer à l'atteinte ou au maintien du bon état des eaux » (*Orientation B : Réduire les pollutions*) :**

- La mise en compatibilité du PLU vise à permettre la transformation de la station d'épuration présente sur le site et mieux traiter les effluents avant rejet vers l'Isle. Le projet vise donc à améliorer la qualité des eaux déversées dans le cours d'eau et réduire sa vulnérabilité face à la pollution.

**D29 « Définir des milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux », D30 « Préserver les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux » et D41 « Eviter, réduire, ou à défaut, compenser l'atteinte aux fonctions des zones humides » (*Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques*)**

- Un inventaire écologique et un diagnostic des zones humides ont été réalisés pour les besoins de la conception du projet et ont permis de définir les zones humides présentes sur le site. Par la suite, afin de les protéger, le projet a appliqué le principe ERC en évitant son impact sur ces milieux. L'emprise du projet et le périmètre de la zone Uy ont ainsi été redéfinis afin d'éviter ces milieux à enjeux et à répondre aux dispositions du SDAGE Adour-Garonne :
  - la torchère initialement prévue au sein d'une zone humide a ainsi été déplacée sur une zone remblayée.
  - le périmètre de la zone Uy a été réduit par rapport à ce qui était envisagé initialement. Sur les 1,8 ha de zones humides initialement prévues dans la zone Uy, environ 1,1 ha sont ainsi maintenues en zone naturelle N. La zone humide située entre la station d'épuration et les bureaux au Sud reste toutefois classée en zone Uy dans un souci d'harmonisation du tracé du zonage. Cependant, malgré son classement en zone Uy, les dispositions du SAGE Isle-Dronne, document de rang supérieur au PLU qui interdit toute destruction et/ou dégradation de zones humides, assureront sa préservation

**D51 « Adapter les projets d'aménagement en tenant compte des zones inondables » (*Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques*)**

- La zone Uy se trouve en zone rouge du PPRI de la commune de Gours. Ainsi, de façon à être compatible avec la réglementation s'y appliquant mais également à prendre en compte ce risque, le projet concerne des surfaces déjà artificialisées et limite les surfaces en extension (de l'ordre de 5 m<sup>2</sup>).

<b>SAGE ISLE-DRONNE</b>	<p>Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un outil de planification élaboré de façon concertée, sur un territoire cohérent, permettant une gestion efficace de la ressource en eau. La commune de Gours intègre le périmètre du SAGE Isle-Dronne.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise en compatibilité du PLU vise à permettre la transformation de la station d'épuration présente sur le site et à mieux traiter les effluents vers l'Isle. Le projet a ainsi été dimensionné en fonction des pointes de pollution et de façon à aller au-delà des valeurs seuils fixées par la réglementation. L'objectif est ainsi de rejeter des eaux avec une qualité de rejet meilleure que ce qui est observé actuellement, réduisant ainsi la vulnérabilité du cours d'eau face à la pollution. Cette amélioration significative de la qualité est notamment possible par la mise en place d'un méthaniseur qui permettra d'abattre environ 80 % de la DCO en entrée de station. <b>Le projet répond ainsi à l'orientation A.2 du SAGE « Préserver et améliorer la qualité des eaux pour les milieux et les espèces ».</b></li> <li>- Le site de projet présente des zones humides. Cependant, l'orientation C.2 du SAGE « Préserver et restaurer les zones humides » et la règle n°1 « Protéger les zones humides » interdisent toute destruction de zones humides. Dès lors, afin de les protéger, le projet a appliqué le principe ERC en évitant son impact sur ces milieux. Sur la base d'un diagnostic précis des zones humides, <b>l'emprise du projet et le périmètre de la zone Uy ont été redéfinis afin d'éviter ces milieux à enjeux et à répondre aux dispositions du SAGE Isle-Dronne :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o La torchère initialement prévue au sein d'une zone humide a ainsi été déplacée sur une zone remblayée.</li> <li>o De même, de façon à prendre en compte les zones humides sur le site et les dispositions du SDAGE Adour-Garonne, le périmètre de la zone Uy a été réduit par rapport à ce qui était envisagé initialement. Sur les 1,8 ha de zones humides initialement prévues dans la zone Uy, environ 1,1 ha sont ainsi maintenues en zone naturelle N. La zone humide située entre la station d'épuration et les bureaux au Sud reste toutefois classée en zone Uy dans un souci d'harmonisation du tracé du zonage. Cependant, malgré son classement en zone Uy, les dispositions du SAGE Isle-Dronne, document de rang supérieur qui interdit toute destruction et/ou dégradation de zones humides, assureront sa préservation.</li> </ul> </li> </ul>	Oui
<b>SRCE</b>	Le Schéma identifie une Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle régionale qui constitue un outil d'aménagement du territoire de référence. Ce schéma a été annulé par le Tribunal administratif de Bordeaux	<i>Ne peut être étudiée</i>
<b>SRCAE</b>	Annulé par le Tribunal administratif de Bordeaux	<i>Ne peut être étudiée</i>
<b>PPRI</b>	Le site de projet est inclus dans la zone inondable identifiée dans le PPri. Or l'analyse des incidences montre l'absence d'impact sur le risque inondation. De plus, le projet est conforme à la réglementation du PPRI de l'Isle.	Oui



<p><b>SRADDET</b></p>	<p>La commune de Gours s’insère dans le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine, qui a été adopté le 16 décembre 2019. Ce schéma vise à dessiner le projet pour la région à l’horizon 2030, Avec ce schéma, la Région renforce son rôle d’aménageur du territoire et fixe quatre grandes priorités pour cette stratégie d’aménagement du territoire qui sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Bien vivre dans les territoires ;</li> <li>▶ Lutter contre la déprise et gagner en mobilité ;</li> <li>▶ Produire et consommer autrement ;</li> <li>▶ <b>Protéger notre environnement naturel et notre santé.</b></li> </ul> <p>Le SRADDET identifie une trame verte et bleue le long de l’Isle, dans l’atlas des continuités régionales (réservoir de biodiversité « Milieux bocagers »). Le projet doit dès lors être compatibles avec les règles de la thématique « Protection et restauration de la biodiversité » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Règle 33 : Les documents de planification et d’urbanisme doivent lors de l’identification des continuités écologiques de leur territoire (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à leur échelle :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>intégrer les enjeux régionaux de continuités écologiques [...].</i></li> <li>o <i>caractériser les sous-trames et les continuités de leur territoire [...] et justifier de leur prise en compte.</i></li> </ul> </li> <li>- <i>RG34- Les projets d’aménagements ou d’équipements susceptibles de dégrader la qualité des milieux naturels sont à éviter, sinon à réduire, au pire à compenser, dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques définis localement [...].</i></li> <li>- <i>RG35- Les documents de planification et d’urbanisme qui identifient des secteurs voués à l’urbanisation doivent y prévoir des principes d’aménagement visant à préserver et à restaurer la fonctionnalité des écosystèmes, la biodiversité et le paysage.</i></li> <li>- <i>RG36- Les documents de planification et d’urbanisme protègent les continuités écologiques et préservent la nature en ville. [...].</i></li> </ul> <p>Le site présente des zones humides qui seront préservées, par l’évitement suite à la réduction du zonage mais également via le respect des dispositions du SAGE Isle-Dronne. De même, les secteurs présentant des enjeux liés à la flore et aux habitats linéaires (haies, chiroptères, avifaune) seront maintenus en zone naturelle afin de permettre leur protection.</p> <p>Le projet de mise en compatibilité du PLU vise par ailleurs à permettre la transformation de la station d’épuration présente sur le site afin de mieux traiter les effluents rejetés dans l’Isle. L’objectif est ainsi de rejeter des eaux avec une qualité de rejet meilleure que ce qui est observé actuellement, réduisant ainsi la vulnérabilité du cours d’eau face à la pollution.</p> <p>Dès lors, en préservant les zones humides présentes sur le site et en permettant l’amélioration significative de la qualité des rejets des eaux en sortie de station d’épuration vers l’Isle, élément important de la trame bleue régionale, le projet de mise en compatibilité du PLU de Gours et de reconstruction de la station d’épuration ne portera pas atteinte à ces milieux à enjeux, ni aux enjeux liés à l’Isle, à proximité immédiate.</p>	<p>Oui</p>
-----------------------	---	------------



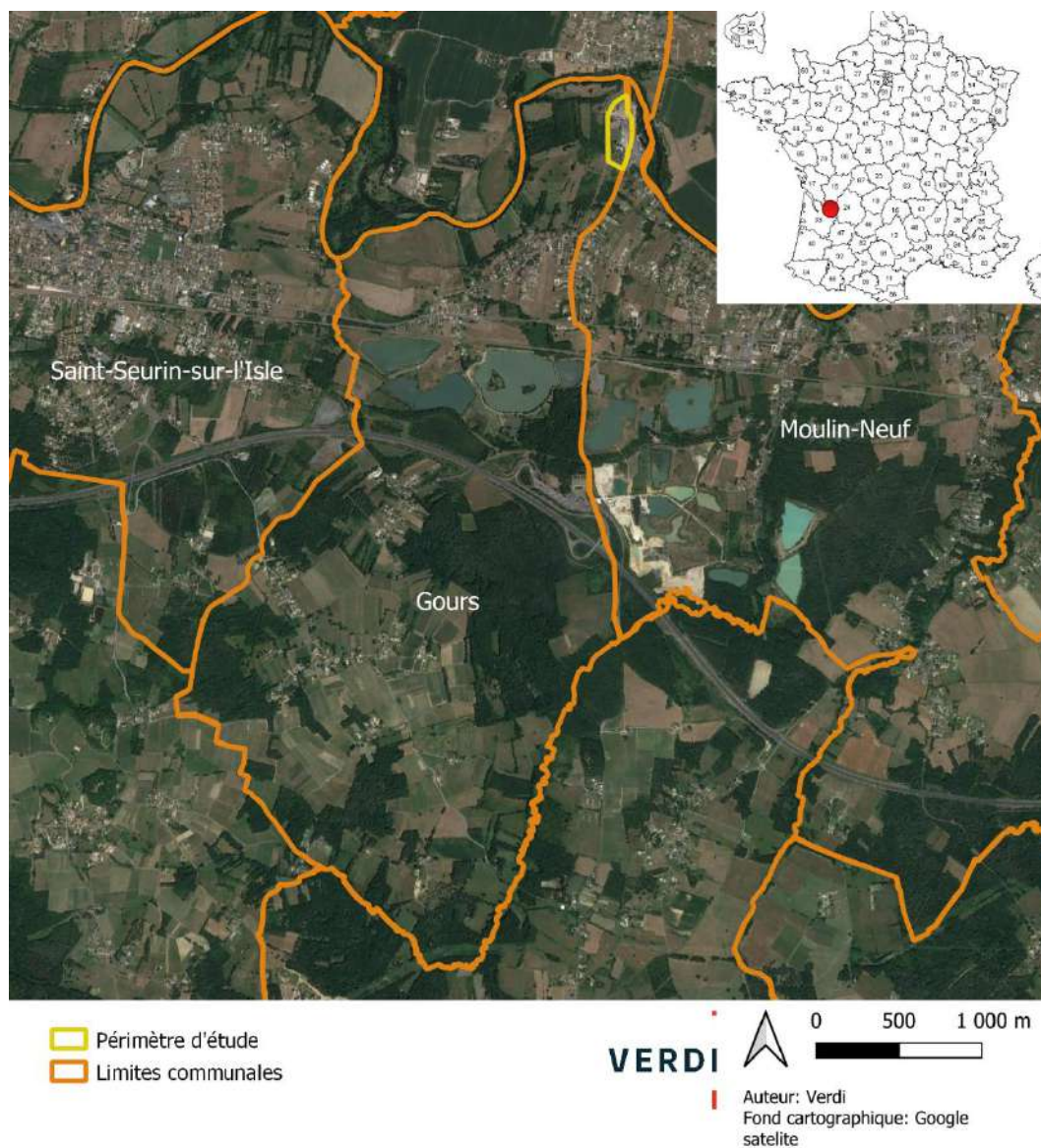
## **2** PRESENTATION DU PROJET



## 2.1 LOCALISATION ET CONTEXTE

Le site de la société Corex Board Atlantic est à cheval sur deux communes : Gours et Moulin-Neuf. Le projet de méthaniseur ne concerne que la commune de Gours. Il se situe à la limite nord-est de cette commune girondine.

**Figure 6 : Localisation du périmètre de projet**



Le périmètre de projet est localisé sur la parcelle 67, de 41 685 m<sup>2</sup>, du lieu-dit « port de Saint-Antoine ». Il s'implante sur une surface actuelle imperméabilisée de 4 618 m<sup>2</sup>.

**Figure 7 : Plan cadastral (source : www.cadastre.gouv.fr)**



## 2.2 HISTORIQUE DU SITE

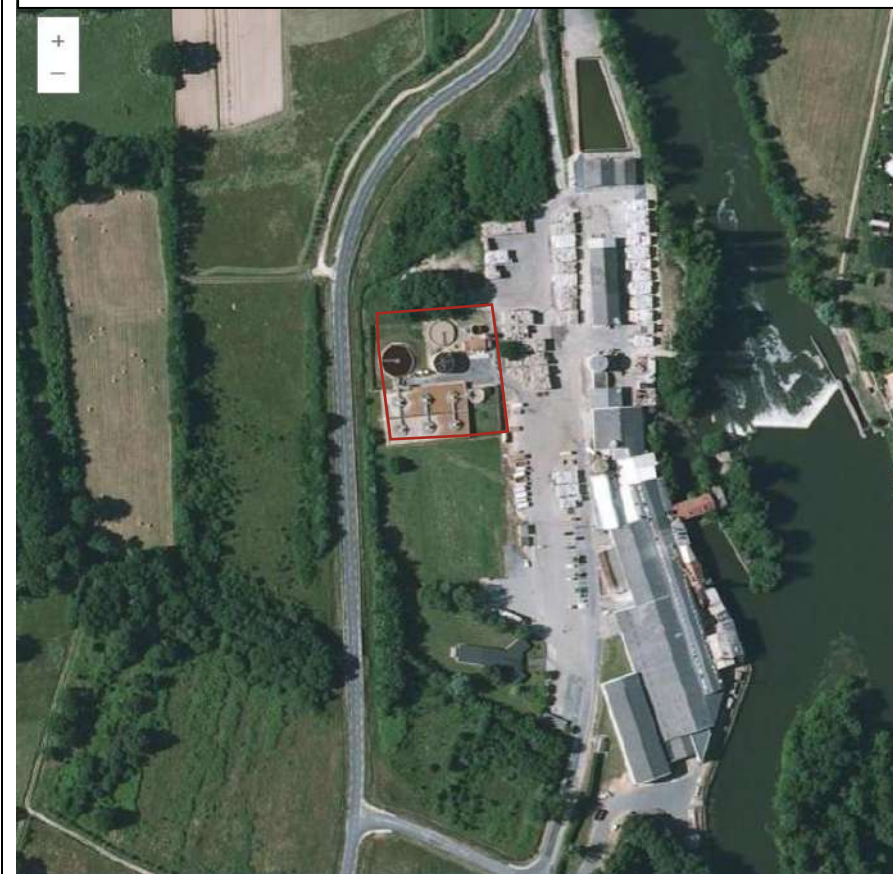
La parcelle concernée par le projet fait partie du site d'exploitation de la société Corex Board Atlantic. La papeterie COREX Board Atlantic, située sur les communes de Gours (33) et de Moulin-Neuf (24), est spécialisée dans la fabrication carton pour tubes de différentes qualités. L'entreprise, implantée sur le même site depuis 1952, est détenue depuis Mai 2019 par le groupe papetier belge VPK. Des projets importants de croissance sont prévus par l'actionnaire et portés par la Direction de l'Entreprise, en place depuis plus de 15 ans.

À l'état initial, avant construction de la station d'épuration, le site était représenté par un milieu ouvert de type prairial ou (culture). Le milieu s'est ensuite refermé pour atteindre le stade boisé jusqu'en 2010 avant d'être coupé. Le site a ensuite évolué vers un milieu semi-ouvert de type fourré jusqu'en 2016 avant d'être débroussaillé pour devenir une prairie de fauche. En 2020, on observe qu'une partie de la prairie de fauche au nord a dû subir un remblaiement en passant d'un boisement à de la terre à nue.

1950-1965



2006-2010





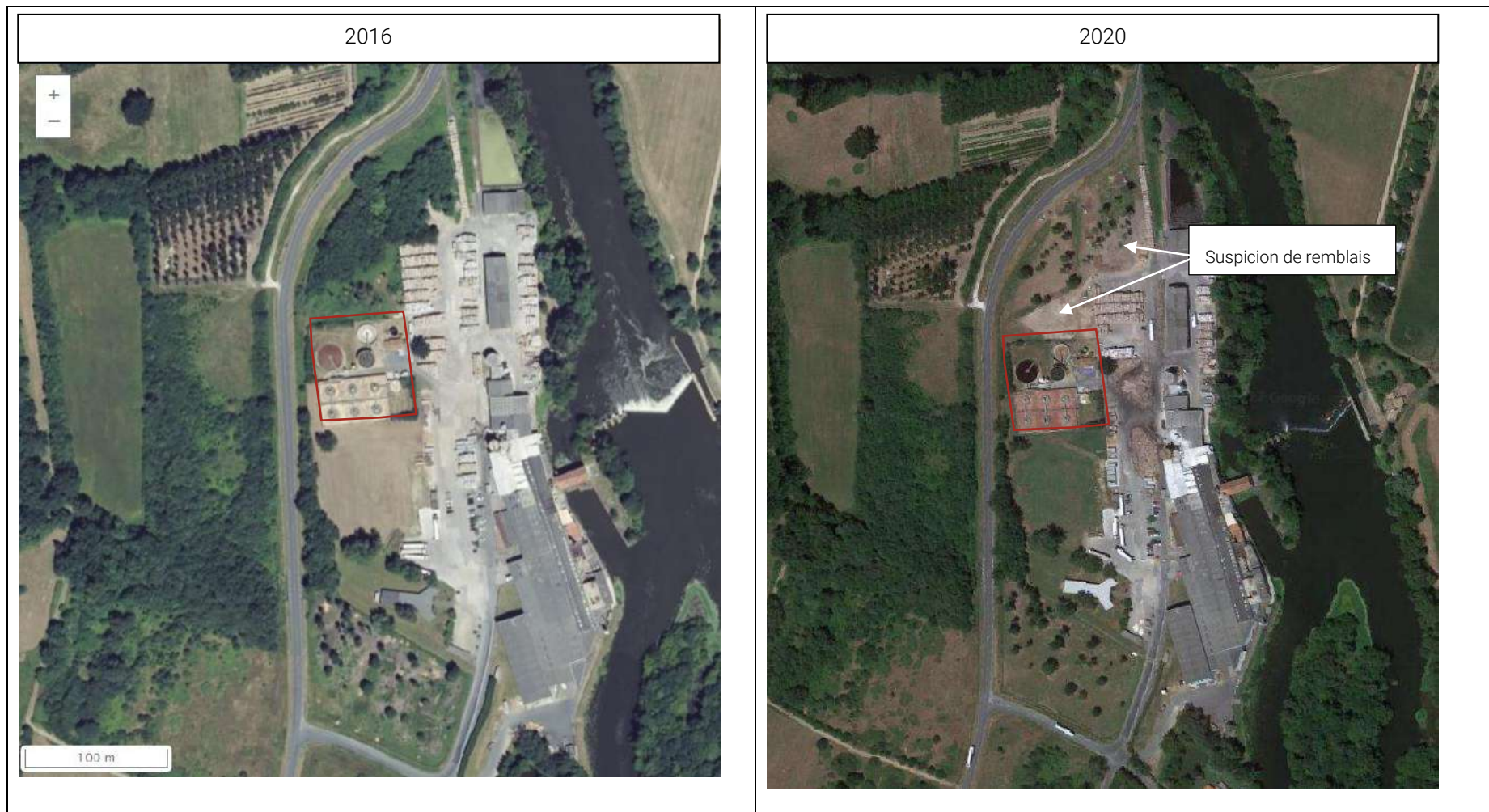


Figure 8: Évolution du site par photo-interprétation (remonter le temps, IGN)

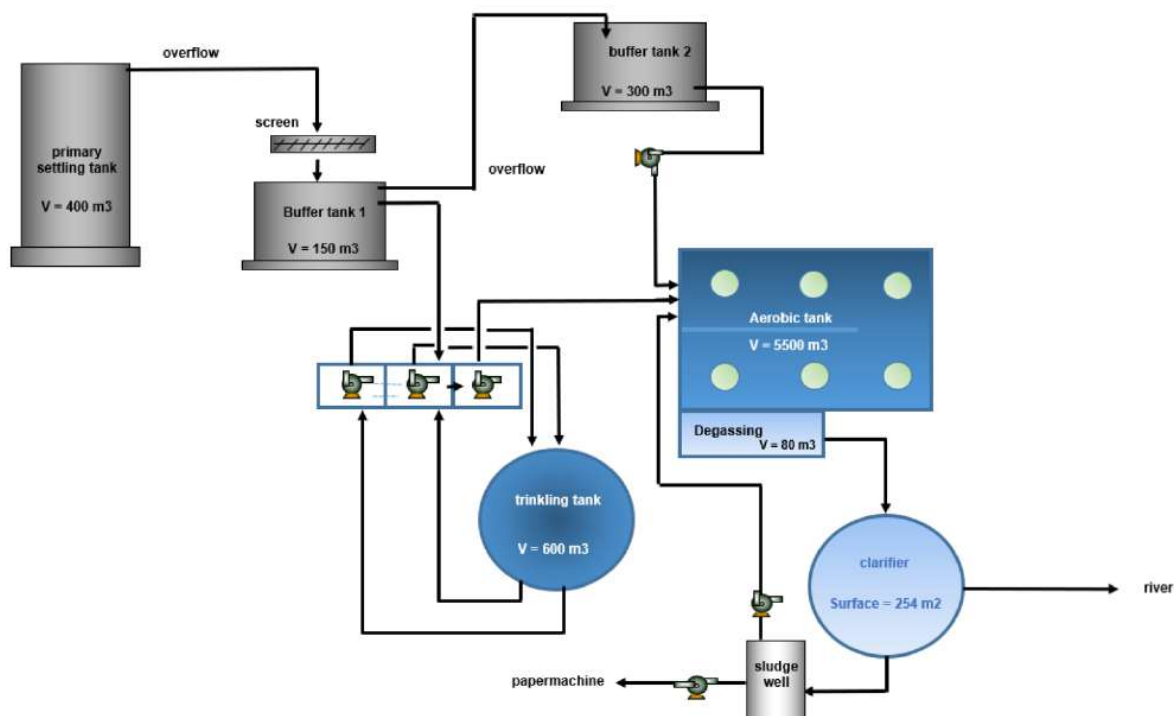
## 2.3 PRESENTATION TECHNIQUE DU PROJET

La société COREX BOARD ATLANTIC a sollicité plusieurs fournisseurs afin d'étudier la solution technique la plus performante tant techniquement qu'économiquement.

L'usine dispose donc d'une station d'épuration des eaux usées avec des réservoirs tampons et un traitement aérobie. Le traitement aérobie se fait dans un bassin aérobie avec des aérateurs de surface et un lit bactérien. Un clarificateur est utilisé comme décantation des solides. Avec un réacteur anaérobie, la capacité de la station d'épuration peut être augmentée et les coûts d'exploitation (produits chimiques, énergie et traitement des boues) peuvent être réduits.

La figure ci-dessous représente cette station d'épuration ci-dessous.

**Figure 9: station d'épuration existante sur le site d'exploitation de Corex Board Atlantic, sur la commune de Gours (33)**



COREX BOARD ATLANTIC a demandé aux fournisseurs de proposer une solution anaérobie pour l'épuration de ses eaux usées qui serait dimensionnée non seulement pour traiter la charge actuelle de pollution, mais ce dans les conditions réglementaires du futur arrêté préfectoral, et en prenant dès à présent en compte une augmentation de 30% de la charge, liée au projet d'augmentation de la capacité de production du site à l'horizon 2025-2027.



## 2.3.1 SOLUTION TECHNIQUE CHOISIE

La solution technique est maintenant aboutie. Voici le descriptif de cette solution proposée par la société ECONVERT.

Sur la base des paramètres de conception, un réacteur Econvert-EGSB® est proposé.

L'Econvert-EGSB11013 proposé est conçu pour 18 tonnes de DCO/j. Les chiffres suivants sont pris en compte pour la conception:

**Tableau 3 : caractéristiques du réacteur Econvert-EGSB**

Type de réacteur		Econvert - EGSB11013 (existant + 30%)	
Calcul pour 1 réacteur		Moyenne	+Max DCO
Débit d'entrée	m3/h	102	129
Charge DCO	kg/j	11 891	17 968
Rendement sur la DCO	%	80%	80%
Charge abattue	kg/j	9 513	14 374
Temps de passage	H	12.1	9.6
Vitesse ascensionnelle	m/h	5	5.2
Volume	m3	1 235	
Surface	m2	95	
Niveau d'eau	M	13	
Hauteur du réacteur	M	14	
Diamètre	M	11	

La température des eaux usées peut être basse en hiver. Les eaux usées doivent être chauffées pour assurer une activité suffisante des bactéries pour traiter la DCO. Le réacteur Econvert-EGSB est surdimensionné par rapport à ce qu'il serait si les eaux étaient toujours une température optimale des eaux usées de 37 degrés C. L'activité des bactéries est inférieure dans la plage de 25 à 30 degrés et, par conséquent, le réacteur doit être plus grand. Il y a plus de boues dans le réacteur anaérobie pour traiter la charge en DCO.

### 2.3.1.1 Principe de fonctionnement

#### BASSIN DE PRE ACIDIFICATION

Dans le réservoir de pré-acidification, les composés organiques biodégradables complexes (DCO) présents dans les eaux usées sont convertis en acides gras volatils facilement biodégradables (AGV) et en biomasse. Normalement, ces processus biologiques commencent déjà en amont de la station d'épuration ; la cuve de pré-acidification assure une poursuite contrôlée de ces réactions biologiques. Une pré-acidification optimale augmente considérablement l'efficacité globale du méthaniseur. L'objectif est d'atteindre un degré de pré-acidification de  $\pm 30\%$  de la DCO totale de l'influent.

Le réservoir de pré-acidification est continuellement mélangé pour égaliser les concentrations (augmenter l'efficacité), empêcher les solides de se déposer et diluer les produits chimiques éventuellement dosés dans les eaux usées.

Ce bassin sera construit spécifiquement pour le projet et se situera à proximité du BT1 existant.

## METHANISEUR – LE REACTEUR

L'Econvert-EGSB® est spécialement conçu pour traiter de manière anaérobie les matières organiques dissoutes et biodégradables des eaux usées sortant du processus de production. Son module décanteur permet des vitesses élevées de remontée (4 à 6 m/h) des eaux usées et une forte charge en DCO ; le design permet de charger le réacteur jusqu'à 25 kg de DCO par m<sup>3</sup> et par jour, lors des pointes de fonctionnement.

Les eaux usées sont introduites dans la conduite d'aspiration de la pompe de recirculation où elles sont mélangées avec la recirculation externe provenant de la colonne montante. Ce recyclage externe est nécessaire pour diluer les eaux usées entrantes. A partir de ce recyclage externe, les eaux usées doivent être pompées dans le système d'affluent au bas du réacteur. Le système influent assure une distribution optimale. En raison de la vitesse ascendante (environ 4-6 m/h), dans le lit de boues, des turbulences sont créées, assurant un contact maximal entre les granules et l'influent. Dans la tête du réacteur, le biogaz est collecté et est ensuite évacué du réacteur.

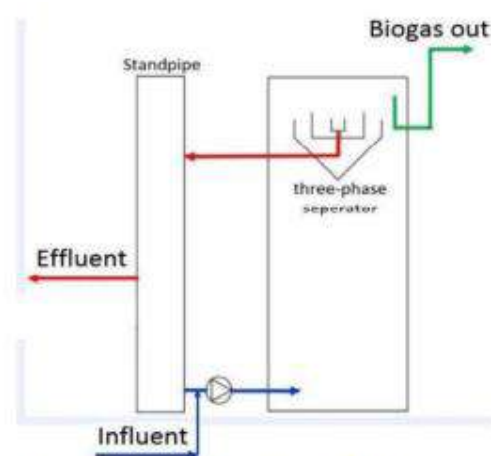


Figure 1: Schematic process Econvert-EGSB®

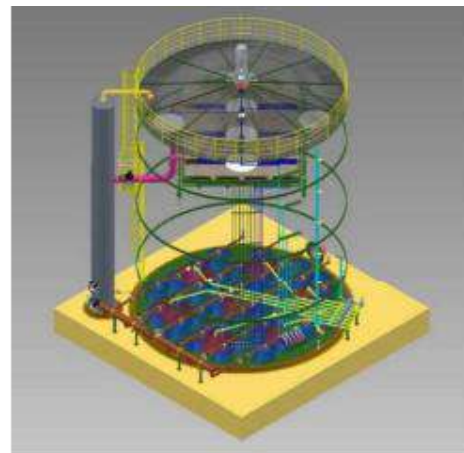


Figure 2: Impression Econvert-EGSB

### Entrée des eaux à traiter dans le réacteur :

La principale raison de prêter attention à un système d'influent approprié dans un réacteur à recirculation interne est d'assurer une croissance granulaire appropriée dans le réacteur. La croissance granulaire est basée sur plusieurs conditions telles que l'acidification, la concentration en calcium et la concentration en DCO dans l'alimentation fournie aux bactéries. Ce dernier est principalement important lors de la conception du système d'affluent du réacteur, car celui-ci peut être modifié par la recirculation externe des eaux usées traitées.

Les sujets suivants sont abordés dans le processus de conception :

- Dilution de l'influent pour obtenir la bonne concentration de DCO
- Répartition uniforme de l'influent/de l'alimentation de recirculation vers le lit de boues

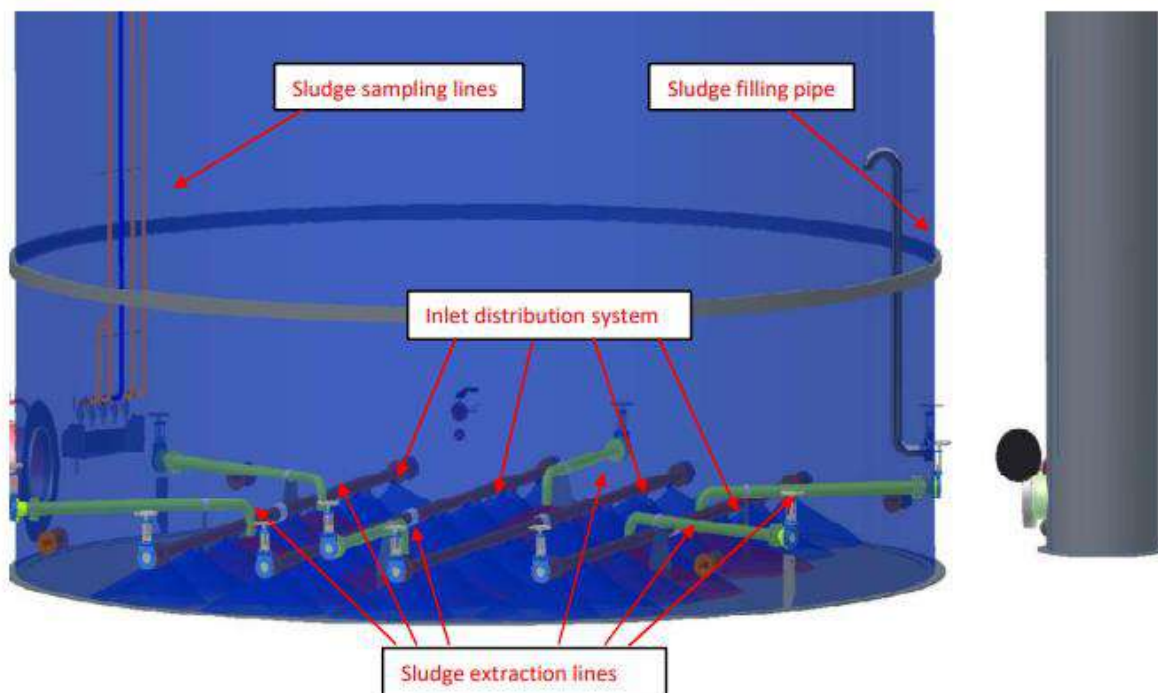
À partir de ces considérations, les principaux composants du système d'affluent sont :

- Tuyaux influents avec des trous uniformément répartis au bas des tuyaux
- Points d'extraction des boues lourdes

### Distribution de l'alimentation du réacteur

A partir d'un collecteur central à l'extérieur du réacteur, plusieurs tuyaux affluents transportent l'eau uniformément dans le réacteur.

Les tuyaux sont munis de trous dans le fond pour assurer une bonne distribution et éviter le colmatage. Chaque tuyau d'affluent a son propre chemin vers l'autre côté du réacteur où tous les tuyaux ont leur propre vanne à commande manuelle, juste à l'extérieur de la paroi du réacteur. Au niveau du collecteur, chaque tuyau d'affluent est équipé d'une vanne à commande manuelle. De cette manière, les tuyaux individuels peuvent être rincés en cas de colmatage ou pour éviter le colmatage. Ce type de système d'affluent a prouvé sa robustesse et son efficacité depuis plusieurs années maintenant.



**Figure 3 :** Details inlet distribution and sludge extraction system

### Décanteur :

Dans l'espace de tête du réacteur, le décanteur (séparateur triphasique) sépare l'eau, les boues et le biogaz. De par la conception particulière de ce décanteur, la rétention des boues sera optimale. Le décanteur est conçu par Econvert et est breveté. En raison de la conception spéciale de ces décanteurs à deux étages, la rétention des boues peut être optimale.

*Étape 1 :* l'eau (y compris éventuellement des granules) s'écoule de haut en bas à travers des tuyaux, montés dans un certain angle pour optimiser et assurer un bon dégazage. Cette étape de dégazage est importante et est donc conçue comme la phase la plus importante du décanteur. Le dégazage de l'eau et des granules est essentiel au bon fonctionnement du décanteur. Le niveau d'eau sera sur le dessus de la gouttière violette au milieu de chaque décanteur.

*Étape 2 :* l'eau s'écoule vers le haut à travers les plaques (séparateur de plaques) montées dans un certain angle pour assurer une décantation optimale.

*Étape 3 :* l'eau s'écoule dans la gouttière de trop-plein vers le tuyau d'effluent.

*Étape 4 :* l'eau s'écoule dans le tuyau d'effluent, dans la colonne montante

Pour éviter le colmatage à l'intérieur, par exemple en raison de la précipitation du carbonate de calcium, chaque décanteur est équipé de tuyaux de nettoyage qui permettent le rinçage périodique des zones critiques. Si nécessaire, ce rinçage peut être amélioré en ajoutant de l'azote gazeux à l'eau de nettoyage.

### Mélange intensif

L'Econvert-EGSB® fonctionne avec une vitesse de flux ascendant de 4 à 6 m/h. De ce fait, les granulés sont alimentés de manière homogène et le réacteur est capable de fonctionner à un taux de charge volumétrique élevé. De plus, ce mélange intensif empêche le chargement excessif de granulés et la production de gaz est vraiment stable car il n'y a pas d'accumulation de biogaz sous le lit de boues comme dans d'autres systèmes.

### Système d'extraction des boues

La croissance granulaire doit être basée sur un équilibre entre la croissance des bactéries acidifiantes (la couche externe) et des bactéries méthanogènes (le noyau). La perturbation de cet équilibre entraînerait la formation de mauvaises boues qui peuvent soit s'effondrer (le cœur méthanogène est trop gros), soit grossir trop rapidement en raison d'une faible acidification de l'influent. Il est essentiel de pouvoir soutirer des boues chaque fois que nécessaire. Pour ce faire, des points d'extraction des boues doivent être disponibles. Econvert-EGSB® est équipé d'un point d'extraction des boues au milieu du réacteur.

### Aucune odeur

Le réacteur est complètement étanche au gaz. Aucune ventilation et filtre bio ne sont nécessaires. La perte de biogaz n'est pas possible et les situations dangereuses dues aux émissions de H<sub>2</sub>S sont éliminées. En raison de l'environnement anaérobie strict dans le réservoir et son décanteur, aucun soufre élémentaire n'est produit, de sorte qu'aucune activité de nettoyage n'est nécessaire au niveau de la gouttière de débordement du décanteur. De plus, Econvert a inclus un réservoir d'aération flash comme processus de post-traitement pour oxyder les sulfures dans les eaux usées avant qu'elles n'entrent dans les égouts. Le réservoir d'aération flash est fermé à l'exception d'un tuyau pour l'air effluent. Ce tuyau sera relié à un petit filtre à charbon actif au cas où des composants odorants seraient présents.

## **TRAITEMENT DU BIOGAZ**

### Assécheur de Biogaz



Il se compose de 2 échangeurs de chaleur à tube et d'une machine de refroidissement. Le premier échangeur de chaleur est un échangeur de chaleur gaz gaz. Le biogaz brut (35 C et 100 % d'humidité) et le biogaz refroidi (4 C et 100 % d'humidité) échangent de la chaleur dans cet échangeur de chaleur. L'échangeur de chaleur a une capacité d'environ 10kW. Le biogaz refroidi est réchauffé à 15 C (<60% d'humidité).

Dans le deuxième échangeur de chaleur, le biogaz est refroidi à 4 degrés C par la machine de refroidissement par un mélange de glycol et d'eau. La machine de refroidissement a une consommation électrique d'environ 10 kW et offre une capacité de refroidissement d'environ 30 kW.

En ayant un échangeur de chaleur de 10 kW qui pré-refroidit le biogaz à 35 degrés C et réchauffe le biogaz (en abaissant l'humidité relative pour éviter la formation de condensat), la puissance électrique nécessaire est réduite au minimum (<10 kW).

Les dimensions de l'assécheur sont 1.5x1.5x3 m

### Torchère

Une torchère équipe l'ensemble. Elle servira à brûler le biogaz pendant les périodes courtes où celui-ci ne serait pas consommé par la chaudière de l'usine.

### Tampon biogaz

Le tampon biogaz proposé est un tampon à double membrane comprenant un ventilateur pour maintenir la pression du biogaz égale à une pression de fonctionnement de 30 mbar. Le tampon proposé a un volume de 40m<sup>3</sup>. La fonction principale du tampon est d'égaliser les variations de pression et de débit du biogaz provenant du réacteur anaérobie. Les avantages d'un tampon de biogaz sont les suivants :

#### - Égalisation des flux entrants de biogaz

Le biogaz dans le lit de boues n'est pas égal et peut différer jusqu'à 20 à 50 % du débit moyen de biogaz. Cela influencera directement la pression du biogaz dans le système. Le biogaz provenant des réacteurs anaérobies peut avoir des pics de débit, ce qui entraîne un processus moins stable pour l'équipement de biogaz. Un tampon de biogaz adsorbe ces pointes.

#### - Égalisation de la pression du biogaz

Non seulement les oscillations sont absorbées par le débit, mais aussi les différences de pression. Ces différences provoquent des fluctuations du niveau de l'eau. Une variation d'un millibar entraîne une variation du niveau d'eau de 1 cm. Le tampon de biogaz maintient la pression dans le système à moins de 1 mbar. Cela aura un impact positif sur le fonctionnement du système anaérobie et également sur la durée de vie du système.

#### - Facilité d'utilisation de l'équipement attaché.

L'objectif est de valoriser le biogaz après désulfuration, séchage et compression. En fonction de la désulfuration, cet équipement a besoin d'un débit stable, en particulier les systèmes biologiques, plus le débit est stable, meilleure est l'efficacité. Donc, s'il est clair que de nombreux équipements sont connectés au système de biogaz, un tampon de biogaz facilitera considérablement le fonctionnement et les coûts d'exploitation. Les fluctuations n'activeront pas soudainement la torchère. Une augmentation soudaine des débits de biogaz n'entraînera pas de perte de biogaz dans le système de protection contre les surpressions. La torchère ne sera activée qu'en dernier recours, de sorte que le biogaz ne sera brûlé qu'en cas d'urgence.

### Unité de désulfuration

Il s'agit d'un épurateur de biogaz avec un bioréacteur pour régénérer la soude caustique et produire du soufre élémentaire. Pour les fortes concentrations de H<sub>2</sub>S dans le biogaz, l'élimination biologique du soufre est la meilleure option. Les alternatives, comme le charbon actif, les épurateurs chimiques ou les filtres bactériens, présentent des inconvénients spécifiques à ces concentrations et charges élevées.

### **ADAPTATION DE LA CHAUDIERE POUR UNE COMBUSTION MIXTE**

Indépendamment de l'offre des différents fournisseurs de réacteurs, COREX Board Atlantic a étudié et fait chiffrer les infrastructures et équipements nécessaires à la combustion du biogaz produit par le méthaniseur dans sa chaudière à gaz naturel actuelle. Cela implique entre autre l'installation d'une canalisation enterrée allant de la station d'épuration à la chaudière ainsi que le remplacement du brûleur actuel de la chaudière, et de la régulation de cette même chaudière pour gérer les différentes arrivées de gaz, naturel ou biogaz.



## 2.3.1.2 Vers une amélioration de la qualité des eaux

### LA SITUATION ACTUELLE

Le dimensionnement de la station d'épuration actuelle a été déterminé pour un niveau de DCO à traiter de 6 T /j. La DCO à traiter à ce jour est cependant en moyenne à 9,7 T/j, avec des pics à 12 T/j en pointe. Si ce sous-dimensionnement est gérable en période estivale, il devient beaucoup plus critique dans les périodes hivernales (la température des eaux ayant un impact direct sur le métabolisme des bactéries qui épurent l'eau) et/ou lors de forts épisodes pluvieux. L'entreprise a d'ailleurs connu sur les mois de février et mars 2021 des épisodes de départ de mousses (formées de bactéries filamenteuses) vers la rivière qui ont inquiétés les riverains et déclenchés une enquête de l'OFB.

De par son activité, le site est soumis à un **arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter ICPE** datant du 29 octobre 2002 dans lequel figurent des valeurs limites réglementaires de rejet. Le secteur papetier est également concerné par le **BREF « papeteries » du 30/03/2014** qui fixe des niveaux d'émissions limites. Le tableau ci-dessous reprend les contraintes imposées par les deux textes réglementaires et présente la valeur retenue en moyenne (la plus contraignante) :

**Tableau 4 : Les objectifs de traitement sur la base des textes réglementaires s'appliquant au site**

	BREF	Arrêté Préfectoral		Valeur retenue en moyen
	Moyen annuel	Moyen	Maximum	
Débit	10 m <sup>3</sup> /T net	3500 m <sup>3</sup> /j		10 m <sup>3</sup> /T net
DCO	1.4 kg/T net	4 kg/T brut	8 kg/T brut	1.4 kg/T net
DBO <sub>5</sub>		0.6 kg/T brut	1.2 kg/T/brut	0.65 kg/T net
MES	0.45 kg/T net	0.6 kg/T brut	1.2 kg/T/brut	0.45 kg/T net
NGL	0.09 kg/T net		15 mg/L	0.09 kg/T net
Ptotal	0.008 kg/T net		2 mg/L	0.008 kg/T net

Le tableau suivant présente, pour la production moyenne actuelle (232 T net/j), les concentrations moyennes autorisées calculées à partir des valeurs réglementaires définies précédemment, et les concentrations moyennes issues de l'autocontrôle ces 3 dernières années, en sortie de station.

Valeurs moyennes annuelles actuelles (production = 232 T net/j)				
	Contraintes réglementaires			Résultats autocontrôle
	Objectif	Débit autorisé en m <sup>3</sup> /j	Débit moyen réel en m <sup>3</sup> /j	Débit moyen en m <sup>3</sup> /j
Débit	10 m <sup>3</sup> /T net	2 320	1 655	1 655
Paramètres	Objectif	Charge moyenne autorisée en sortie en kg/j	Concentration moyenne autorisée en mg/L	Moyenne des concentrations en mg/L
DCO	1.4 kg/T net	325	196	208
DBO5	0.65 kg/T net	151	91	19
MES	0.45 kg/T net	104	63	82
NGL	0.09 kg/T net	21	13	16.7
Ptotal	0.008 kg/T net	1.9	1.12	3.71

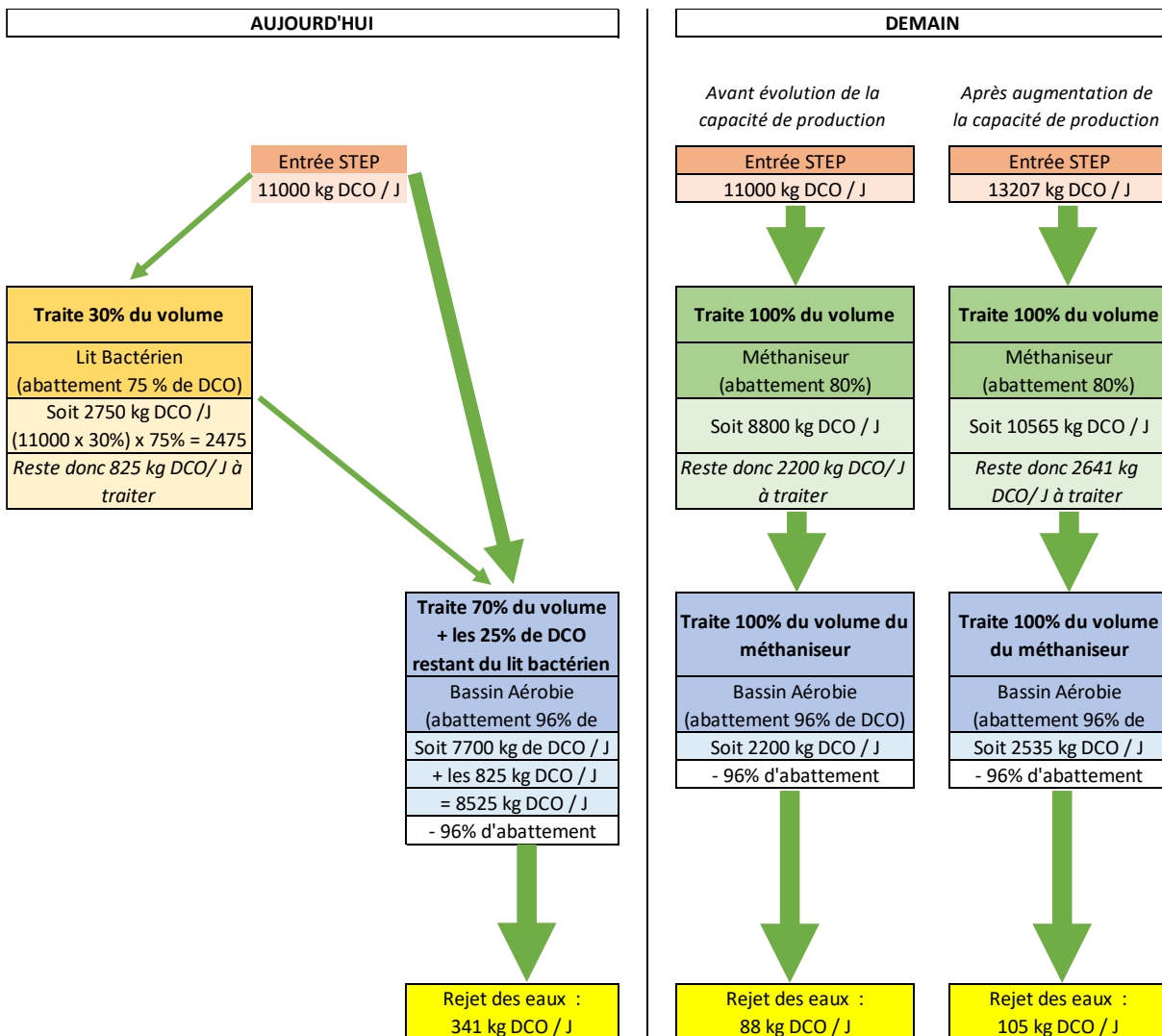
On constate que les valeurs moyennes dépassent les valeurs réglementaires pour tous les paramètres à l'exception de la DBO5.

## LA QUALITE DES EAUX APRES MISE EN PLACE DU METHANISEUR

Le projet permettra une nette amélioration de la qualité des eaux en sortie de station, et ce même après évolution de la production. En effet, d'après le schéma ci-dessous, la charge en DCO des eaux usées entrant actuellement dans la station est de 11 000 kg DCO/j. En sortie de station, après traitement, elle est en moyenne de 341 kg DCO/j, pour un volume moyen de 1 655 m<sup>3</sup>/j. Après réalisation du projet et avant augmentation de la production prévue, pour un même volume d'eau en entrée (à savoir 1 868 m<sup>3</sup>/j) et en tenant compte de la performance attendue des dispositifs de traitement, la charge en DCO sera de 88 kg DCO/j. Après augmentation de la production, et donc augmentation de la charge en DCO dans les eaux à traiter (13 207 kg/j), la charge en DCO en sortie de station passera à 105 kg DCO/j, pour un volume maximum rejeté dans l'Isle de 2 670 m<sup>3</sup>/j.

Cette amélioration significative est liée à la mise en place du méthaniseur qui permettra d'abattre environ 80 % de la DCO en entrée. L'amélioration de la qualité des eaux en sortie est également liée au fait que le méthaniseur recevra l'ensemble des eaux usées avant que ces dernières ne rejoignent le bassin aérobie pour un second traitement permettant d'abattre 96 % de la DCO restante. Actuellement, en entrée de station, les eaux sont réparties entre le lit bactérien (30 % du volume) et le bassin aérobie (soit 70 % du volume). Ce dernier traite en plus les eaux issues du lit bactérien après traitement pour un second traitement. Le bassin aérobie reçoit dès lors des eaux plus chargées actuellement et doit traiter en moyenne 8 525 kg DCO/j. Après mise en place du méthaniseur, la charge entrante en DCO dans ce bassin et restant à traiter sera considérablement réduite (2 535 kg DCO/j).

**Figure 10 : Le processus de traitement des eaux usées**



### 2.3.1.3 Les évolutions prévues

Le projet vise à permettre la reconstruction et l'extension de la station d'épuration existante avec les caractéristiques suivantes :

- **Reconstruction de la station d'épuration actuelle**, qui occupe environ 5000 m<sup>2</sup> avec !
  - La suppression du lit bactérien, en raison de sa vétusté, et son remplacement par un ouvrage de méthanisation,
  - La conservation du bassin d'aération actuel.

La majeure partie des effluents transiteront par le premier étage de méthanisation. En sortie de méthanisation, les effluents prétraités rejoindront les effluents non-traités pour être dégradés sur le bassin biologique à sa capacité nominale.

- **Extension sur 5m<sup>2</sup> au Nord en lien avec la production de biogaz**, avec l'installation d'une torchère permettant de brûler l'excédent de biogaz, ou lors des courtes périodes où celui-ci ne serait pas consommé par la chaudière de l'usine, avant rejet à l'atmosphère. Cette torchère ne sera activée qu'en dernier recours, de sorte que le biogaz ne sera brûlé qu'en cas de nécessité et/ou d'urgence. Le reste des installations nécessaires au traitement du biogaz (unité de désulfuration et de prétraitement du biogaz) s'implante à la place d'un ancien bassin tampon aujourd'hui inactif qui sera démoli au Nord-Ouest du périmètre.

Les améliorations apportées à la filière de traitement actuelle permettront de traiter les effluents produits à ce jour par l'usine et ceux prévus dans le cadre de la croissance de production attendue, tout en s'assurant du respect des exigences réglementaires.

Figure 11 : Station d'épuration actuelle (à gauche) et après projet avec mise en place d'une unité de méthanisation (à droite)

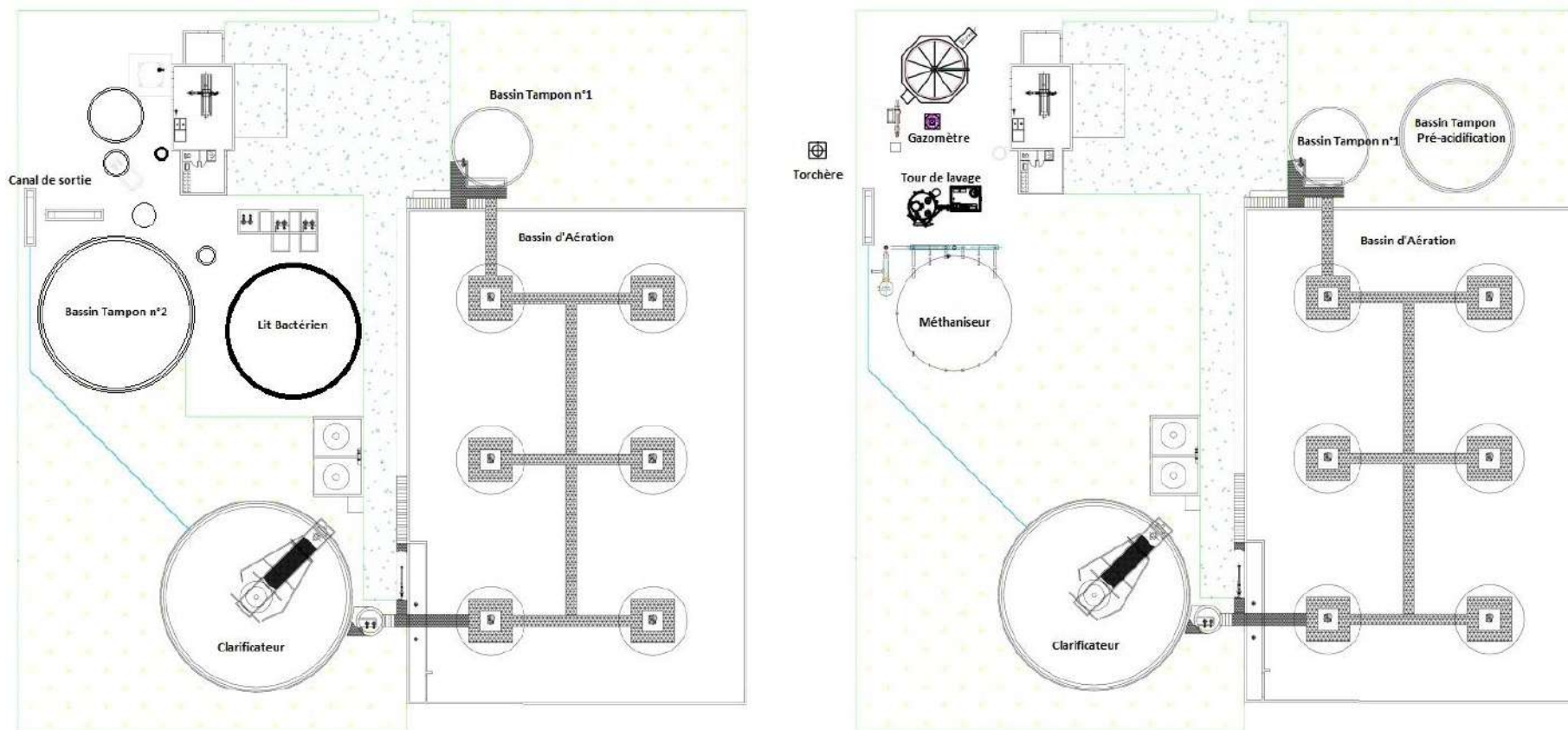


Figure 12 : Station d'épuration actuelle (à gauche) et après projet (à droite), avec l'évolution des constructions

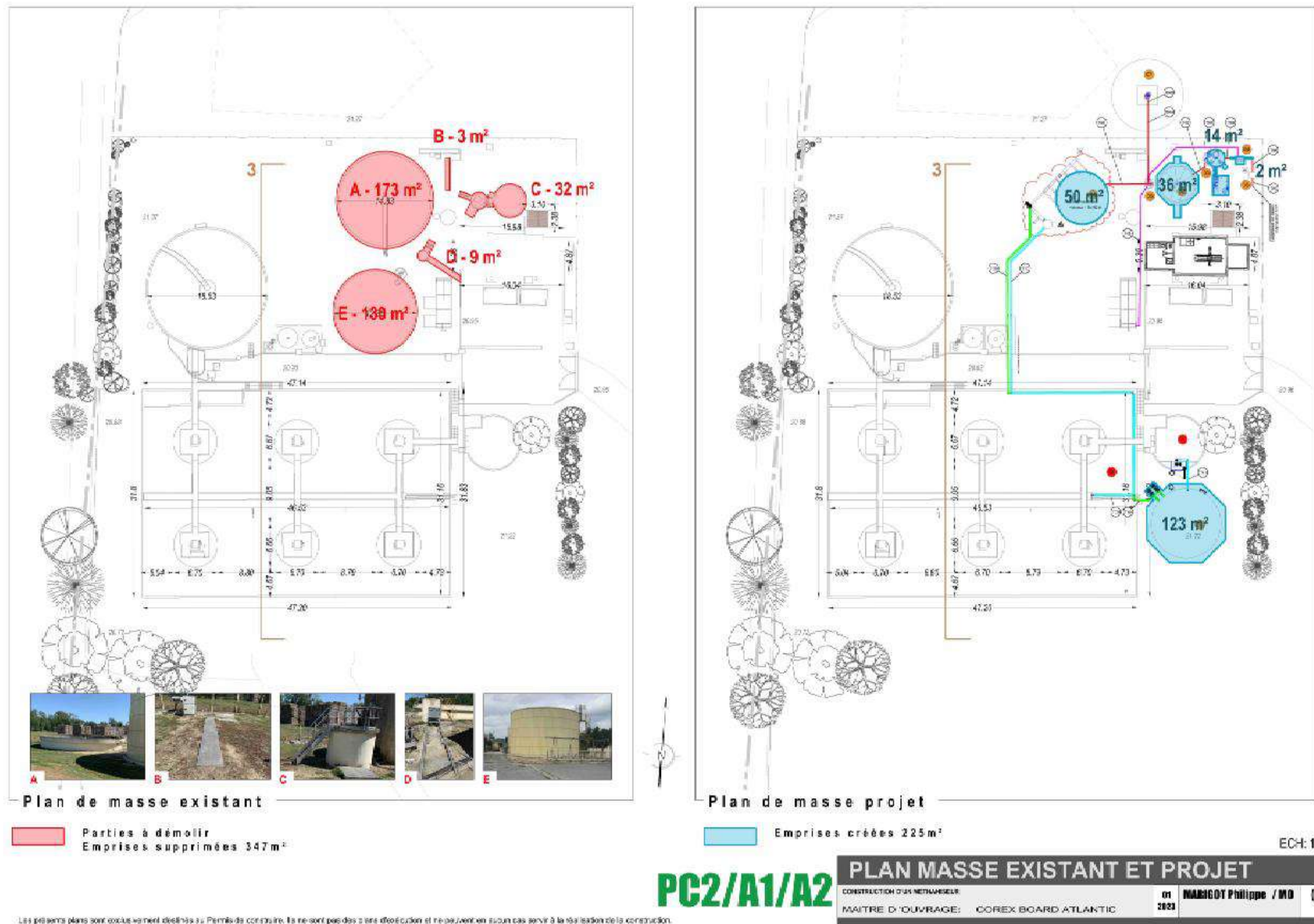
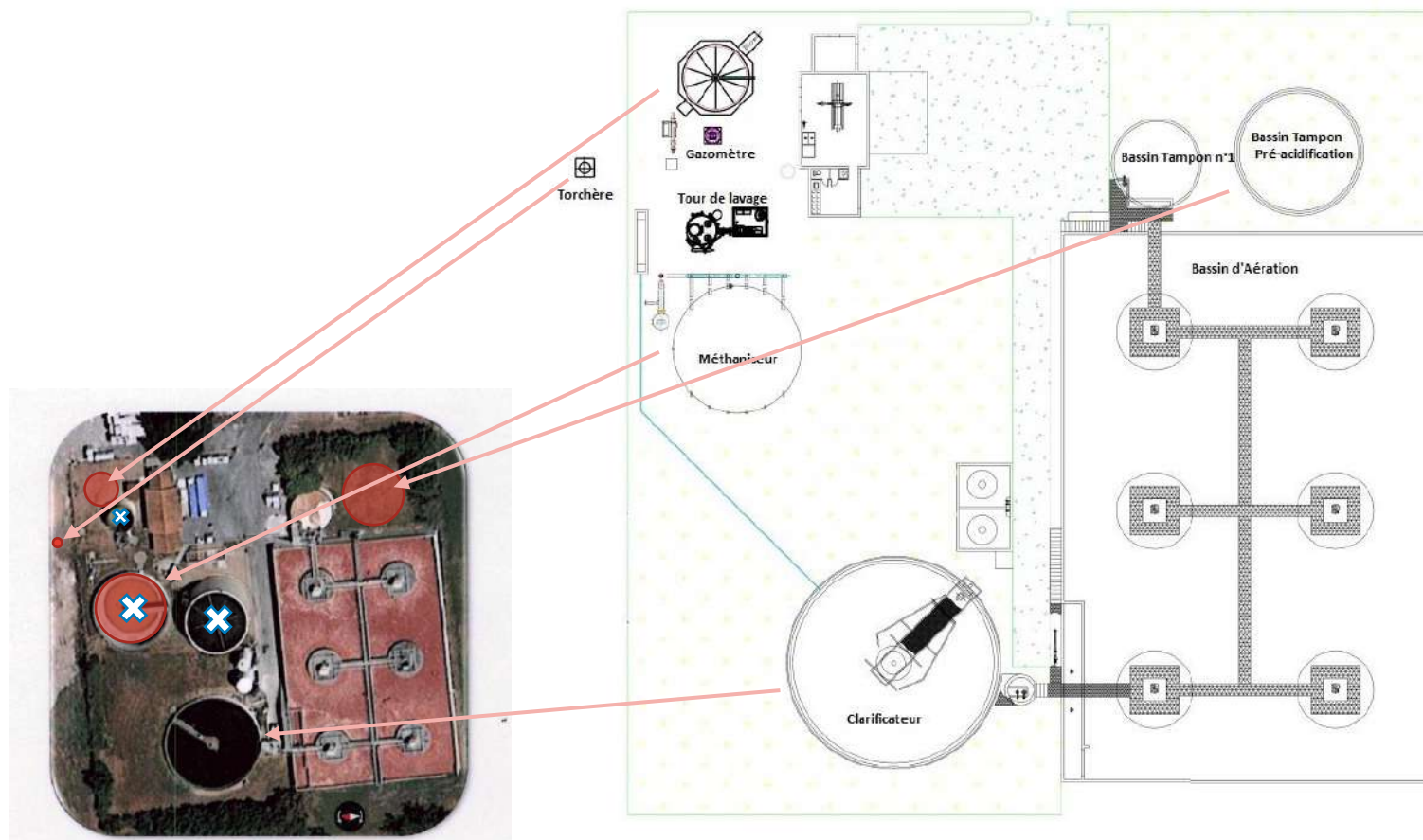




Figure 13 : Evolution de la STEP actuelle (à gauche) vers la configuration intégrant le méthaniseur (à droite)

### VPK Corex - Moulin Neuf (24)

#### STEP Configuration intégrant le méthaniseur

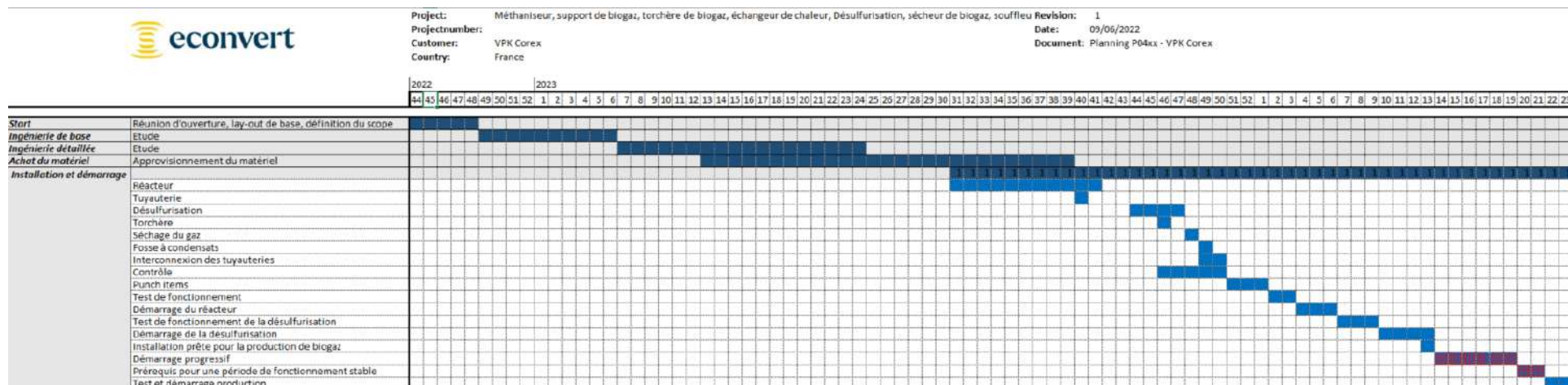


● : les nouveaux ouvrages

⊗ : les ouvrages détruits

## 2.3.1 PLANNING PREVISIONNEL

Un planning prévisionnel a été établi par Econvert, le fournisseur de Corex. Il s'étend sur 21 mois à partir de Novembre 2022





# 3 ÉTAT INITIAL DES FACTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE AFFECTÉS PAR LE PROJET

## 3.1 L'AIRE D'ETUDE

L'analyse menée ci-après est réalisée à diverses échelles selon les sensibilités et les milieux concernés. Les aires d'études sont donc définies en fonction de ces précisions d'investigation. Lors de la délimitation des aires d'étude, tous les éléments du patrimoine naturel et culturel à préserver, ainsi que les usages de l'espace concerné doivent être pris en compte. Elles sont établies selon des critères différents selon les composantes de l'environnement, mais aussi en fonction de la nature des projets et de leurs effets potentiels. Les éléments à prendre en compte vont être l'emprise des installations, les emprises lors des phases de travaux ou encore celles nécessaires au raccordement des installations. Dès lors, afin de prendre en considération l'ensemble des composantes de l'environnement nécessaires à l'évaluation complète des impacts, trois aires d'étude ont été définies.

### 3.1.1 L'AIRE D'ETUDE IMMEDIATE

Il s'agit de la zone d'implantation potentielle du projet à laquelle est ajouté un tampon de 250 m afin d'avoir une vision plus large des enjeux. C'est dans cette zone qu'ont été réalisés les inventaires écologiques. Elle permet une analyse plus pertinente des enjeux écologiques, notamment pour des sujets tels que les déplacements des espèces, les continuités écologiques et les habitats de certains cortèges d'espèces qui seront directement impactées par le projet.

### 3.1.2 L'AIRE D'ETUDE RAPPROCHEE

Il s'agit de l'aire d'étude potentiellement affectée par le projet, où des atteintes fonctionnelles prennent place, notamment pour les espèces mobiles comme les chiroptères (chauves-souris). Elle est étudiée à l'échelle communale et/ou affinée dans un rayon de l'ordre de quelques kilomètres autour du site. Cette échelle permet de présenter le milieu humain (habitats, activités, voisinage...), les orientations et sensibilités du milieu naturel, le contexte hydrologique (bassins versants), le contexte détaillé géologique et hydrogéologique. Afin d'étudier les abords du site tout en prenant en compte les caractéristiques intrinsèques aux thématiques étudiées, cette aire sera de 5 km autour de l'aire d'étude immédiate.

### 3.1.3 L'AIRE D'ETUDE ELOIGNEE

L'aire d'étude éloignée est étudiée à l'échelle intercommunale. Il s'agit de caractériser le contexte général et ses grandes orientations. C'est à cette échelle que sont étudiés et présentés les contextes généraux (géographie, contexte géologique, hydrologique, des milieux naturels ...). Il s'agit ici d'intégrer, en plus du site du projet, les zones où les impacts sont prévisibles c'est-à-dire toutes les surfaces susceptibles d'être affectées indirectement par les impacts du projet liés à la construction, l'exploitation ou l'installation.

En termes écologiques, l'aire d'étude éloignée correspond à l'entité écologique dans laquelle s'insère le projet et où une analyse globale du contexte environnemental de la zone d'implantation potentielle est réalisée. Dans le cadre de cette étude, il a été choisi un tampon de 10 km autour de l'aire d'étude immédiate.



## 3.2 MILIEU PHYSIQUE

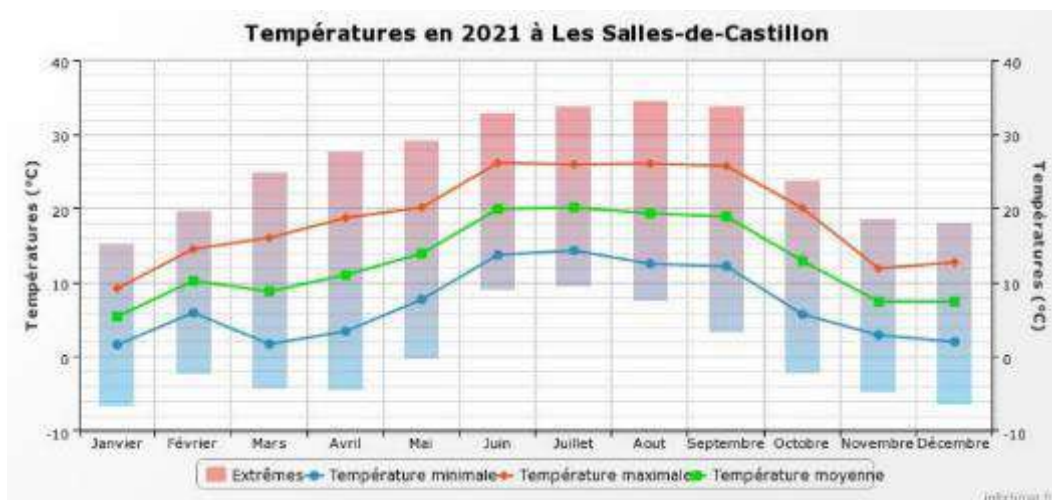
### 3.2.1 CLIMATOLOGIE

Le climat de type océanique se caractérise par un faible écart de température entre l'été et l'hiver. Les hivers sont relativement doux avec peu de neige. Les étés sont chauds et relativement secs, avec des précipitations dues à des orages de chaleur. La climatologie est suivie à la station météorologique de Les Salles-de-Castillon (33), à 9 km du site. Les prévisions du réchauffement climatique vont dans le sens d'une augmentation des températures et d'une diminution des précipitations totales en moyenne annuelle.

#### 3.2.1.1 Les températures et l'ensoleillement

De manière générale, les étés sont doux voire chauds avec une température moyenne de 20.1°C, tandis que les hivers sont plutôt doux avec une température moyenne de 7,6°C. Les températures sont maximales entre juillet et août avec une température maximale de 25.9°C en juillet. Elles sont minimales en janvier avec une température minimale de 1.6°C.

**Figure 15 : Températures minimales et maximales mesurées à les Salles-de-Castillon en 2021 (Source : infoclimat)**

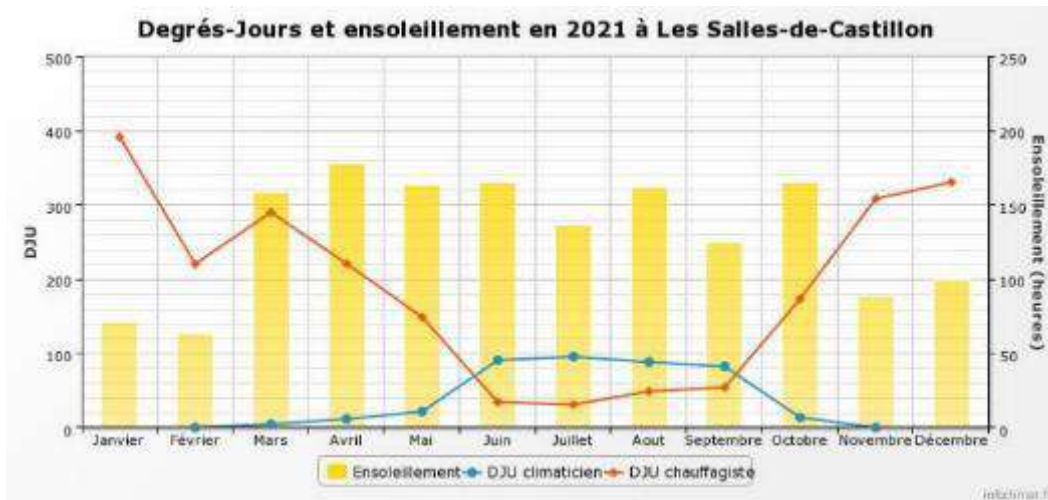


L'ensoleillement était important de mars à octobre en 2021, avec un ensoleillement total de 1572,9 heures en 2021. En 2020, c'est 1744 heures de soleil qui ont couvert la commune de Gours. En France, la Gironde et la Charente-Maritime, mais également la région Nouvelle-Aquitaine en règle générale font partie des régions les plus ensoleillées, pour une moyenne de 2100 heures par ans.

**Gours reste dans les moyennes hautes d'ensoleillement en France.**



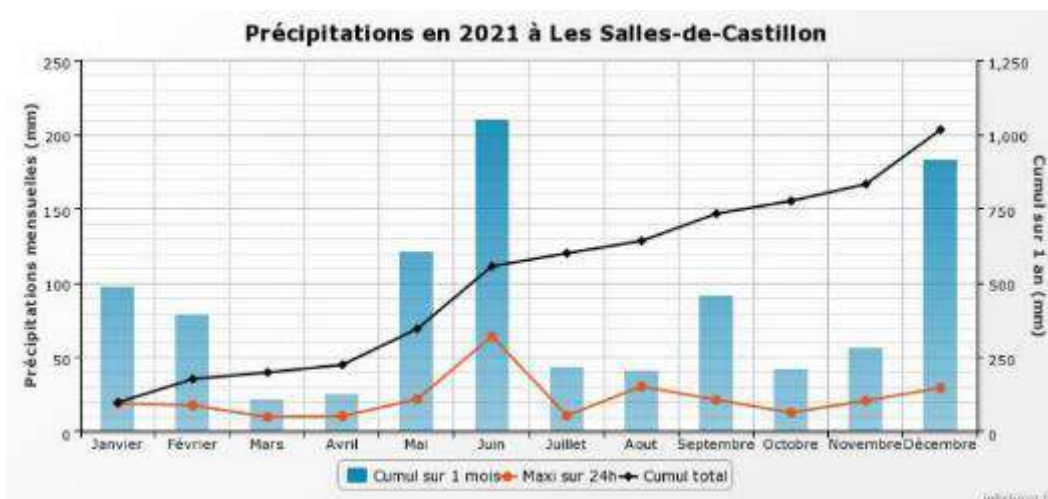
**Figure 16 : Ensoleillement moyen mesurés à la station de à les Salles-de-Castillon en 2021 (Source : infoclimat)**



### 3.2.1.2 Les précipitations

Les précipitations sont fréquentes mais inégalement réparties sur l'année. En 2021, ce sont les mois de juin et de décembre qui ont enregistré les plus grandes chutes de pluie avec respectivement 210,4 mm et 183,2 mm. Le cumul est de 1 015,6 mm sur l'année 2021.

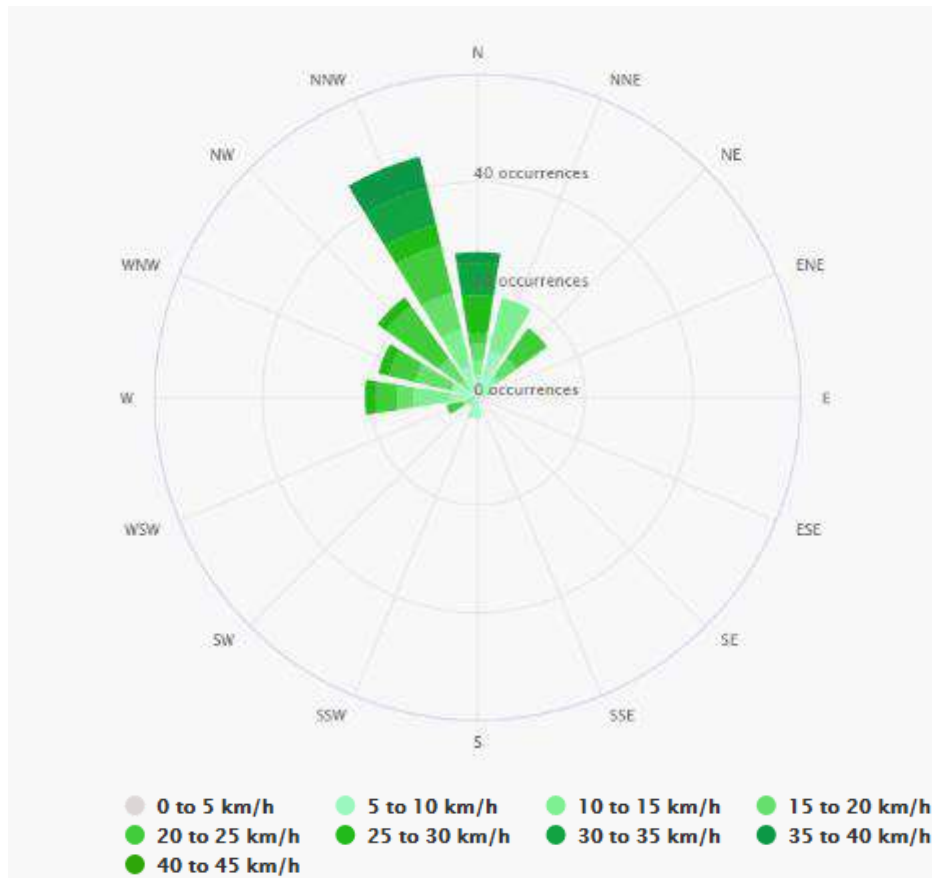
**Figure 17 : Précipitations enregistrées à la station de à les Salles-de-Castillon en 2021 (Source : infoclimat)**



### 3.2.1.3 Les vents

Les vents en provenance de l'ouest et du nord-ouest dominant. Ces vents proviennent de la côte océanique. Les vents les plus forts sont plus particulièrement observés durant la période hivernale.

Figure 18 : Rose des vents à la station de les Salles-de-Castillon (source : Météo blue)



## 3.2.2 CONTEXTE GEOLOGIQUE

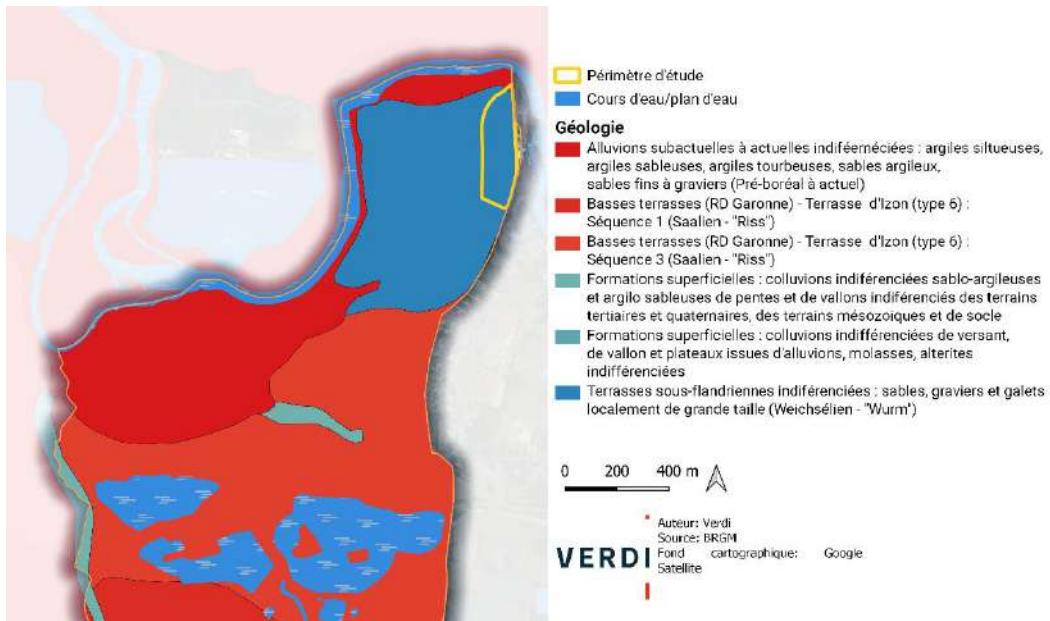
### 3.2.2.1 Géologie générale de la zone d'étude

La nature des roches et les processus qui ont conduit à leur expression actuelle (formation, érosion, failles, sismicité...) jouent un rôle majeur en termes de paysage. La géologie constitue ainsi la base permettant de comprendre l'organisation et la nature des paysages actuels, et notamment les reliefs, la nature des sols, l'eau et la végétation, qui ont joué sur l'implantation des activités humaines sur le territoire.

Le site se localise sur la feuille géologique de Montpon-Ménéstérol (n°781). Le site de projet se trouve sur la partie sud de la carte, occupée par la vallée de l'Isle, où s'étale un ensemble de terrasses quaternaires.

Il est majoritairement concerné par la formation « FX », composée de Basse terrasse (Pléistocène supérieur, Würm) : Sables, graviers et gros galets. Cette basse terrasse présente un faible talus de 1 à 2 m au-dessus de la plaine alluviale actuelle, principalement en aval de Montpon-Ménéstérol, avant de s'envoyer progressivement sous les alluvions récentes argilo tourbeuses. Il s'agit dans cette portion de cours d'une terrasse unique à l'affleurement, constituée de sables, de graviers et de gros galets.

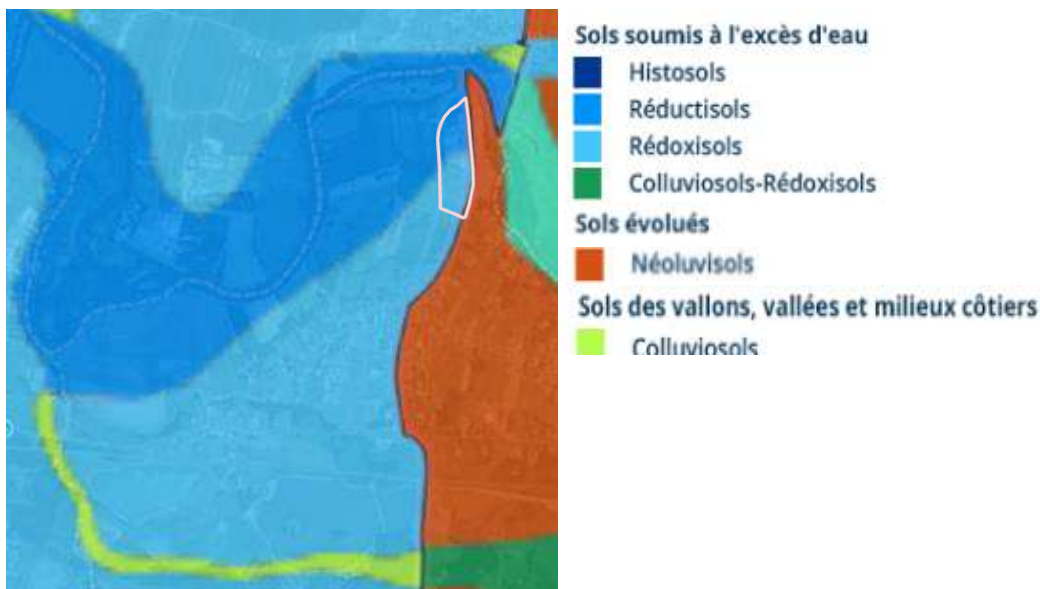
**Figure 19 : Géologie au droit du périmètre de projet (source : carte géologique du BRGM)**



### 3.2.2.2 Caractéristiques des sols à l'échelle du périmètre de projet

Le sol présent sur le périmètre de projet est de type réductisols. Les réductisols sont des sols saturés en permanence ou quasi-permanence par l'eau à moins de 50 cm de profondeur. Cet engorgement quasi-permanent leur confère une teinte majoritairement bleu-gris spécifique. Ces sols se rencontrent majoritairement en position basse du paysage, dans les zones de bas-fond. La présence de ce type de sol au titre du périmètre d'étude s'explique par la présence du cours d'eau l'Isle.

**Figure 20 : Caractéristiques des sols du périmètre de projet**

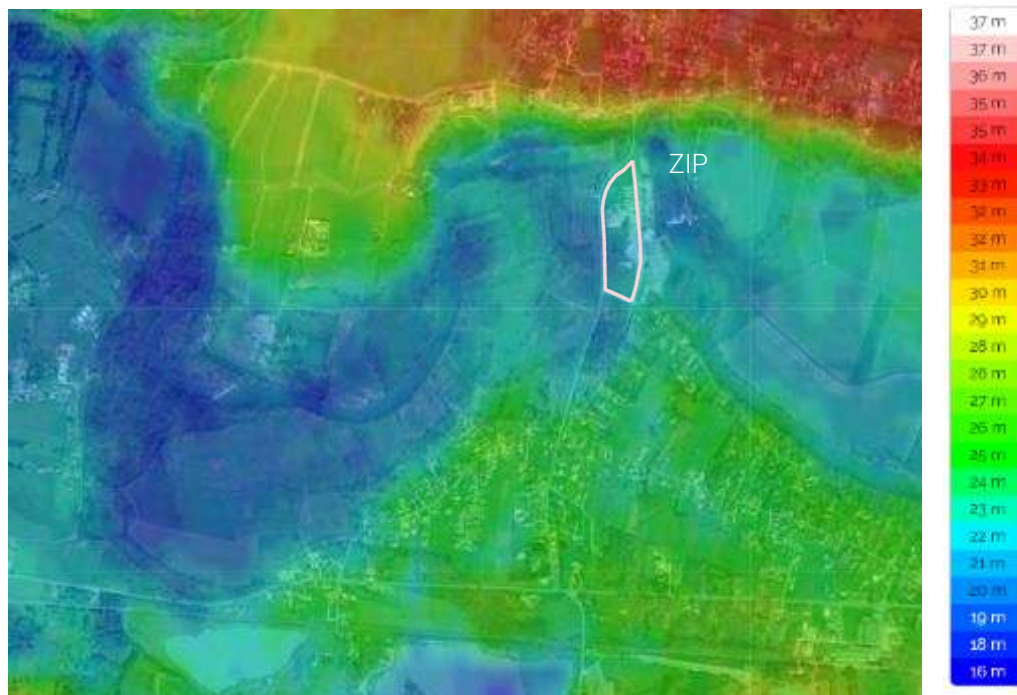


Le sol au droit du périmètre de projet est gorgé d'eau en permanence, du fait de sa proximité avec un cours d'eau.

### 3.2.3 ELEMENTS DU RELIEF ET TOPOGRAPHIE

En dehors des interventions de l'homme, c'est la proximité de l'Isle qui dicte le relief. En effet, l'Isle crée une vallée à son passage, avec des formations en pente de part et d'autre de ses berges. Le site se trouve dans l'un des points bas de la vallée, à 22m d'altitude.

**Figure 21 : Carte du relief local (source : Topographic-map)**



### 3.2.4 LES RESSOURCES EN EAU

La protection de l'eau est d'intérêt général (article L.210-1 du code de l'environnement). Potentiellement générateur de pollutions préjudiciables à la qualité et la préservation des milieux aquatiques, tout projet d'aménagement doit avoir pour objectif de ne pas remettre en cause ni les usages de la ressource en eau ni l'atteinte du bon état des masses d'eau fixée par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE). Ce chapitre a donc pour objet la caractérisation et l'évaluation de la vulnérabilité des eaux souterraines et superficielles, l'estimation de la vulnérabilité des milieux aquatiques.

La commune de Gours se situe dans le bassin versant de L'Isle de sa source au confluent de la Dronne (100%). Elle intègre le sous-bassin suivant :

- ▶ L'Isle du confluent du Farganaud au confluent de la Dronne (100%)

La commune contient environ 3,1 km de cours d'eau, comprenant principalement l'Isle sur une distance de moins d'un km.

#### 3.2.4.1 Documents de gestion des eaux et cadre réglementaire

Le périmètre de projet est concerné par plusieurs documents de planification concernant la thématique de l'eau. Ces documents, au service du bon état des eaux imposé par la DCE, définissent et mettent en



œuvre un programme d'actions de réhabilitation et de gestion de la ressource en eau et des milieux aquatiques et humides.

### LE SDAGE ADOUR-GARONNE 2022-2027

Issu de la loi sur l'eau de 1992, le SDAGE, décliné sur le bassin hydrographique Adour-Garonne, fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée des ressources en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau. Ce document d'orientation à portée juridique s'impose aux décisions de l'Etat en matière de police des eaux, notamment des déclarations d'autorisations administratives (rejets, urbanisme...); de même qu'il s'impose aux décisions des collectivités, établissements publics ou autres usagers en matière de programme pour l'eau. Ce programme a été adopté par le comité de bassin le 10 Mars 2022 pour la période 2022-2027.

Quatre orientations fondamentales constituent le socle du SDAGE 2022-2027. Elles répondent aux objectifs des directives européennes et prennent aussi en compte les dispositions du SDAGE 2016-2021 qu'il était nécessaire de maintenir, de décliner ou de renforcer :

- ▶ **Orientation A** : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE ;
- ▶ **Orientation B** : Réduire les pollutions ;
- ▶ **Orientation C** : Agir pour assurer l'équilibre quantitatif
- ▶ **Orientation D** : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides

Afin d'atteindre les objectifs environnementaux fixés par le SDAGE 2022-2027, en application de la directive cadre sur l'eau (DCE), **un programme de mesures (PDM)** est mis en place. Ce PDM constitue le recueil des actions dont la mise en œuvre est nécessaire pour atteindre ces objectifs. Ce programme est ensuite redécoupé en actions ciblées pour les différentes commissions territoriales qui composent le territoire du SDAGE, elles-mêmes redécoupées en unités hydrographiques de référence (UHR).

La commune de Gours fait partie de la **commission territoriale « Dordogne »** du PDM et le **bassin versant de gestion « Isle Aval »** dont les principaux enjeux sont les suivants :

- ▶ Préserver les têtes de bassins-versants en vue de faciliter une gestion équilibrée des ressources sur le bassin ;
- ▶ Préserver les ruisseaux en très bon état et la biodiversité associée (moules perlières, zones humides).
- ▶ Préserver et réhabiliter les fonctionnalités des milieux aquatiques (mitigation de l'impact des barrages).
- ▶ Réduire les pollutions diffuses, en particulier d'origine agricole ou sylvicole et traiter les pollutions ponctuelles d'origine individuelle ou collective.
- ▶ Gérer la ressource en eau dans une optique de satisfaction des usages prioritaires (eau potable) et économiques (loisirs nautiques).
- ▶ Restaurer les populations de poissons migrateurs

### REGLEMENTATION SUR LE COURS D'EAU

La commune est concernée par **les zonages réglementaires** suivants :

- ▶ **Zone de Répartition des Eaux (ZRE) pour les eaux superficielles et les nappes d'accompagnement** (Arrêté n° E2005/14 du 28/02/2005 - Complète et remplace l'arrêté du 28/04/1995 - Annexe AB). Les



zones de répartition des eaux sont des zones caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Dans ces zones, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés.

- ▶ **Classement en zone vulnérable aux nitrates d'origine agricole dans le bassin Adour-Garonne**, par arrêté datant du 21 décembre 2018. Une zone vulnérable est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole ou d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable.
- ▶ **Classement en zone sensible à l'eutrophisation**, qui couvre l'Isle entre ses points de confluence avec l'Auvezère (exclue) et la Dronne. Les zones sensibles couvrent les masses d'eau particulièrement sensibles aux pollutions, notamment celles dont il est établi qu'elles sont eutrophes ou pourraient le devenir à brève échéance si des mesures ne sont pas prises, et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote ou des deux doivent, s'ils sont cause de ce déséquilibre, être réduits. Des mesures doivent donc être mises en œuvre pour réduire les rejets d'azote et de phosphore.

La commune est également concernée par **les zonages de programmation** suivants :

- ▶ **Axe à migrateurs amphihalins** : Le Cours de l'Isle jusqu'au barrage de Laubardemont dans le classement des axes à enjeux prioritaires pour les migrateurs amphihalins. Le bassin Adour Garonne reste le seul en Europe à accueillir l'ensemble des 8 espèces patrimoniales de poissons grands migrateurs amphihalins : la grande alose, l'alose feinte, la lamproie marine, la lamproie fluviatile, le saumon atlantique, la truite de mer, l'anguille et l'esturgeon européen. Ces espèces symboliques contribuent à la préservation de la biodiversité et constituent des bio-indicateurs pertinents et intégrateurs de la qualité des milieux et de leur bon fonctionnement à l'échelle d'un grand bassin.
- ▶ **ZPF/ZOS souterraines**. Il s'agit de Zones à Préserver pour l'alimentation en eau potable dans le Futur (ZPF). Parmi ces ZPF, les Zones à Objectifs plus Stricts (ZOS) sont identifiés comme des zones nécessitant des programmes pour réduire les coûts de traitement de l'eau potable. Le sud de la commune est couvert par la ZPF 5071-libre-D ; sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord ag.

**Ainsi, les activités envisagées sur la zone d'étude ne devront pas contribuer à porter atteinte d'un point de vue qualitatif ou quantitatif à la ressource en eau.**

### SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX « ISLE-DRONNE »

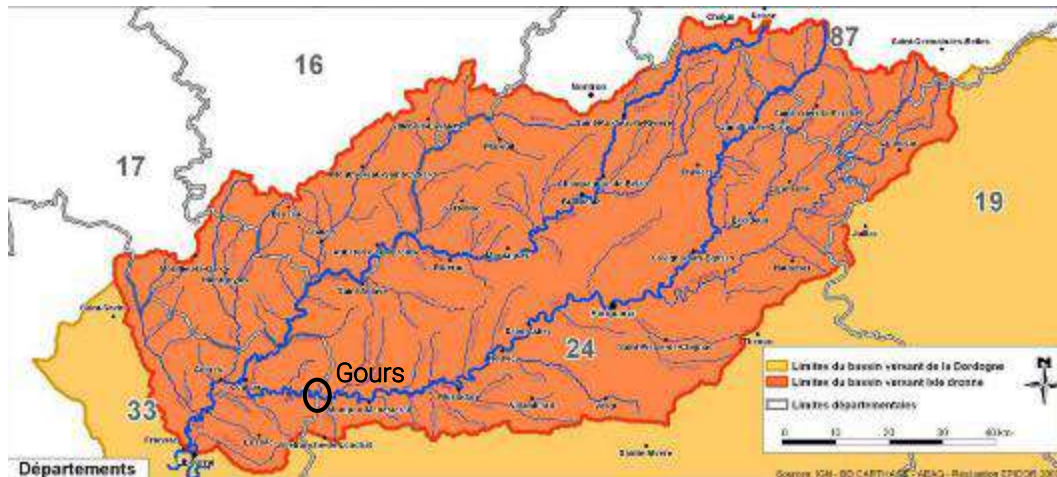
Les orientations fondamentales du SDAGE sont arrêtées à l'échelle du bassin et peuvent être traduites et poursuivies plus localement (échelle d'un ou plusieurs sous bassins) par la mise en place de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Le SAGE est un document de planification à portée réglementaire qui définit les objectifs et les principes d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il est mis en place à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère, ...).

Le SAGE Isle-Dronne a été adopté en date du 16 mars 2021 pour une durée de 6 ans. Il fait l'objet d'un suivi par la CLE, qui pourra le réviser au regard des résultats obtenus. La structure en charge est l'Etablissement Public Territorial du bassin de la Dordogne (EPIDOR) depuis le 28 octobre 2011. Le périmètre du SAGE Isle-Dronne s'étend sur 7 500 km<sup>2</sup> de 6 départements de la Nouvelle-Aquitaine : La Haute-Vienne (87), La Corrèze (19), La Dordogne (24), La Charente (16), La Charente-Maritime (17), La Gironde (33).

Il concerne 436 communes, soit environ 430 000 habitants.

Le SAGE « Isle-Dronne » traduit la prise de conscience des élus du territoire de la nécessité d'agir et de planifier la conciliation entre usages et respect de la vie aquatique. Une longue phase de concertation, au regard des problématiques identifiées sur le bassin et d'une vision du territoire partagée par l'ensemble des acteurs, conclue que l'enjeu principal du SAGE est le maintien d'une bonne qualité des eaux.

**Figure 22 : Le périmètre du SAGE Isle-Dronne (source : EPIDOR)**



Les principaux enjeux identifiés dans le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux sur ce territoire sont :

- ▶ Le bon état des eaux et des milieux naturels (DCE, quantité, biodiversité, paysage),
- ▶ La sécurité des personnes et des biens (inondations, ruissellement, risque sanitaire AEP/baignade),
- ▶ Les usages et les activités socio-économiques (usagers des ressources mais aussi contributeurs de leur état et de l'équilibre des paysages et des milieux).

La Commission Locale de l'Eau a défini six grandes orientations pour garantir l'attractivité et apporter une réponse aux enjeux du territoire :

- ▶ ORIENTATION A. Maintenir et améliorer la qualité de l'eau pour les usages et les milieux
- ▶ ORIENTATION B. Partager la ressource en eau entre usages
- ▶ ORIENTATION C. Préserver et reconquérir les rivières et milieux humides
- ▶ ORIENTATION D. Réduire le risque inondation
- ▶ ORIENTATION E. Améliorer la connaissance
- ▶ ORIENTATION F. Coordonner, sensibiliser et valoriser.

Ces orientations sont déclinées en 20 objectifs, 78 objectifs opérationnels et des mesures opérationnelles qui donnent les conditions et les moyens pour atteindre les objectifs.

**Le projet est conditionné par le respect de ces objectifs et surtout se doit de répondre à l'orientation A « Maintenir et améliorer la qualité de l'eau pour les usages et les milieux ». L'objectif de la construction du méthaniseur est d'améliorer le traitement des eaux polluées par l'activité industrielle de Corex Board Atlantic afin de ne pas déverser des eaux polluées dans l'Isle.**

### 3.2.4.2 Les eaux souterraines

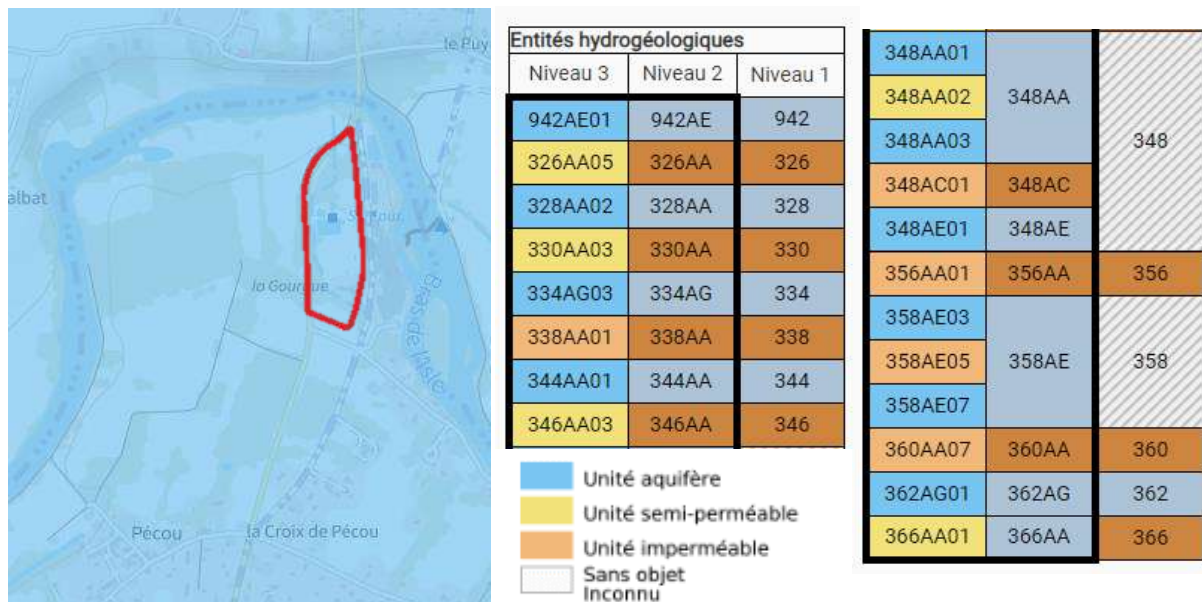
#### Contexte hydrogéologique

Le référentiel hydrogéologique français BD LISA, référençant de manière cartographique toutes les entités hydrogéologiques présentes au droit du site, indique la présence de 3 grands systèmes aquifères imperméables séparés par des unités semi-perméables à l'échelle du périmètre de projet. Il s'agit (par ordre croissant de recouvrement : l'entité d'ordre 1 se trouvant à l'affleurement) :

- ▶ Alluvions récentes des basses et moyennes terrasses de l'Isle – 942AE01- unité aquifère qui couvre l'entièreté du périmètre de projet
- ▶ Molasses oligo-éocènes du Bassin aquitain – 326AA05 - unité semi-perméable qui couvre tout le périmètre de projet
- ▶ Sables argileux de l'Eocène supérieur de Boisbreteau (et d'Oriolles) – 28AA02- unité aquifère qui couvre tout le périmètre de projet.
- ▶ Molasses de l'Eocène supérieur du Bassin aquitain – 330AA03 - Unité semi-perméable qui couvre tout le périmètre de projet.
- ▶ Gravier, galets, sables et argiles continentaux de l'Eocène inférieur à moyen nord-aquitain – 334AG03 – Unité Aquifère qui couvre la totalité du périmètre de projet

Il s'agit pour l'ensemble de nappes sédimentaires sauf pour la couche à l'affleurement, s'agissant d'une couche de nappe alluviale. Les couches à l'affleurement sont à nappe captive, et évoluent dans un milieu caractérisé par une matrice poreuse.

**Figure 23 : Localisation des entités hydrogéologiques de la base de données LISA (source : BD LISA)**



**Au regard de la présence de trois systèmes aquifère perméables en surface, interrompus de façon alternée par un système semi-perméable, le site présente une sensibilité au risque de pollution.**

## LES MASSES D'EAU SOUTERRAINES ET LEUR ETAT

La conservation de la qualité des eaux souterraines est un objectif prioritaire de tout projet d'aménagement pour respecter les objectifs de la DCE. Pour parvenir à évaluer les eaux et les milieux aquatiques d'un bassin, une typologie a été mise en place : les masses d'eau. Les masses d'eaux souterraines sont ainsi destinées à être des unités d'évaluation de la directive cadre sur l'eau (DCE-2000/60/CE) dont l'objectif initial était de parvenir à un bon état de la ressource en 2015. Dans le cadre du SDAGE 2022-2027, l'état des masses d'eau a fait l'objet d'une nouvelle évaluation et de la révision des objectifs d'atteinte du bon état d'ici 2027.

Les masses d'eau souterraines situées au droit du périmètre de projet sont (classement de l'affleurement au plus profond) :

- ▶ FRFG025A : Alluvions de l'Isle et de la Dronne
- ▶ FRFG078A : Sables, grès, calcaires et dolomies de l'infra-Toarcien libre et captif du Nord du Bassin aquitain
- ▶ FRFG075A : Calcaires du Cénomaniens majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain
- ▶ FRFG073B : multicouches calcaire majoritairement captif du Turonien-Coniacien-Santonien du centre du Bassin aquitain(FRFG073B)
- ▶ FRFG072 : Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain

Une masse d'eau souterraine est considérée en bon état lorsque son état quantitatif et son état chimique sont au moins « bons ». L'évaluation de l'état quantitatif est l'expression du degré d'incidence des captages directs et indirects sur une masse d'eau souterraine. L'état chimique est déterminé en fonction du respect des normes de qualité environnementales.

Le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 indique l'état et les objectifs de qualité des masses d'eau situées au droit du site présentés dans le tableau suivant :

**Tableau 5 : Etats et objectifs de qualité des masses d'eau situées au droit du site (source : Agence de l'eau - Etat des lieux 2019 - SDAGE 2022-2027)**

Code masse d'eau	Etat de la masse d'eau	
	Quantitatif	Chimique
FRFG025A	Bon	Bon
FRFG078A	Bon	Bon
FRFG075A	Bon	Bon
FRFG073B	Bon	Bon
FRFG072	Mauvais	Bon

CODE MASSE D'EAU	Pressions ponctuelles (sites industriels)	Pressions diffuses		Prélèvements d'eau	
		Azote diffus agricole	d'origine Phytosanitaire	Pression	prélèvements
FRFG025	Pas de pression	Non significative	Non significative	Non significative	Non significative
FRFG078A	Non significative	Inconnue	Non significative	Non significative	Non significative
FRFG075A	Pas de pression	Non significative	Non significative	Non significative	Non significative
FRFG073B	Pas de pression	Non significative	Non significative	Non significative	Non significative
FRFG072	Pas de pression	Non significative	Non significative	Significative	Significative

Les aquifères sont vulnérables à des pollutions lorsque l'épaisseur ou la nature des sols ne leur confèrent pas d'imperméabilité, ni de rôles de piégeage ou de filtre suffisants. C'est le cas des terrains perméables, et des terrains calcaires fissurés à propagation rapide. Dans le cas présent, les sols en surface étant totalement perméables ou semi-perméables, les masses d'eau souterraines présentent une importante vulnérabilité aux pollutions.

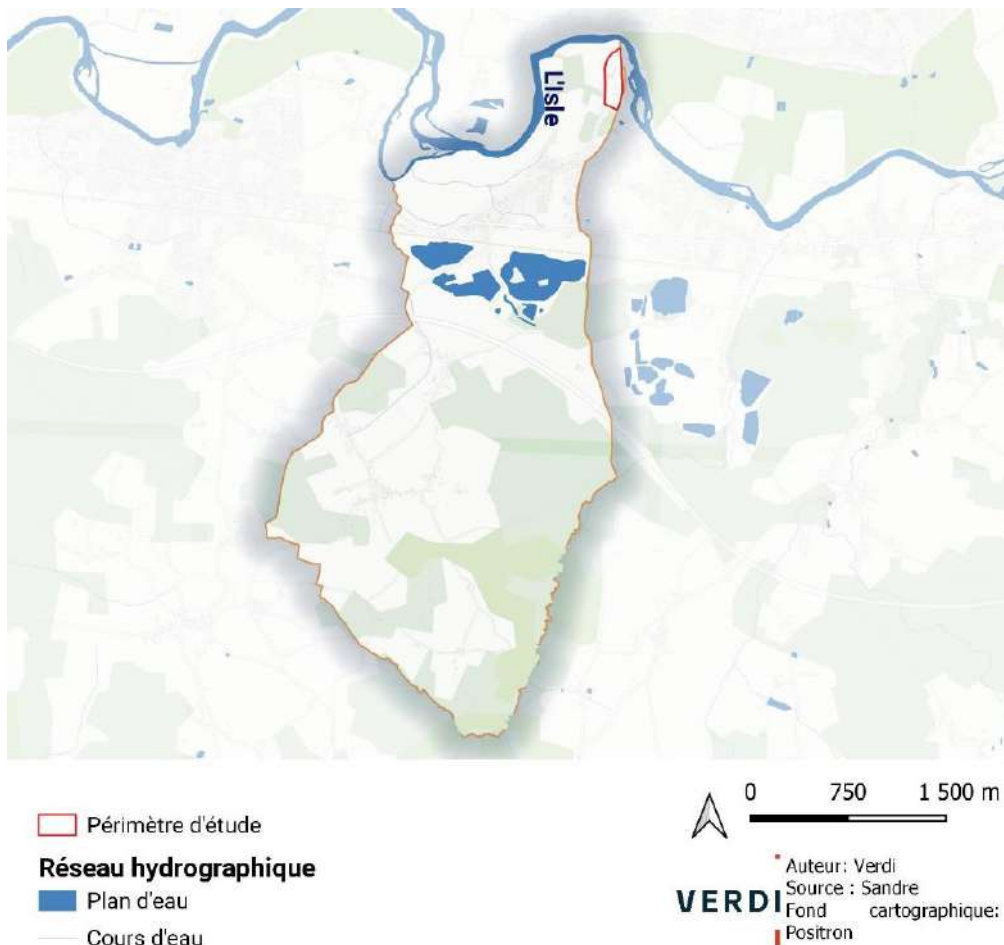
**L'état et les pressions sur ces masses d'eau étant non significatifs au titre de l'état des lieux du SDAGE 2022-2027, il est important de minimiser l'impact des nouvelles sources de pression sur les cours d'eau afin de ne pas altérer ce diagnostic.**

### 3.2.4.3 Les eaux superficielles

#### LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

La commune de Gours se trouve dans le bassin versant « L'Isle de sa source au confluent de la Dronne », et le sous-bassin « L'Isle du confluent du Farganaud au confluent de la Dronne ». Le principal cours d'eau, l'Isle, d'une longueur de 255 km, prend sa source sur la commune de Janailhac, dans le département de la Haute-Vienne, et se jette dans la Dordogne, en rive droite. Il longe la commune au Nord et forme ainsi une limite communale naturelle. Le site de projet se trouve à environ 115 m à l'ouest de l'Isle. Un autre cours d'eau longe le sud-est de la commune, le ruisseau de Courbarieu.

**Figure 24 : Contexte hydrographique de surface à proximité du périmètre de projet**





## ETAT DE LA RESSOURCE EN EAU

Au même titre que les eaux souterraines, la conservation de la qualité des eaux superficielles est un objectif prioritaire de tout projet d'aménagement pour respecter les objectifs de la DCE.

La DCE définit le « bon état » d'une masse d'eau de surface lorsque l'état écologique et l'état chimique de celle-ci sont au moins « bons » :

- ▶ Un « **bon état chimique** » de l'eau est atteint lorsque sont respectées certaines concentrations de substances prioritaires (fixées par des directives européennes). Il suffit qu'un paramètre dépasse le seuil fixé pour que le cours d'eau ne soit pas considéré en bon état.
- ▶ Un « **bon état écologique** » s'apprécie notamment selon des critères biologiques. Les organismes vivant dans les eaux superficielles sont les victimes et donc les témoins de la circulation des pollutions non détectées par les analyses physico-chimiques. Il prend également en compte l'état hydromorphologique des cours d'eau et s'applique ainsi aux Masses d'Eau Fortement Modifiées (MEFM) par l'homme et dont l'atteinte du bon état écologique est impossible sans remettre en cause l'objet de la modification (cours canalisé, barrage, ...).

Au droit de la zone d'étude, il existe deux masses d'eau de surface :

- ▶ L'Isle du confluent du Cussona (inclus) au confluent de la Dronne (FRFR288A)
- ▶ Le ruisseau le Courbarieu (FRFR288A\_9)

**Tableau 6 : Etat et objectifs de qualité des masses d'eau superficielles (source : Agence de l'Eau Adour-Garonne, Etat des lieux 2019 - SDAGE 2022-2027)**

Masse d'eau	Etat de la masse d'eau	
	Ecologique	Chimique
L'Isle du confluent du Cussona (inclus) au confluent de la Dronne (FRFR288A)	Moyen	Bon
Ruisseau le Courbarieu (FRFR288A_9)	Moyen	Non classé

**Tableau 7 : Pressions significatives sur les masses d'eaux de surface (source : Agence de l'Eau Adour-Garonne, Etat des lieux 2019 - SDAGE 2022-2027)**

Masse d'eau	Pollutions diffuses		Pollutions ponctuelles					
	Nitrate	Pesticide	Pression des rejets de stations d'épurations domestiques	Rejets macropolluants d'activités industrielles non raccordées	Rejets substances dangereuses d'activités industrielles non raccordées	Sites industriels abandonnés		
FRFR288A	Non significatives	Non significative	Non significative	Non significative	Non significative	Non significative		
FRFR288A_9	Inconnue	Significative	Non significative	Non significative	Non significative	Inconnue		

Masse d'eau	Prélèvements d'eau			Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements		
	AEP	Industriels	Irrigation	Continuité	Hydrologie	Morphologie
FRFR288A	Modérée	Inconnue	Modérée	Elevée	Minime	Elevée
FRFR288A_9	Pas de pression	Pas de pression	Pas de pression	Minime	Minime	Elevée

Les masses d'eau à proximité du site de projet présentent un état écologique moyen et un bon état chimique (pour l'Isle). En lien avec l'occupation du sol et du contexte dans lequel circulent ces cours d'eau, des pressions significatives issues de l'activité agricole sont recensées. Elles englobent les pressions diffuses dues aux pesticides.

Les altérations hydromorphologiques et de régulation des écoulements sont très importantes sur l'Isle.

### 3.2.4.4 La vulnérabilité de la ressource en eau

#### DEFINITION

La vulnérabilité de la ressource en eau se définit par le temps mis par un polluant pour atteindre cette ressource : plus ce temps est faible, plus la ressource est vulnérable. Le terme de vulnérabilité peut également être utilisé au sens large et recouvrir la notion de vulnérabilité stricte (la ressource peut-elle être atteinte par une pollution et en combien de temps ?) et la notion de sensibilité (gêne ou incidence que les enjeux ou les usages peuvent subir en raison d'une pollution).

L'évaluation de la vulnérabilité des ressources en eau concernées par un projet permet de définir la typologie et la nature des ouvrages à prévoir en fonction des caractéristiques globales de ces ressources et ainsi leur assurer une protection adaptée.

La méthode d'évaluation de la vulnérabilité utilisée dans ce dossier est issue de la note d'information du CEREMA n°01 d'août 2014 « Méthode de hiérarchisation de la vulnérabilité de la ressource en eau ». Elle s'appuie sur une analyse multicritère des différents paramètres caractérisant une ressource en eau.

Les critères retenus pour apprécier la vulnérabilité d'un milieu aquatique sont :

- ▶ la présence d'une alimentation en eau potable (AEP) ;
- ▶ la distance de l'infrastructure à l'usage de la ressource en eau ;
- ▶ le nombre d'usages de la ressource (localisation des captages, type, périmètres de protection et débits prélevés ; destination de l'eau et population desservie ; zones de baignade, de loisirs liés à l'eau ; projets d'équipement ou de captage, zones réservées pour exploitations futures ; eaux thermales) ;
- ▶ l'objectif de qualité de la ressource en eau ;
- ▶ le temps de propagation dans les milieux non saturés couvrant les eaux souterraines ;
- ▶ les enjeux liés à la présence de milieux naturels remarquables ;
- ▶ les milieux humides.

#### VULNERABILITE DES EAUX SOUTERRAINES

##### Critères d'appréciation

Les classes de vulnérabilité sont déterminées pour les eaux souterraines, en fonction de l'évaluation du temps de propagation d'une pollution accidentelle pour atteindre la nappe à partir de la surface du terrain naturel, ainsi que des potentialités et usages de la ressource.

On distingue trois temps de propagation entre le point de déversement dans le milieu naturel et le toit de la nappe selon la nature et les caractéristiques des terrains traversés (perméabilité, porosité, degrés de fissuration ou fracturation, piézométrie) :

- ▶ supérieur à 1 an ;
- ▶ de 1 mois à 1 an ;
- ▶ inférieur à 1 mois.

Cette hiérarchisation brute estimée selon le temps de propagation au toit de la nappe est pondérée en fonction de la qualité, des potentialités et des usages des aquifères (nombre et importance des captages : usage agricole, industriel, agroalimentaire, AEP privé ou publique, débits prélevés, nombre de personnes desservies...) et de la distance des points de prélèvements par rapport à l'infrastructure.

Les classes de vulnérabilité suivantes sont ainsi déterminées pour les eaux souterraines à l'aide du Tableau 1 : Critères d'appréciation de la vulnérabilité des eaux souterraines (Source : note d'information du CEREMA n°1).

### Vulnérabilité de la zone d'étude

Le site de projet est concerné par un sol poreux. De plus, il comporte deux nappes aquifères en surface. Ainsi, malgré l'absence d'usage recensé lié à l'eau, sa vulnérabilité sera donc classée forte (zone rouge).

**Figure 25 : Critères d'appréciation de la vulnérabilité des eaux souterraines (Source : note d'information du CEREMA n°01)**

#### • Classe 1 :

- terrains à perméabilité très forte à forte comportant des nappes ou réseaux aquifères étendus ;
- terrains perméables en relation avec l'un de ces aquifères ;
- terrains karstiques (sauf si leur connaissance permet une autre classification).

	Zones peu ou pas vulnérables correspondant notamment à des secteurs présentant très peu ou pas de risques pour les nappes (en général terrains de classe 3).
	Zones moyennement vulnérables : il s'agit des zones où la propagation d'une pollution est suffisamment lente pour pouvoir être arrêtée (terrains de classe 2) et/ou des zones offrant des ressources limitées peu ou pas exploitées en particulier pour AEP.
	Zones fortement vulnérables correspondant globalement au franchissement des terrains aquifères de classe 1 et aux périmètres de protection éloignés des captages.
	Zones très fortement vulnérables = traversée des périmètres de protection rapprochés des captages publics d'alimentation en eau potable (AEP) ou alimentaire (réglementation spécifique des sources d'eaux minérales). Pour les captages sans source d'approvisionnement alternative, la totalité des périmètres de protection sera prise en compte dans ce niveau de vulnérabilité (Captages Grenelle).

## VULNERABILITE DES EAUX SUPERFICIELLES

### Critères d'appréciation

La vulnérabilité des eaux superficielles est estimée en fonction du temps de propagation de la pollution vers les usages, du nombre des dits usages et de la présence de milieux naturels remarquables inféodés à l'eau.

Pour faciliter l'application de la méthode, le temps de propagation est transformé en distance en prenant une vitesse de propagation théorique de 1 m/s.

La vulnérabilité des eaux courantes superficielles est ainsi déterminée à partir du tableau suivant « Tableau 2 : Critères d'appréciation de la vulnérabilité des eaux superficielles (Source : note d'information du CEREMA n°1) ».

### Vulnérabilité de la zone d'étude

Compte tenu de la présence de milieux naturels protégés liés aux milieux aquatiques (sites Natura 2000 et ZNIEFF) à proximité directe du périmètre de projet, les masses d'eau superficielles sont jugées fortement vulnérables.

**Figure 26 : Critères d'appréciation de la vulnérabilité des eaux superficielles (Source : note d'information du CEREMA n°01)**

		Usages					Zone d'aquaculture, eaux de baignade, prise d'eau AEP à moins de 1 km, traversée de périmètre de protection rapproché AEP
		Sans A.E.P.			Avec A.E.P.		
		Nombre d'usages à moins de 5 km					
		0-1	2-3	> 3	> 10 km	1-10 km	
<b>Milieux naturels sensibles liés au milieu aquatique</b>	Absence sur une distance supérieure à 10 km	Vert	Jaune	Rouge	Jaune	Rouge	Zones très fortement vulnérables
	Espaces naturels sensibles, espèces patrimoniales, espaces protégés	5-10 km	Jaune	Rouge	Jaune	Rouge	
		1-5 km	Jaune	Rouge	Rouge	Rouge	
	Espaces naturels sensibles, ZNIEFF de type I	< 1 km	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	
Espèces patrimoniales, espaces protégés*	< 1 km	Noir	Noir	Noir	Noir	Noir	

Tableau n°1 : classes de vulnérabilité des eaux de surface

\* Les espaces protégés définis comme tels dans le tableau constituent l'ensemble des espaces naturels liés au milieu aquatique protégés de manière réglementaire : zones Natura 2000, Arrêtés de Protection de Biotope, ZICO, Parc National, Réserve Biologique, Réserve Naturelle Nationale et Régionale, Réserve Nationale de Chasse et Faune Sauvage, Réserve de Biosphère, Zone Humide protégée par la convention de Ramsar.



**Note :** la distance de 10 km correspond à un temps de parcours de l'ordre de 3 heures, temps minimum jugé nécessaire pour avertir les services gestionnaires de la ressource en eau.

### VULNERABILITE GLOBALE DE LA ZONE D'ETUDE

La synthèse de la vulnérabilité de la zone d'étude des eaux souterraines et superficielles exige de retenir une vulnérabilité forte (zone rouge).

### 3.2.4.5 Usages de l'eau

#### LES PRELEVEMENTS

La commune de Gours compte un ouvrage de prélèvement sur son territoire en 2020, destiné à l'irrigation. D'après les données de la banque nationale des prélèvements quantitatifs en eau (BNPE), 8180 m<sup>3</sup> ont été prélevés cette année-là. Les eaux prélevées proviennent pour uniquement des eaux de surface et sont destinés à l'irrigation.

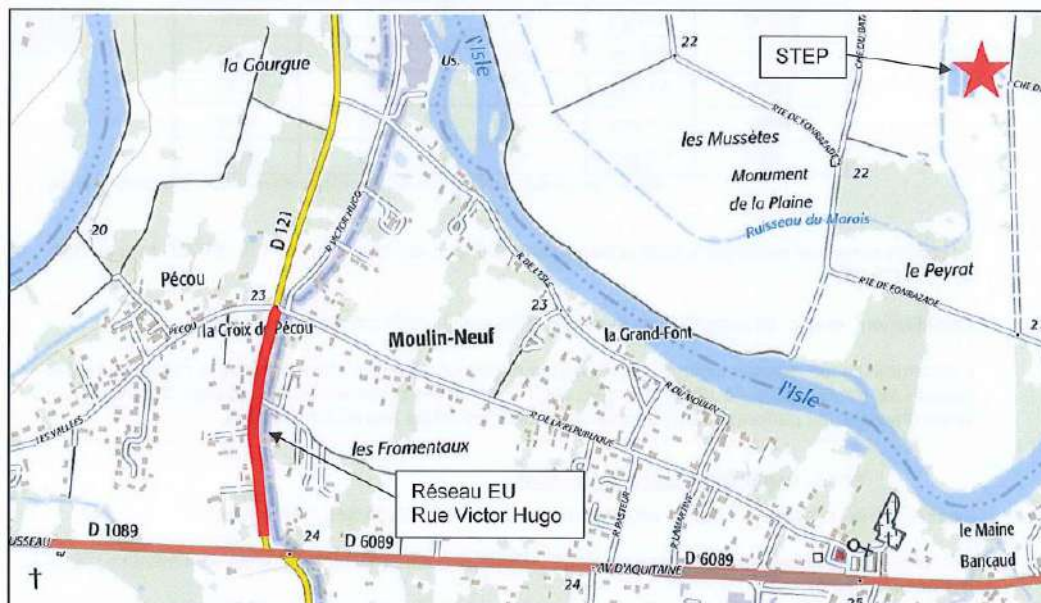
Concernant Corex Board Atlantic et le site industriel, il contient 2 sites de prélèvement, sur la partie située sur la commune voisine de Moulin-neuf. En 2017, ce sont 712 221 m<sup>3</sup> d'eau qui ont été prélevés à cet endroit. L'eau est destinée à l'industrie et aux activités économiques.

## LES REJETS

La commune de Gours dispose d'un système d'assainissement collectif géré en majeure partie par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement de la Vallée de l'Isle (SIAEPA). Ce dernier est aussi gestionnaire de l'assainissement non-collectif.

Elle ne dispose d'aucune station de rejet sur son territoire. C'est à la station de Saint-Antoine-sur-l'Isle que sont traités les effluents en provenance de la commune de Gours, mise en service en 2003. Les effluents en provenance des habitations de la rue Victor Hugo (12 branchements) sont traités dans la station d'épuration intercommunale du Pizou.

**Figure 27: Plan de situation du réseau de Gours connecté à la STEP du Pizou**



En 2018, 122 installations d'assainissement non-collectif sont recensées sur la commune. Le site de la société Corex Board Atlantic est doté d'une station d'épuration non collective pour le traitement et le rejet des eaux usées industrielles issues de leur activité. Cette station fonctionne avec un lit bactérien et un bassin à boues activées et rejette les eaux traitées dans le milieu naturel, l'Isle. Cette station d'épuration date de 1989 et soumise à un projet de modernisation et d'accroissement de capacité de traitement (capacité optimale de 6T/jour contre une production de 9,7 T/ j et 12 T/j en pointe).





## 3.2.5 LES RISQUES NATURELS

### 3.2.5.1 Arrêtés de catastrophes naturelles

La commune de Gours a fait l'objet de 10 arrêtés de catastrophes naturelles, présentés dans le tableau suivant.

**Tableau 8 : Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sur la commune de Gours (source : [www.géorisques.gouv.fr](http://www.géorisques.gouv.fr))**

Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
IOCE0902322A	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Source : CCR

Grêle : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
NOR19830910	26/07/1983	27/07/1983	10/09/1983	11/09/1983

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
IOCE0902322A	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19830910	26/07/1983	27/07/1983	10/09/1983	11/09/1983
NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982

Source : CCR

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Source : CCR

Sécheresse : 7

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
INTE1824834A	01/01/2017	30/06/2017	18/09/2018	20/10/2018
INTE1324839A	01/02/2012	31/03/2012	22/10/2013	26/10/2013
INTE1240955A	01/05/2011	30/06/2011	30/11/2012	06/12/2012
IOCE1032143A	01/07/2009	30/09/2009	13/12/2010	13/01/2011
INTE0400918A	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005
INTE9900124A	01/01/1998	31/12/1998	19/03/1999	03/04/1999
INTE9800135A	01/01/1997	31/12/1997	09/04/1998	23/04/1998

Source : CCR

Tempête : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
NOR19830910	26/07/1983	27/07/1983	10/09/1983	11/09/1983
NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982

Source : CCR

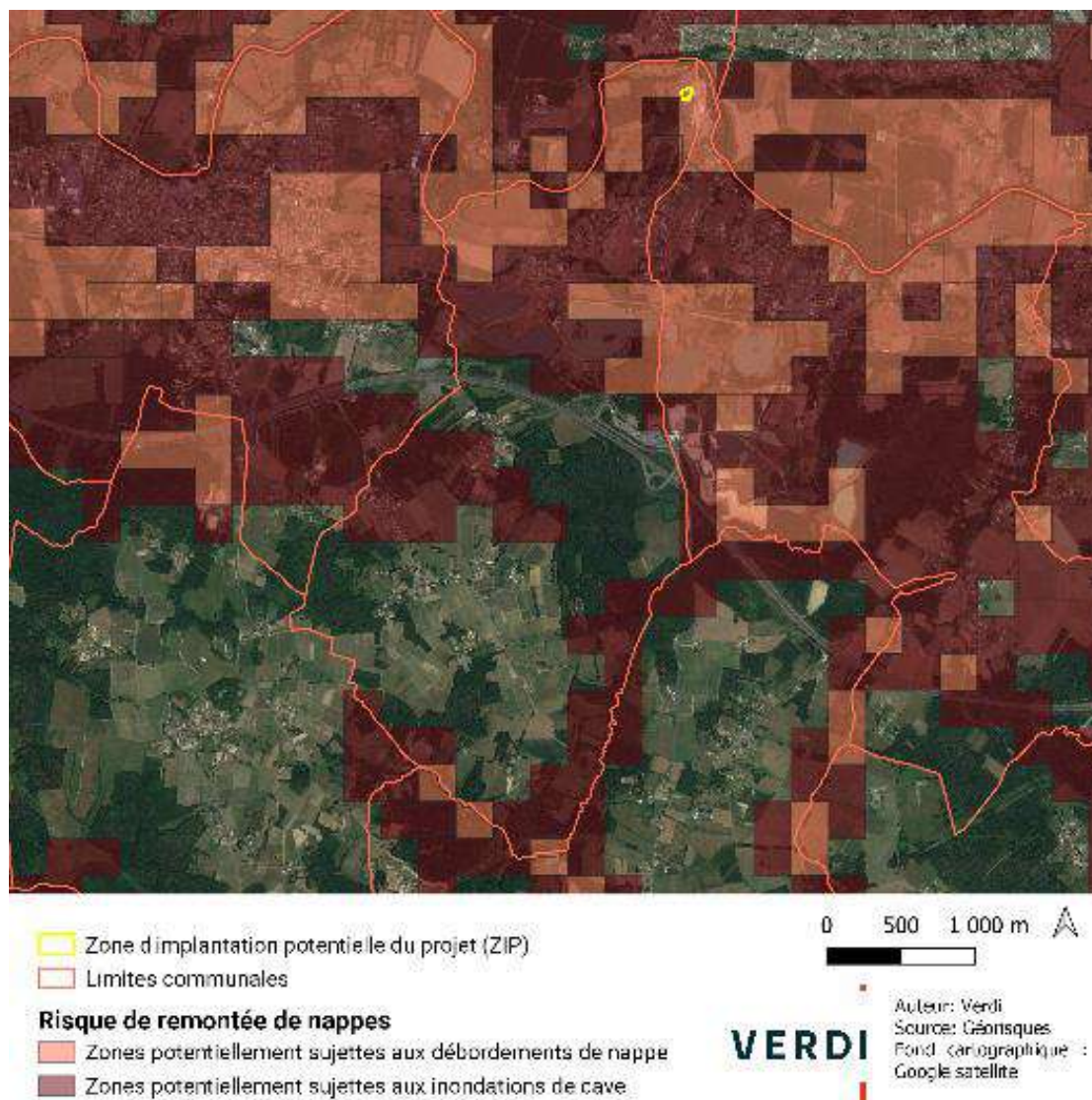
### 3.2.5.2 Les risques d'inondation

#### RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE

Le périmètre de projet se trouve dans un secteur potentiellement sujet au débordement de nappes.

En effet, la proximité avec l'Isle justifie la présence de ce risque puisqu'une crue du cours d'eau peut entraîner une saturation de nappes et leur débordement.

**Figure 28 : Le risque de remontées de nappes sur Gours (source : Géorisques)**



#### RISQUE PAR DEBORDEMENT DE COURS D'EAU

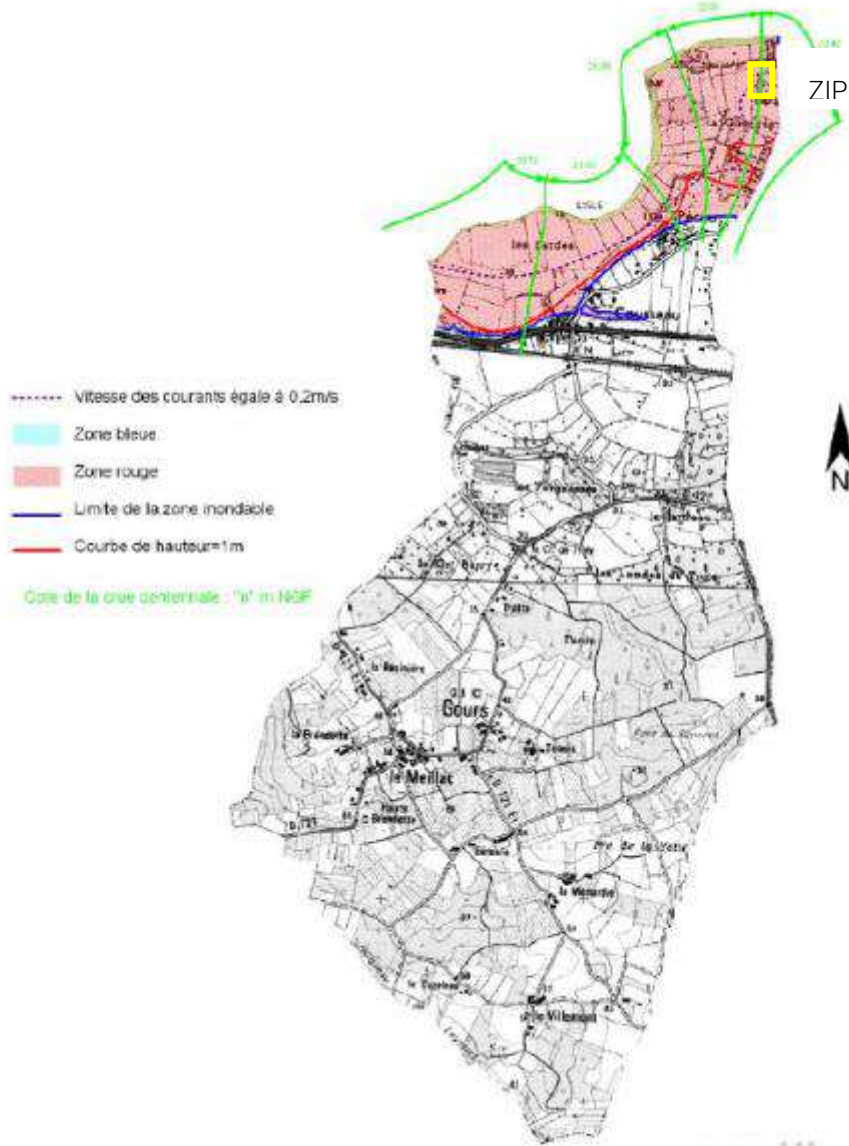
La commune de Gours est concernée par un Plan de prévention du risque inondation arrêté le 20/07/01. Il s'applique sur le territoire communal et détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre le risque d'inondation selon les 3 zonages suivants :

- ▶ Une zone rouge : zone d'expansion de crue centennale devant être absolument préservée
- ▶ Une zone bleue : zone inondable des centres bourgs historiques et des abords immédiats des parties urbanisées. la construction y est autorisée, sous réserve.
- ▶ Une zone blanche : aucun risque répertorié

La zone potentielle d'implantation du projet, qui se trouve à quelques mètres de l'Isle, se trouve en zone rouge. La réglementation au titre de ce zonage est comme suit :

- ▶ La zone rouge est inconstructible
- ▶ Sont toutefois admis (extrait explicitant les droits au titre du projet)
  - « Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du précédent plan (PPRI), y compris leur aménagement dans les limites fixées en annexe (du PPRI)
  - Les extensions inférieures à 10 m<sup>2</sup>

**Figure 29 : Secteurs inondables sur la commune de Gours (Source - PPRI)**



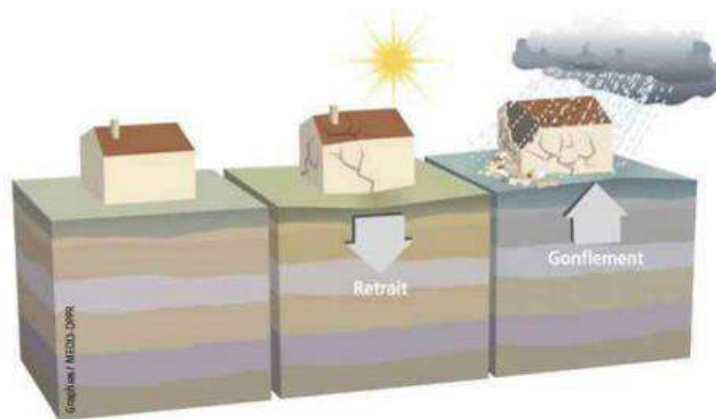
**Le secteur se trouve en zone rouge. Le projet peut néanmoins faire partie des exceptions au statut inconstructible de la zone.**

### 3.2.5.3 Les risques liés à la nature des sols

Du fait de la topographie et de la géologie locale, au droit de la zone d'étude, le risque est essentiellement lié à la présence d'un cours d'eau et donc l'humidité des terrains. Cette humidité entraîne de nombreux risques dont ceux liés aux inondations ou aux mouvements de terrain.

#### LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN PAR RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol, il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il s'inscrit dans le cadre des processus généraux d'érosion mais peut être favorisé, voire provoqué, par certaines activités anthropiques. Les origines peuvent donc être multiples. Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) qui peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments n'ayant pas pris en compte cet aléa dans leur conception.

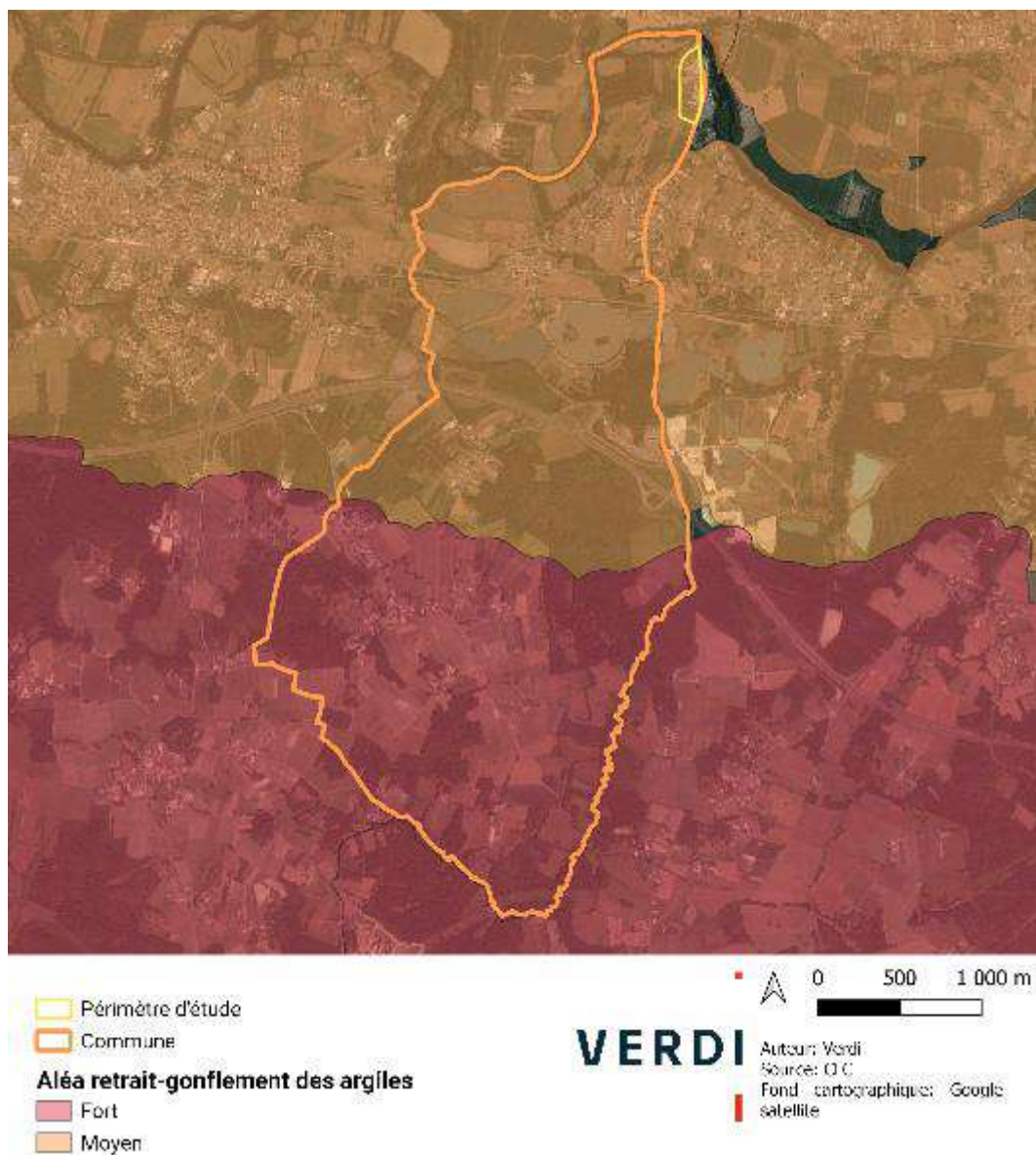


Ne présentant pas de menace grave sur les vies humaines, le risque de retrait-gonflement des argiles est néanmoins susceptible d'entraîner des désordres importants aux constructions : rupture de canalisations enterrées, fissuration des murs, .... La prise en compte de ce risque n'entraîne pas de contrainte d'urbanisme mais passe par la mise en œuvre de règles constructives pour les constructions neuves (approfondir les fondations, maîtriser les eaux de ruissellement, ne pas planter d'arbres trop près des habitations, ...). L'application de celles-ci relève de la responsabilité des maîtres d'œuvre et des maîtres d'ouvrage.

**Le périmètre de projet est concerné par un risque moyen de retrait-gonflement des argiles, tout comme la moitié Nord du territoire communal, l'autre moitié étant en risque fort.**



Figure 30 : Carte d'aléa retrait-gonflement sur Gours (source : BRGM)



### RISQUE SISMIQUE

Un séisme ou tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Ce phénomène résulte de la libération brusque d'énergie accumulée par les contraintes exercées sur les roches. D'après la réglementation parasismique applicable depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011, l'ensemble de la zone d'étude est concernée par un **risque très faible**.



## 3.2.6 SYNTHÈSE DU MILIEU PHYSIQUE

### LE CLIMAT

Le climat y est de type océanique. Les hivers sont relativement doux avec peu de neige. Les étés sont chauds et relativement secs, avec des précipitations dues à des orages de chaleur. Les terrains étudiés ne font l'objet d'aucun microclimat.

### LES SOLS

Le périmètre de projet s'inscrit dans une basse terrasse constituée de sables, de graviers et de gros galets. Il s'insère dans un contexte de vallée formée par le passage de l'Isle.

Le relief du site est globalement plat dans un contexte de vallée. Le site se situe en point bas de cette vallée, surplombé par un relief plus haut à l'intérieur des terres.

### LES RESSOURCES EN EAU

#### ■ LES EAUX SOUTERRAINES

Au regard de la présence de trois systèmes aquifère perméables en surface, interrompus de façon alternée par un système semi-perméable, le site présente une sensibilité au risque de pollution

#### ■ LES EAUX SUPERFICIELLES

Les deux masses d'eau à proximité du site de projet présentent un état écologique moyen et un bon état chimique (pour l'Isle). En lien avec l'occupation du sol et du contexte dans lequel circulent ces cours d'eau, des pressions significatives issues de l'activité agricole sont recensées. Elles englobent les pressions diffuses dues aux pesticides.

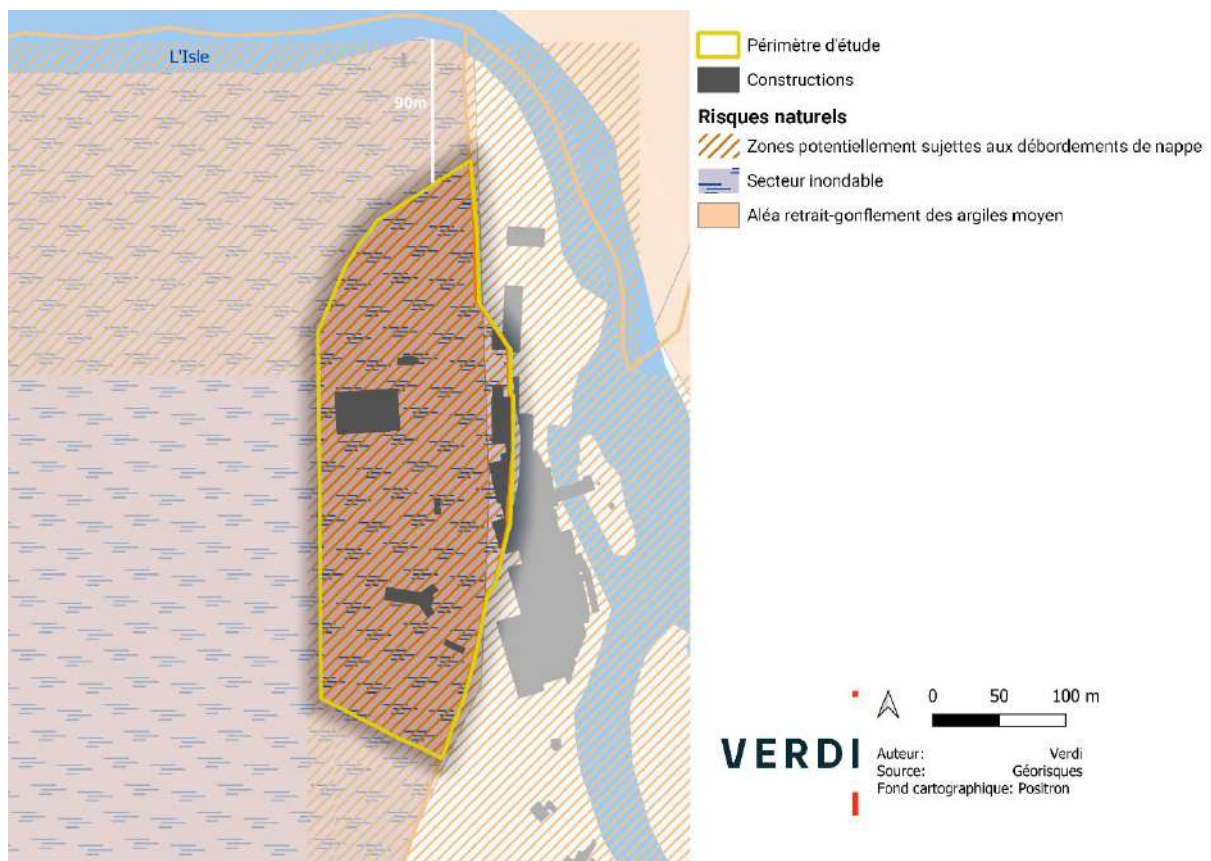
Les altérations hydromorphologiques et de régulation des écoulements sont très importantes sur l'Isle.

### RISQUES NATURELS

Le projet est concerné par différents risques :

- ▶ Le risque retrait-gonflement des argiles
- ▶ Le risque inondation
- ▶ Le risque de remontée de nappes

Figure 31 : Carte de synthèse du milieu physique



## 3.3 MILIEU HUMAIN

### 3.3.1 L'ENVIRONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE

#### 3.3.1.1 Analyse sociodémographique

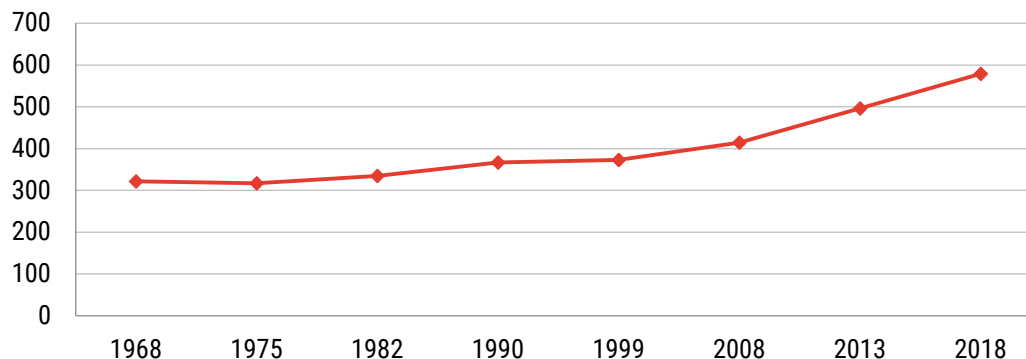
##### LA POPULATION

La commune de Gours, dans le département de la Gironde, est une commune de 7.8 km<sup>2</sup> pour 579 habitants. La tendance de la population est croissante depuis 1968. En effet, la commune a connu une croissance de 79% entre 1968 et 2018. Elle s'est accélérée à partir de 1999, probablement due à sa proximité avec Libourne.

Tableau 9 : Evolution du nombre d'habitants de Gours de 1968 à 2018 (source : INSEE)

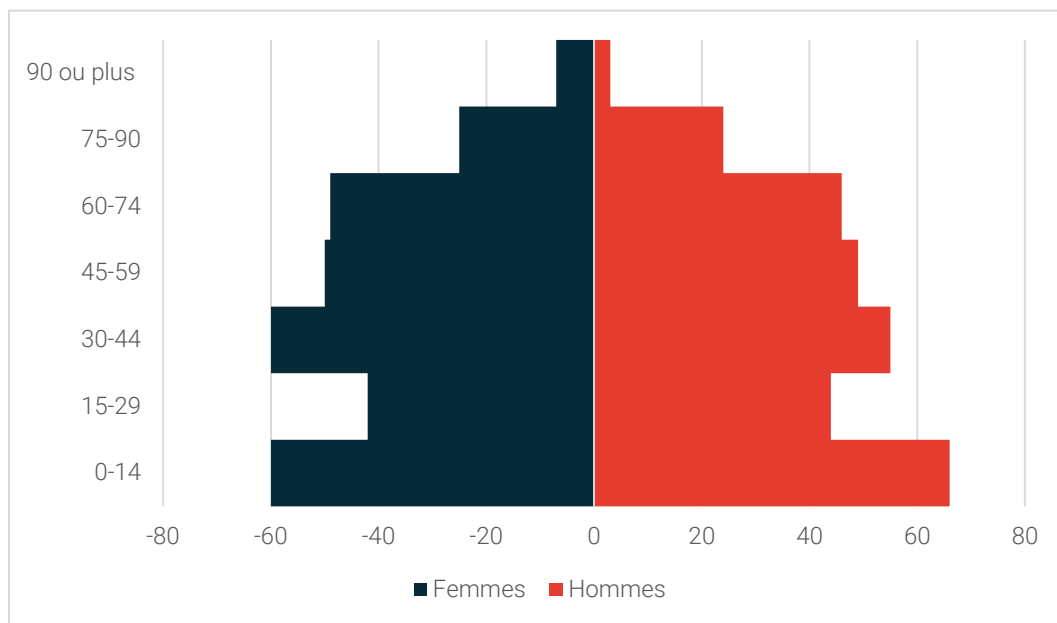
	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	322	317	335	373	414	496	579	
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	40,8	40,2	42,5	46,5	47,3	52,5	62,9	73,4

Figure 32 : Evolution du nombre d'habitants à Gours de 1968 à 2018 (source : INSEE)



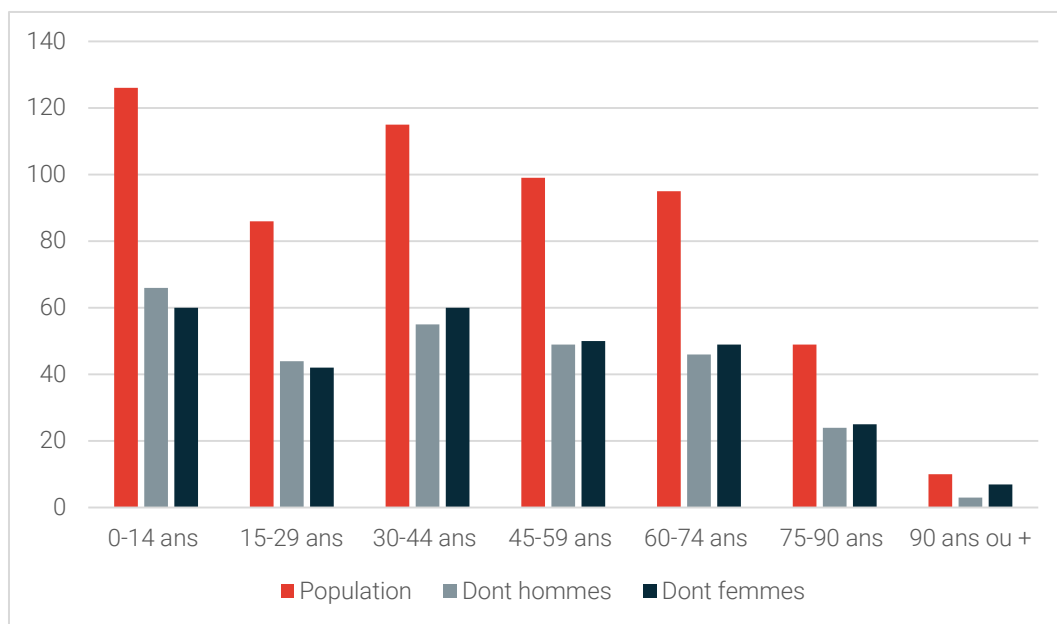
Les répartitions par tranches d'âges des habitants ainsi que les pyramides des âges correspondantes sont résumées sur les figures suivantes.

**Figure 33 : Pyramide des âges de Gours en 2018 (source : INSEE)**



En 2018, 50,6 % de la population de Gours est féminine contre 51,7 % pour la France métropolitaine.

**Figure 34 : Répartition de la population totale en 2018 par grandes tranches d'âges (source : INSEE)**



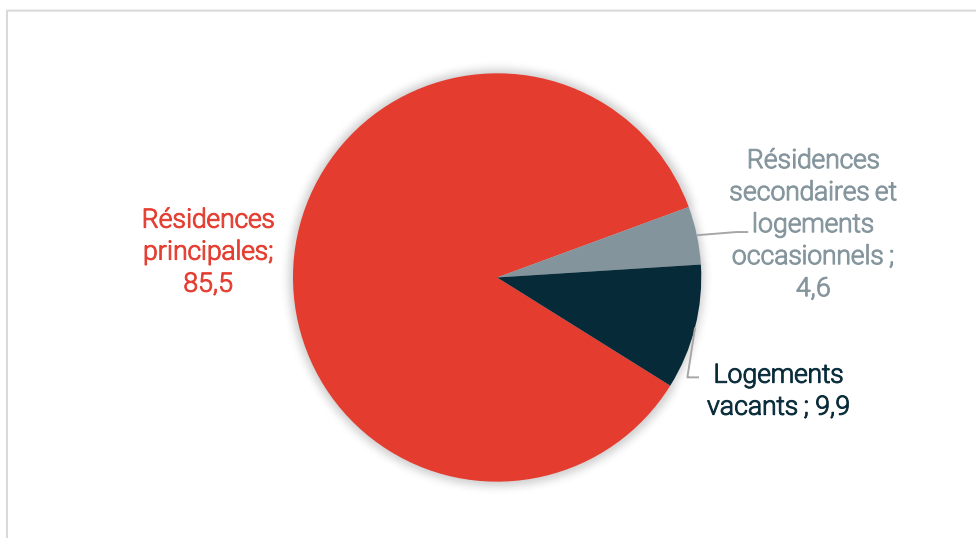
La population de la commune de Gours est une population rajeunissante avec les catégories d'âge des 30-44 ans et 0-14 ans qui dominent. Cela peut témoigner de la présence de nombreuses jeunes familles dans la commune.

### LE LOGEMENT

En 2018, la commune comptait au total 268 logements sur son territoire. Selon le recensement de l'Insee de 2018, la commune de Gours ne contient que des maisons, et aucun appartement.

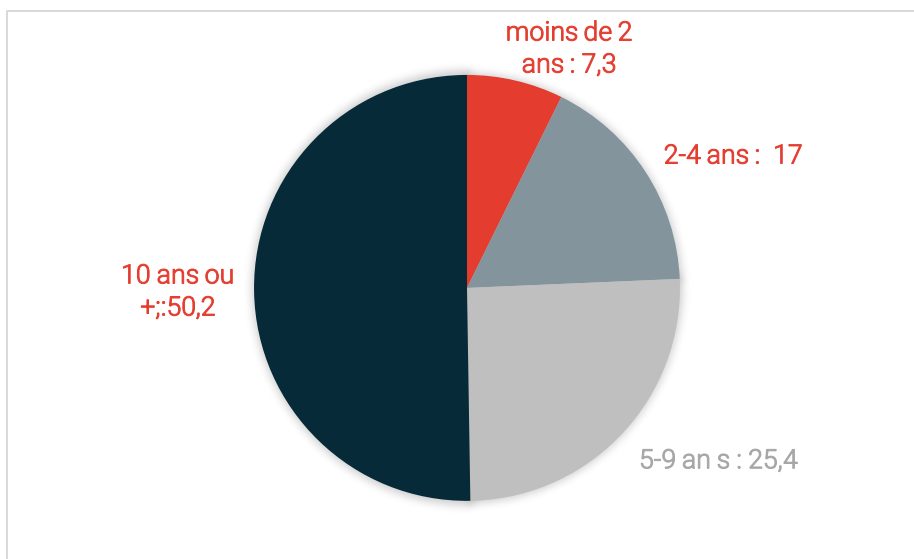
La majorité des logements sont des résidences principales (85,5%)

**Figure 35 : Catégorie des logements (en %) en 2018 à Gours**



L'ancienneté d'emménagement dans la commune de Gours est majoritairement de 10 ans ou plus (50,2%) tandis que les emménagements de moins de 2 ans ne représentent que 7,3% des ménages. Les emménagements datant de 2 à 4 ans peuvent quant à eux correspondre aux jeunes familles cités précédemment dans la démographie. Les habitants de Gours sont donc installés sur la commune depuis longtemps, mais la tendance semble se renverser.

**Figure 36 : Ancienneté d'emménagement des ménages en 2018 (en %)**



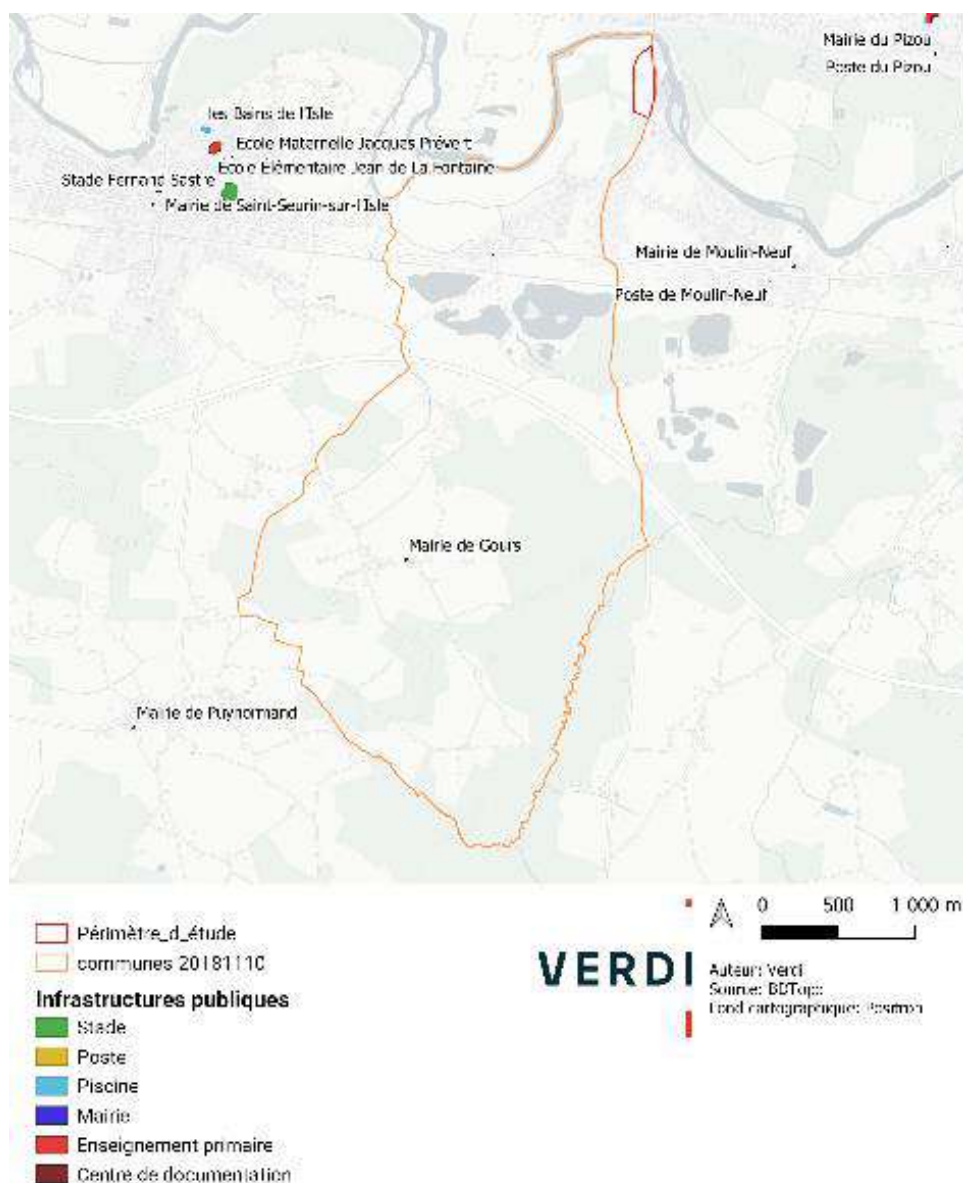
### LES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune de Gours ne contient aucun établissement à disposition du public. Des écoles maternelles et élémentaires se trouvent dans les communes voisines

Seule la mairie, dans le centre-bourg, est considérée comme un établissement public à Gours.



**Figure 37 : Localisation des équipements publics de la commune de Gours**



### 3.3.1.2 Les activités économiques

#### L'EMPLOI SUR LA COMMUNE

Entre 2013 et 2018, une légère diminution des actifs est constatée (-3.6%). Le taux de chômage y est passé de 7,7% à 9%, légèrement en dessous des 9,5% de chômeurs enregistrés dans le département girondin.

**Tableau 10 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité**

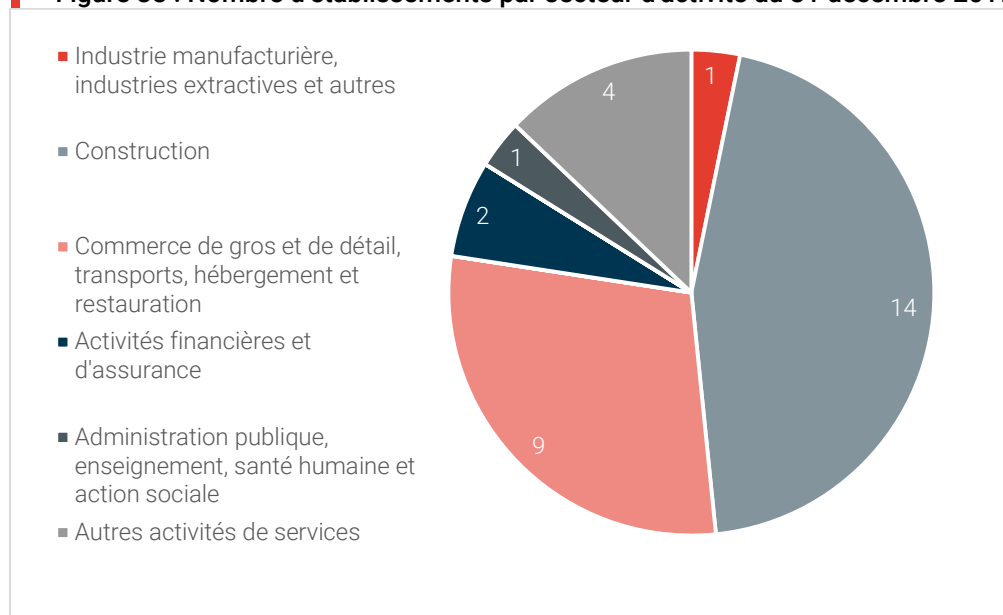
	2013	2018
Ensemble	287	342
Actifs en %	76,8	73,2
Actifs ayant un emploi en %	69,1	64,2
Chômeurs en %	7,7	9
Inactifs en %	23,2	26,8
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	4,2	8,6
Retraités ou préretraités en %	11,2	9,1
Autres inactifs en %	7,7	9,1

La grande majorité des actifs ayant un emploi et résidant sur Gours travaillent hors de la commune (84,9 %). Ce taux a légèrement augmenté entre 2013 et 2018 (+2,7%). La société Corex Board Atlantic, installée sur la commune, accueille un grand nombre d'actifs résidants sur la commune.

**Tableau 11 : Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la commune**

	2013	%	2018	%
Ensemble	205	100	224	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	37	17,8	34	15,1
dans une commune autre que la commune de résidence	168	82,2	190	84,9

En 2019, 31 établissements étaient référencés sur la commune, dont 14 relevant du domaine de la construction, premier domaine d'activité de la commune, suivi par le domaine du commerce, transports, hébergement et restauration, avec 9 établissements.

**Figure 38 : Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2019**

## LES ACTIVITES ECONOMIQUES LOCALES

Le site de projet concerne l'un des plus grands employeurs de la commune, l'entreprise Corex Board Atlantic France. En effet, elle y a installé son siège social et une partie de son activité industrielle, l'autre partie étant implantée dans la continuité du site se localisant sur la commune de Moulin Neuf.

Cette société, spécialisée dans la fabrication de carton pour tubes de différente qualité, s'est installée à Gours en 1952 et n'a cessé d'évoluer depuis. L'entreprise emploie aujourd'hui 85 salariés.

**Figure 39: Site et activité de Corex à Gours**



L'activité de la commune se tourne également, à moindre mesure, vers la production et la consommation de vin. Trois châteaux existent sur la commune. Ils commercialisent leur production mais proposent également des activités d'accueil pour faire découvrir leurs vins.

## LES ACTIVITES AGRICOLES

L'activité agricole à Gours reste modeste sur la commune. Elle n'occupe, en termes de surface, qu'une petite part de la commune.

Elle se compose principalement de cultures viticoles ou céréalières comme le montre le registre parcellaire graphique 2020 ci-dessous. L'activité agricole a fortement diminué à Gours. Depuis 2010, 4 exploitations agricoles ont cessé leur activité sur le territoire, réduisant ainsi la surface exploitée de 175 ha à 148 ha en 2020.

Figure 40: Répartition des types d'agriculture autour du site

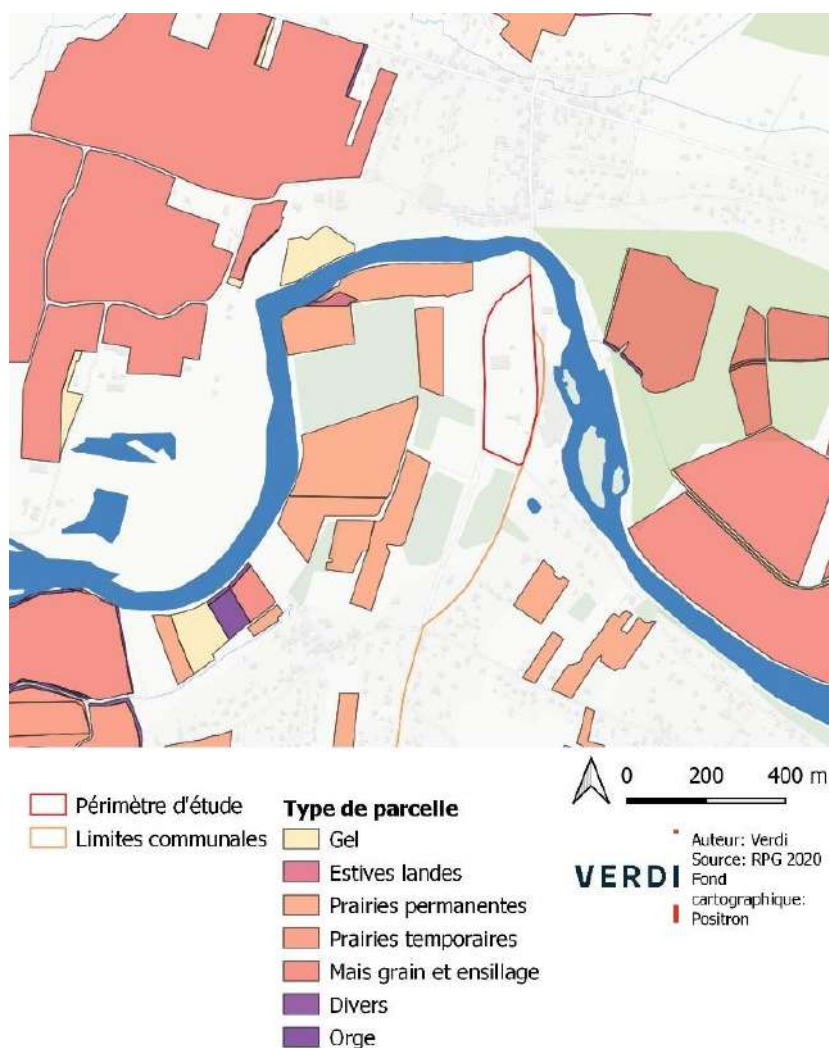


Tableau 12: Données agricoles de la commune de Gours (Source: agreste)

2010			2020		
Nombre d'exploitations	Superficie agricole(Ha)	Production brute (en milliers d'euros)	Nombre d'exploitations	Superficie agricole(Ha)	Production brute (en milliers d'euros)
10	175	1200	6	148	NR



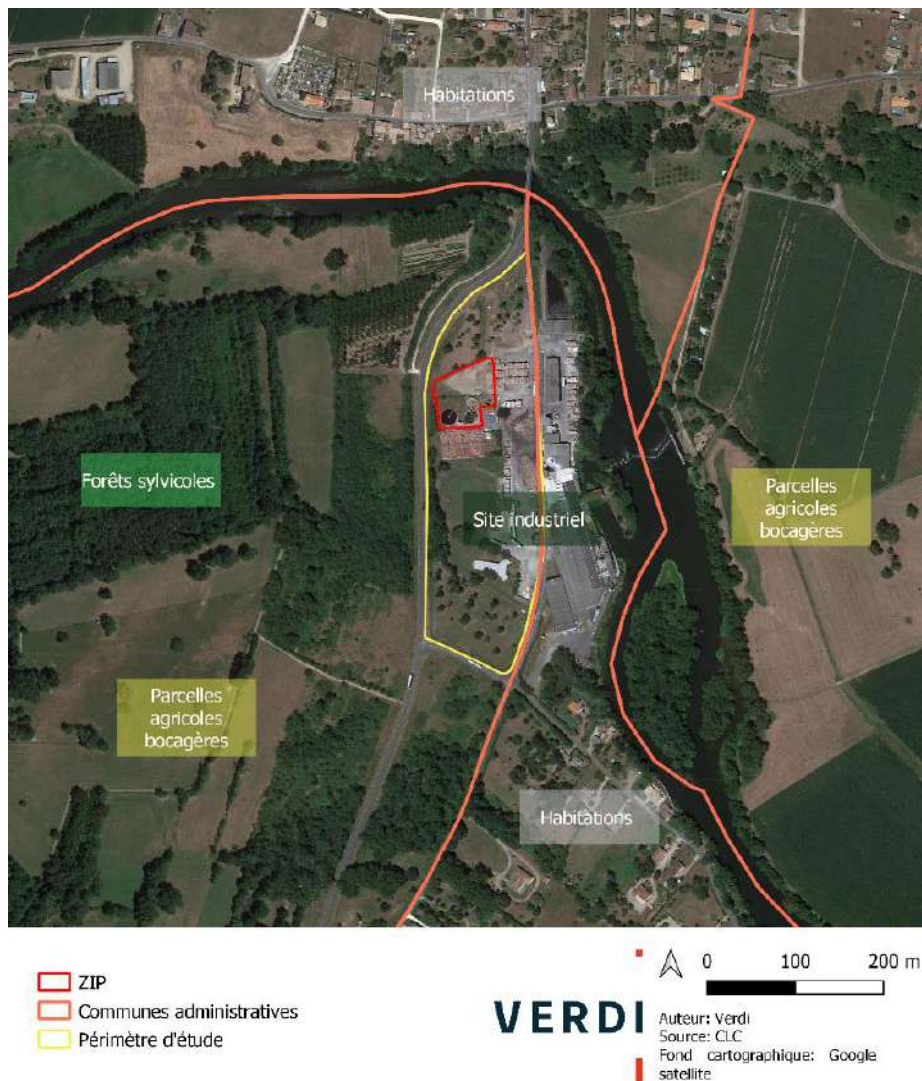
### 3.3.2 LE VOISINAGE DU SITE DE PROJET

Le site du projet s'intègre dans un voisinage principalement naturel. Il est bordé par l'Isle et sa ripisylve à l'Est et au Nord et est entouré par des formations boisées denses de feuillus. Certaines prairies pondèrent un espace plan.

Le site constitue également un environnement industriel important. En effet, il est occupé par de vastes espaces minéralisés et de grandes constructions industrielles qui s'étendent jusqu'à la commune voisine de Moulin-Neuf.

Enfin, au Sud, quelques habitations formant un lotissement occupent l'espace.

**Figure 41 : Voisinage aux abords du projet**



### 3.3.3 OCCUPATION DU SOL

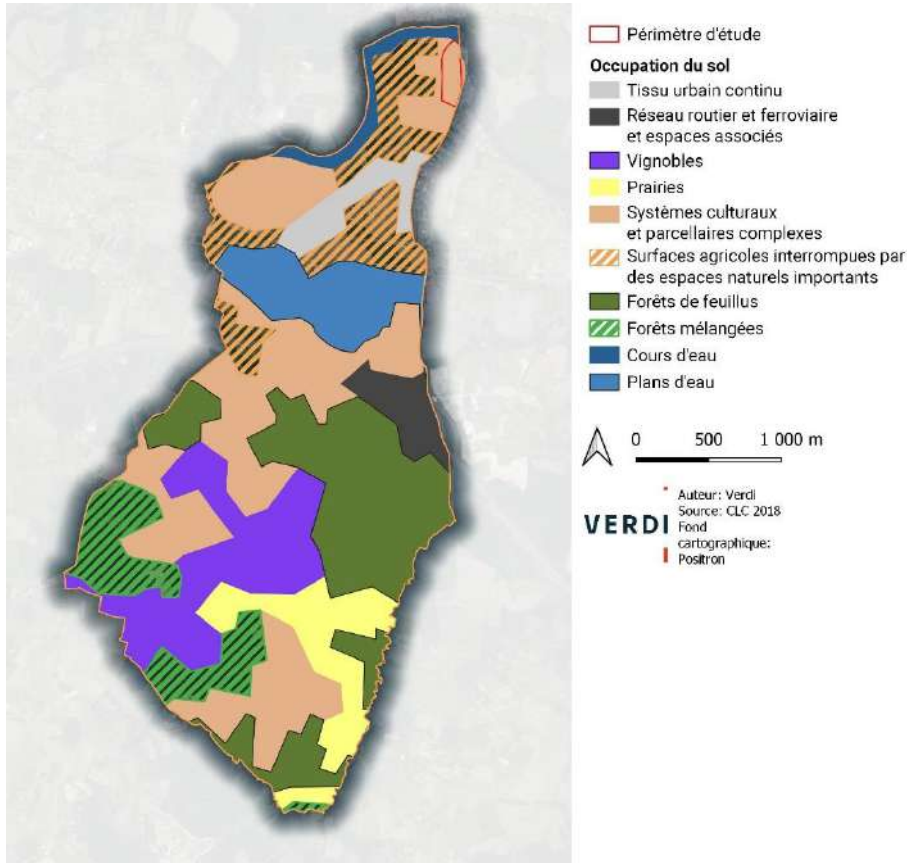
Actuellement, le site s'insère dans un contexte dominé par le milieu naturel. A l'Est, il est longé par l'Isle et sa ripisylve et entouré par un paysage forestier sylvoicole. Au Sud, quelques habitations individuelles font exception à cette tendance générale.



En règle générale, c'est un site industriel, artificialisé et anthropisé. Il est occupé par de nombreux bâtiments industriels productifs et des locaux administratifs.

Au droit du périmètre de projet, une station d'épuration industrielle se dresse afin de permettre un traitement des eaux polluées avant de les déverser dans la rivière. Un fossé longe le périmètre du projet à l'Ouest et se déverse dans l'Isle. Le site est constitué principalement d'une strate herbacée basse. Quelques arbres solitaires pondèrent l'occupation du sol.

**Figure 42 : Occupation du sol au droit du périmètre de projet**



**Figure 43 : Photographies du site de projet**





### 3.3.4 LA MOBILITE

Le transport sur la commune s'articule majoritairement autour de la voiture. Il n'y existe ni gare, ni grands moyens de transports en commun. Le réseau routier de la commune de Gours est principalement constitué par deux axes traversant la commune d'est en ouest :

- ▶ L'A89 classée axe à très grande circulation
- ▶ La RD1089, classée à grande circulation,

Une voie ferrée vient scinder le territoire en 2 puisqu'il le traverse en son centre.

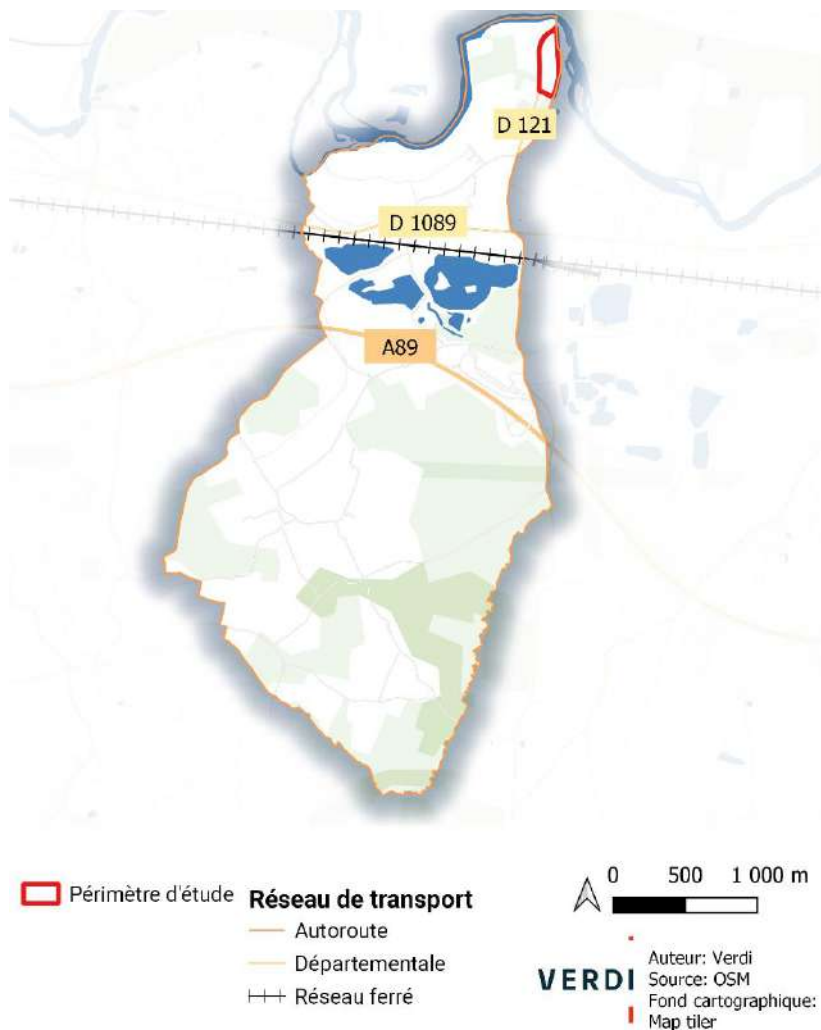
Outre ces 3 axes principaux, la commune dispose de :

- ▶ La RD 121
- ▶ La RD 121E1

Le site du projet est longé et desservi par la RD121. Le maillage bâti se dessine le long de cet axe passant par le centre-bourg et coupant la commune du Sud au Nord-est, la reliant à Meillac et Saint-Antoine sur l'Isle

En ce qui concerne la desserte locale, la commune dispose d'un réseau routier communal peu dense et souvent étroit.

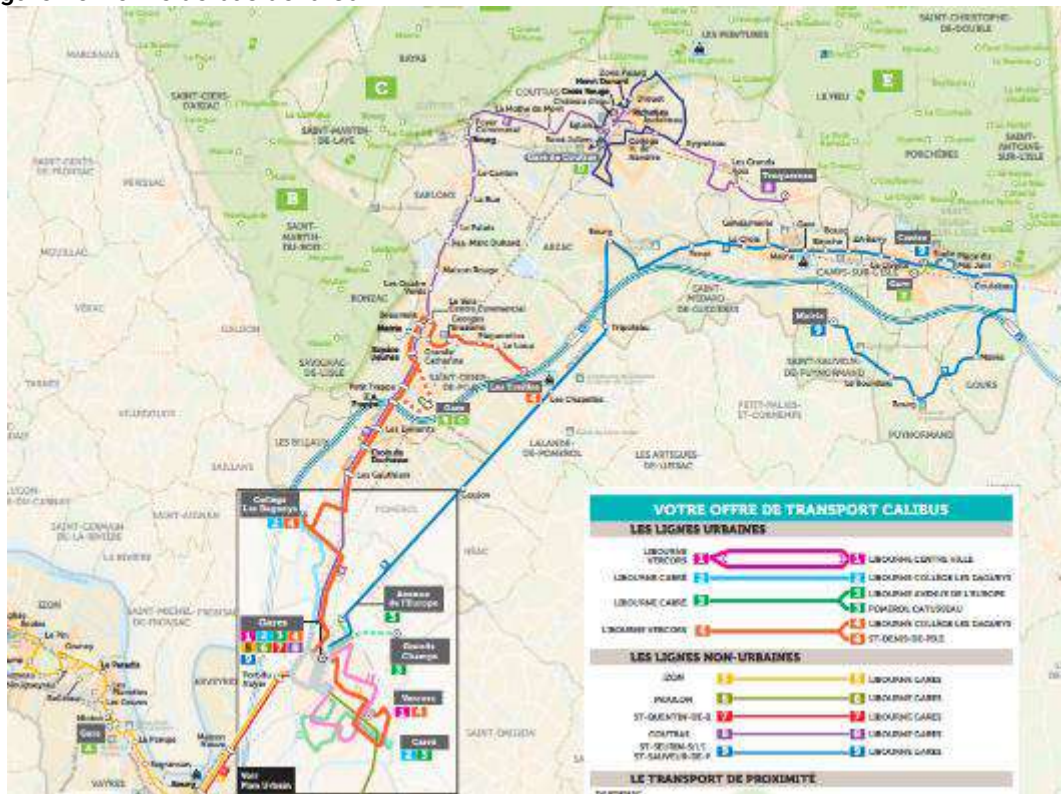
**Figure 44 : Réseau viaire sur la commune**



En matière de transport en commun, la Communauté de Communes a mis en place un réseau de transport en commun, depuis le 02/09/2019, reliant l'ensemble des 45 communes composant l'agglomération. Ainsi tous les habitants peuvent rejoindre le centre de l'agglomération et ce à titre gratuit. Le réseau non urbain du service de transport en bus de la Cali dessert 2 arrêts de la commune de Gours par la ligne 9 : La mairie et Cousseau.

Le service de transport de personnes à mobilité réduite (TPMR) est un service dédié aux personnes en situation de handicap, en perte d'autonomie permanente ou momentanée nécessitant une aide au déplacement. Le service CALIBUS+ TPMR circule du lundi au dimanche de 7h à 20h. Un tarif unique est appliqué pour l'ensemble des bénéficiaires de 2€ par trajet.

Figure 45: l'offre de bus de la Cali



La commune est dépourvue de cheminements doux pour piétons et cyclistes ou de voies cyclables. En effet, la tripolarité du territoire, avec trois hameaux/bourgs distincts et éloignés ne favorisent pas la mobilité douce, d'autant plus que les flux pendulaires logement-travail ne sont pas accessibles par ce mode de transport, étant donné que la majorité de la population est employée en dehors de la commune.

### 3.3.5 URBANISME ET SERVITUDES

La commune de Gours fait partie de la communauté d'agglomération du libournais (La Cali) depuis sa création en janvier 2012. La Cali est composée de 46 communes et de 91 150 habitants en 2018.

#### 3.3.5.1 Un SCoT

Le Schéma de cohérence territoriale du Grand Libournais est le document d'urbanisme, de planification et d'aménagement du territoire dont le périmètre englobe une partie de 7 intercommunalités :

- Communauté d'agglomération du Libournais
- Communauté de commune Castillon-Pujols
- Communauté de commune du Brannais
- Communauté de commune du Canton de Fronsac
- Communauté de commune du Grand Saint-Emilionnais
- Communauté de commune du Pays Foyen
- Communauté de commune du Sud Libournais



L'exécutif de ce PETR prend la forme d'un comité syndical regroupant vingt élus de la communauté d'agglomération de Grand Cognac et vingt élus de la communauté de communes du Rouillacais.

Le Scot est approuvé le 6 octobre 2016 par le comité syndical, axé autour de 3 postulats :

- ▶ Inscrire le Grand Libournais dans une dynamique métropolitaine
- ▶ Mener un projet solidaire déclinable entre « vallées urbaines » et « espaces ruraux »
- ▶ Définir une armature hiérarchisée révélatrice d'une organisation territoriale choisie

Ces objectifs sont déclinés selon trois principes d'aménagement et de développement :

- ▶ Le confortement des centralités existantes ou émergentes, supports privilégiés de la croissance urbaine, économique et sociale
- ▶ Le rééquilibrage du développement au sein des vallées urbaines
- ▶ L'accompagnement des dynamiques agricoles et la préservation du maillage des espaces de nature

### 3.3.5.2 Le document d'urbanisme de la commune

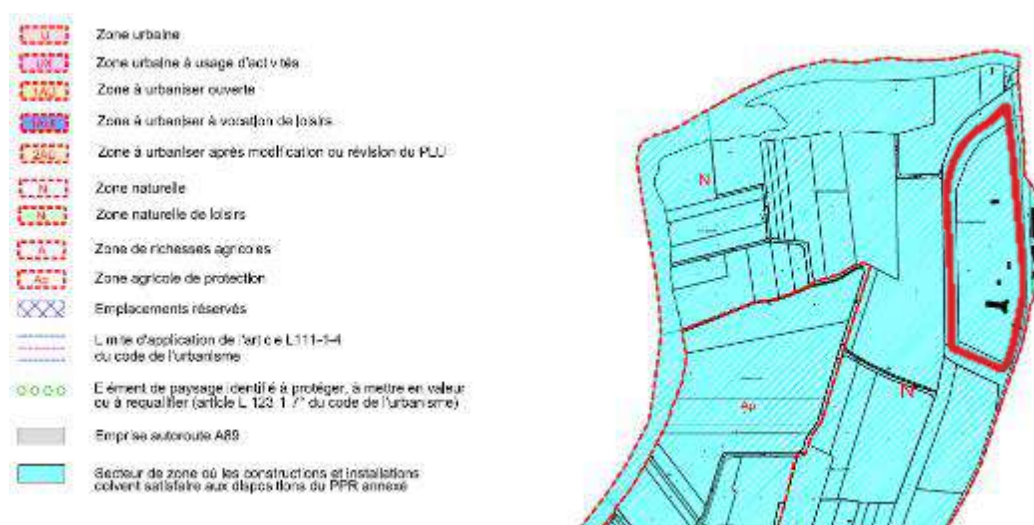
La commune de Gours est soumise à un PLU approuvé en avril 2011. Le périmètre de projet se situe actuellement en zone N (Naturelle) et en secteur inondable, où les constructions et installations doivent satisfaire aux dispositions du Plan de prévention des risques.

Un classement en zone N sert à limiter toute exploitation possible du secteur et d'en préserver la qualité. Au titre du règlement du PLU de Gours, le projet s'inscrit dans le cadre des occupations et utilisation des sols soumises à conditions particulières (article N-2) stipulant que sont autorisées « l'extension des constructions existantes et leur changement de destination [...] que si le niveau des équipements le permet. »

De plus, comme cité dans la partie 2.2.5 *Les risques naturels*, la zone potentielle d'implantation du projet, qui se trouve à quelques mètres de l'Isle, se trouve en zone rouge du PPRi. Elle fait néanmoins partie des constructions admises :

- Les extensions inférieures à 10m<sup>2</sup>

**Figure 46 : Plan de zonage du PLU de Gours**





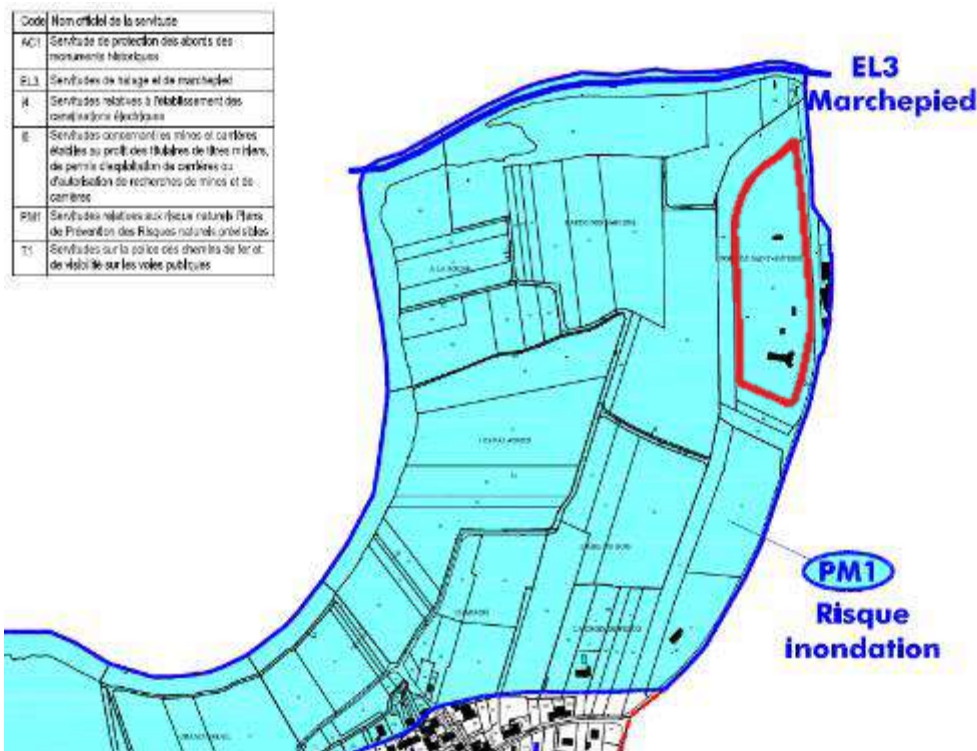
**Le projet se doit de respecter la réglementation du PLU et les préconisations statuées au titre des constructions admises en zone inondables.**

### 3.3.5.3 Les servitudes d'utilité publiques

Le périmètre de projet intercepte une servitude d'utilité publique, il s'agit de :

- ▶ PM1 : Servitudes relatives aux risques naturels Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles

**Figure 47: servitudes d'utilité publique au droit de la zone d'étude**



## 3.3.6 QUALITE DE VIE ET SANTE HUMAINE

### 3.3.6.1 Hygiène et salubrité publique

#### LE TRAITEMENT DES EAUX USEES DOMESTIQUES ET PLUVIALES

La commune de Gours dispose d'un système d'assainissement collectif géré en majeure partie par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement de la vallée de l'Isle (SIAEPAVI). Ce dernier est aussi gestionnaire de l'assainissement non-collectif.

La commune est couverte par un Schéma Directeur d'Assainissement définissant les secteurs relevant de l'assainissement collectif ou de l'assainissement non collectif. Une révision de ce schéma a été réalisée et sa dernière version approuvée en 2021.

La SIAEPA dispose d'un système d'assainissement commun à plusieurs communes. Sur Gours, ce système s'étend sur 2 027 ml de collecteur gravitaire, 1 743 ml de conduites de refoulement et 2 postes de refoulement. Ce sont donc 3 841 habitants qui sont desservis par le système d'assainissement collectif et 8 160 habitants en assainissement non collectif. Comme indiqué dans le schéma directeur d'assainissement ci-dessous, Corex fait partie d'une zone d'assainissement non collectif.



- un au niveau de l'aire de services « Les palombières ».

La défense incendie est toutefois assez faible sur la commune. Sur le secteur de Pécou et Cousseau, la défense incendie est inexistante.

Au niveau du bourg, une citerne se situe à côté de l'église, et permet de défendre correctement l'est du bourg. En revanche, l'Ouest est mal défendu malgré la présence d'un poteau incendie, en raison d'un débit inférieur à la norme de 60 m<sup>3</sup>/h.

Le Grand Barry est actuellement non défendu mais la présence du plan d'eau à proximité de ce secteur permettrait d'organiser la défense incendie si l'accès est aménagé.\*

## RESEAU ELECTRIQUE

Dans le département de la Gironde, c'est le syndicat départemental énergies et environnement de la Gironde (SDEEG), créé en 1937 qui est l'autorité organisatrice de la distribution publique d'énergie électrique depuis 1993 et de gaz depuis 1994. Le syndicat départemental d'énergie est en charge de la distribution d'énergie et de gaz pour les 535 communes. Conformément à l'article L.2224\*-31 du code général des collectivités territoriales, c'est le SDEEG qui exerce, pour le compte de ses communes membres, le rôle d'autorité organisatrice de la distribution d'électricité.

Il s'engage à Contribuer à un aménagement durable du territoire tout en garantissant la péréquation et une complémentarité entre rural et urbain et à accélérer la transition énergétique des territoires,

Enedis a renouvelé un contrat de concession avec le SDEEG, le 28 octobre 2021, pour une durée de 2 ans, pour la gestion et l'alimentation du réseau électrique de l'ensemble des communes de Gironde. Enedis (anciennement ERDF) est une société anonyme à conseil de surveillance et directoire, filiale à 100% d'EDF chargée de la gestion et de l'aménagement de 95% du réseau de distribution d'électricité en France. Ainsi ENEDIS se charge de la distribution d'électricité. C'est EDF qui se charge de la fourniture d'électricité aux tarifs réglementés de vente.

## RESEAUX D'EAU POTABLE

Aucune ressource en eau potable n'est présente sur la commune.

Le réseau d'eau potable apparaît suffisant au niveau du bourg et de la RD 1089. Un éventuel problème de débit a été signalé au lieu-dit "la Croix de Trotte". Cette anomalie doit mettre en garde au regard de l'implantation de nouvelles constructions. Il est important d'assurer à tous un bon service de desserte en eau potable.

En termes de qualité, l'eau d'alimentation est conforme aux exigences réglementaires de qualité des eaux destinées à la consommation humaine (limites et références) pour l'ensemble des paramètres mesurés.

### 3.3.6.3 Les risques industriels et technologiques (les installations ICPE, transport de matières dangereuses...)

#### INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Afin de limiter l'occurrence et les conséquences des risques industriels, l'État a répertorié les établissements les plus dangereux et les a soumis à réglementation. Il s'agit des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Trois régimes ont été fixés :

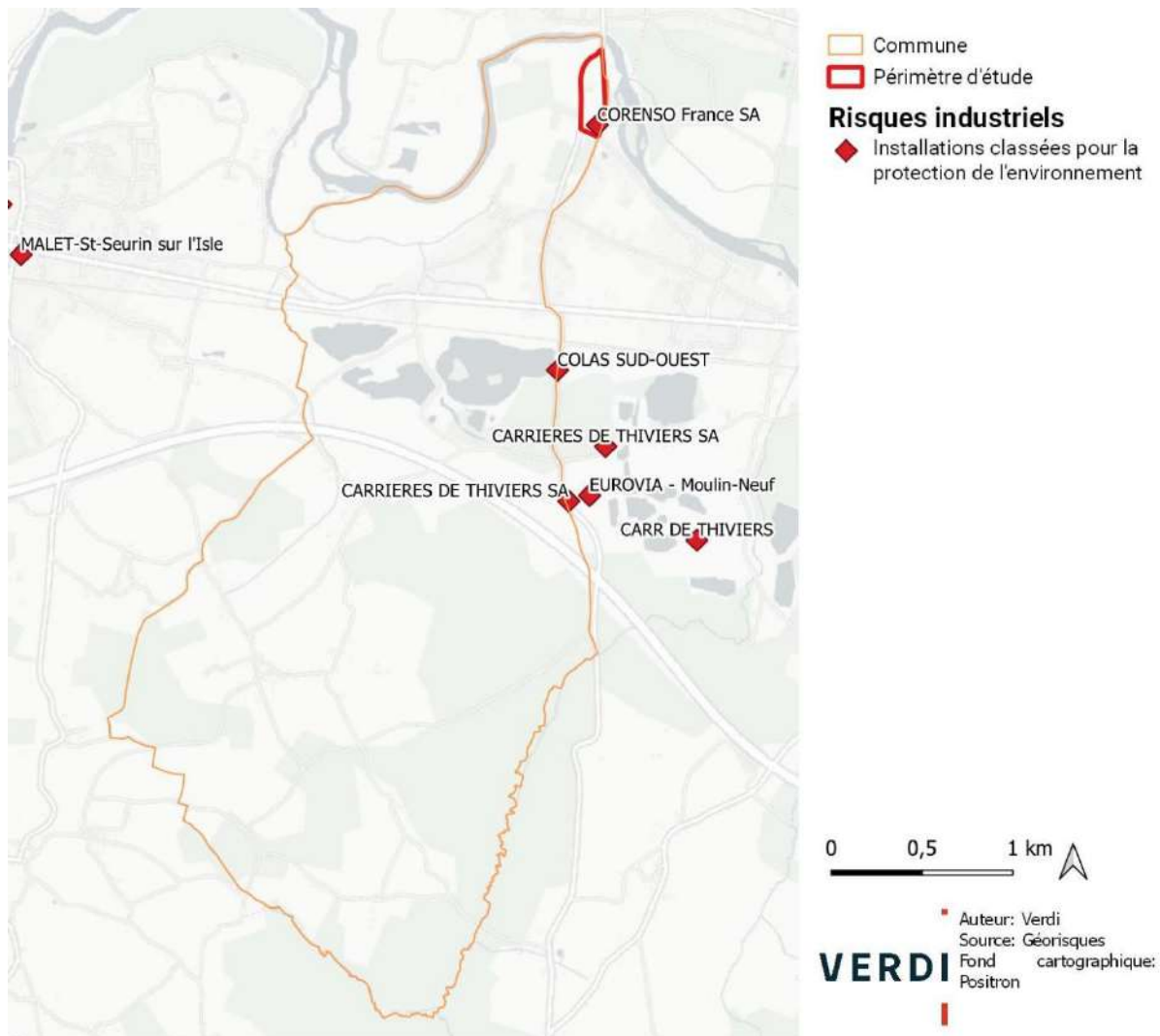
- ▶ Les installations peu dangereuses, soumises à déclaration ;
- ▶ Les installations plus dangereuses, soumises à enregistrement ;
- ▶ Les installations plus dangereuses, soumises à autorisation et devant faire l'objet d'études d'impact et de dangers. Les plus dangereuses, dites « installations Seveso » (à seuil bas ou seuil haut), sont assujetties à une réglementation spécifique.

Lorsque les installations soumises à autorisation présentent par ailleurs des risques d'accident majeurs, elles sont également classées « SEVESO », en référence à la directive européenne dite « Seveso » ou directive 96/82/CE qui impose aux États membres d'identifier les sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs. La directive, officialisée le 24 juin 1982, a été modifiée le 9 décembre 1996 et amendée en 2003 par la directive 2003/105/CE dite directive « Seveso II ». Selon leur niveau de dangerosité, les installations Seveso sont dites à « seuil bas » ou à « seuil haut » (les plus dangereuses), termes issus de la Directive européenne Seveso II.

Les installations AS correspondent aux installations soumises à autorisation avec servitudes d'utilité publique délimitant les périmètres de protection pour la maîtrise de l'urbanisation ; elles incluent les installations dites « seuil haut ». Les exploitants de ces installations doivent mettre en place un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) afin de mieux encadrer l'urbanisation future.

Parmi les installations classées, les installations représentant réellement un risque technologique sont donc les installations SEVESO.

La présence de nombreuses carrières sur la commune et dans ses alentours est à l'origine de la présence de nombreuses ICPE. **Corex Board Atlantic, dont l'unité productive se trouve sur la commune de moulin-Neuf et l'unité de traitement des eaux usées sur Gours, est une ICPE.** Elle n'est pas classée SEVESO.

**Figure 49 : Localisation des ICPE à proximité du site de projet**

**Le site de production de la société Corex Board Atlantic constitue en lui-même une installation classée pour la protection de l'environnement non SEVESO.**

### TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Ce risque majeur est consécutif à un accident lors du transport par voie routière, ferroviaire, navigable, aérienne ou par canalisation. Les effets sur l'homme, les biens et l'environnement peuvent être multiples et dépendent notamment de la matière dangereuse acheminée : l'explosivité, la toxicité, la corrosivité, la radioactivité.

Compte tenu des modes de transport présents sur le territoire du département le risque TMD se situera sur les parcours empruntés que ce soit par voie routière, ferroviaire, fluviale ou maritime.

Concernant les routes, le risque d'accident impliquant un transport de matières dangereuses est particulièrement diffus et concerne non seulement l'ensemble des axes desservant les entreprises consommatrices de produits dangereux (industries classées, stations-services, grandes surfaces de bricolage...) mais aussi les particuliers (livraisons de fioul domestique ou de gaz)



En Gironde, la totalité des communes du territoire sont concernées par le risque transport de matières dangereuses.

**La commune de Gours est soumise au risque transport de matières dangereuses par transport routier, transport ferroviaire et transport par canalisation**

### 3.3.6.4 Les nuisances et pollutions

#### LA POLLUTION DES SOLS

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes dans le sol (suite à l'épandage, accidentel ou pas, de produits chimiques par exemple), présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

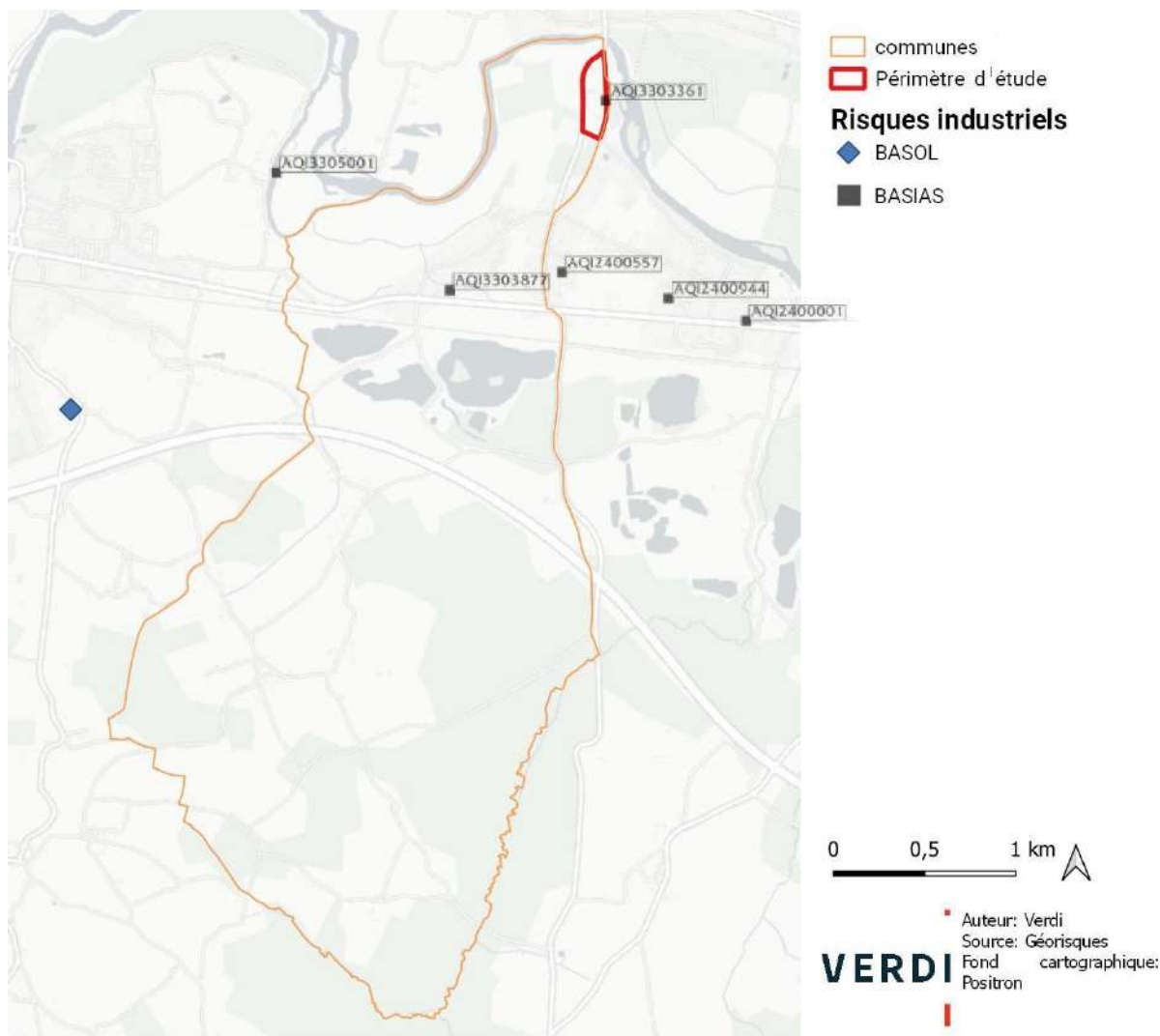
##### ■ SITES ET SOLS POLLUES « BASOL »

Les sites BASOL sont les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif. Aucun site BASOL n'est localisé à proximité du site d'étude.

##### ■ ACTIVITES HISTORIQUES « BASIAS »

En plus du site de Corex, lui-même identifié comme site BASIAS, deux autres sites industriels, recensés par la base de données, sont présents dans un rayon d'environ 1 km autour du site de projet. **Le plus proche se situe à 800 m au sud du périmètre de projet :**

- ▶ AQI3303877 : Elf station-service – dépôt de liquides inflammables – en activité – 1.3 km
- ▶ AQI240557 : Dubreuilh Lionel scierie - Sciage et rabotage du bois, hors imprégnation- en activité depuis 1990 – 820 m au sud du projet

**Figure 50 : Sites et sols pollués (source : Géorisques)**

Compte tenu de la nature du site, en activité depuis 1982, et de son identification dans la base de données BASIAS, des polluants sont potentiellement présents. A noter toutefois que l'inscription d'un site dans la base de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

### LE CONTEXTE SONORE

D'après les enquêtes réalisées régulièrement sur le sujet en France, le bruit est perçu comme l'une des premières nuisances par 40% des Français, loin devant la pollution de l'air (18%). L'origine des nuisances sonores est principalement liée aux transports mais également, à un niveau plus local, aux diverses activités humaines. Les niveaux du bruit urbain sont en général en deçà de ces seuils de danger pour l'ouïe. Ils ne rendent pas sourds mais peuvent néanmoins provoquer des problèmes de santé lourds de conséquences.

En lien direct avec le site, les routes sont principalement locales, donc peu empruntées, à l'exception de la RD 121, plus empruntée, longeant le site à l'ouest. Le site de projet, étant un site industriel productif, est lui aussi à l'origine de nuisances sonores.

L'ambiance sonore n'a pas d'influence sur le projet.

## LES VIBRATIONS

Dans certaines conditions de trafic routier (circulation des véhicules), des vibrations peuvent être générées et porter atteinte aux biens physiques et aux personnes.

**Au regard du contexte local, elles ne sont donc pas ressenties sur les terrains du projet.**

## LA POLLUTION ATMOSPHERIQUE

### ■ LES GRANDES SOURCES D'ÉMISSIONS DE POLLUANTS ATMOSPHERIQUES

Les activités humaines sont génératrices de nombreux polluants atmosphériques qui dégradent fortement la qualité de l'air que nous respirons, provoquant des incidences sur la santé humaine et l'environnement. Parmi les pollutions incriminées, nous retrouvons celles issues de l'industrie, du transport (routier et non routier), du résidentiel et du tertiaire ainsi que celles issues de la production et de l'acheminement d'énergie.

De façon générale, la qualité de l'air peut être appréciée par l'analyse des polluants émis dans l'atmosphère par l'activité humaine dont les principaux sont :

- ▶ Le monoxyde de carbone (CO),
- ▶ Les oxydes d'azote (NOx),
- ▶ Le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>),
- ▶ Les composés organiques volatils (COV),
- ▶ Les particules fines d'un diamètre de moins de 10 µm (PM<sub>10</sub>).

Polluants	Origine du polluant	Effets sur la santé (sous certaines concentrations)	Effets sur les bâtiments et les écosystèmes
Oxydes d'azote (NOx)	Combustion à haute température dans les moteurs thermiques ou les chaudières	Irritant pour les bronches Augmente la fréquence et la gravité des crises d'asthme Favorise les infections pulmonaires chez les enfants	Acidification Formation d'ozone Altération de la couche d'ozone
Particules fines (PM)	Combustion incomplète Abrasion des pneus et des disques de frein	Irritant et altération des voies respiratoires Propriétés mutagènes et cancérigènes en fonction de la composition	Salissure des bâtiments Acidification
Dioxyde de soufre (SO <sub>2</sub> )	Oxydation du soufre contenu dans les combustibles fossiles	Troubles respiratoires	Dégradation des bâtiments
Composés Organiques Volatils (COV)	Évaporation de produits pétroliers, procédés industriels, combustion incomplète des combustibles et carburants, émissions naturelles	Toxicité (dépendante du produit) Cancers pour certains composés (benzène par exemple)	Formation d'ozone
Monoxyde de carbone (CO)	Combustion incomplète des combustibles fossiles	Se fixe à la place de l'oxygène sur l'hémoglobine du sang Exposition prolongée peut conduire au coma et à la mort	Formation d'ozone

## ■ LA SITUATION SUR LE TERRITOIRE

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 institue un système de surveillance de la qualité de l'air et définit les objectifs de qualité, les seuils d'alerte et les valeurs limites. En France, l'Etat a confié cette surveillance à une quarantaine d'associations loi 1901, agréées chaque année par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie. Elles constituent le Réseau National ATMO de surveillance et d'information sur l'Air.

Localement, la surveillance de la qualité de l'air est assurée par l'ATMO Nouvelle-Aquitaine, association agréée par le ministère du développement durable. La diffusion des résultats et la publication quotidienne de l'indice ATMO réalisé à partir de la mesure de quatre polluants (SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, O<sub>3</sub>, PM<sub>10</sub>), permettent ainsi une information régulière du public sur la qualité de l'air.

L'implantation des sites de mesure de la qualité de l'air n'est pas aléatoire, elle dépend de nombreux critères permettant de mesurer dans sa globalité l'air sur toute la zone étudiée. Il existe plusieurs types de stations spécifiques à un objectif de surveillance. Chaque station répond à des critères de fonctionnement et d'implantation très rigoureux. Nous avons donc, un total de 5 stations de mesure de la qualité de l'air :

- ▶ Stations urbaines de fond ;
- ▶ Stations de proximité automobile ;
- ▶ Stations de proximité industrielle ;
- ▶ Station périurbaine de fond ;
- ▶ Station rurale régionale.

Cette dernière station participe à la surveillance de l'exposition des écosystèmes et de la population à la pollution atmosphérique de « fond » notamment photochimique dans les zones rurales et très étendues à densité de population faible telles que le présent territoire d'étude.

Dans le cadre du diagnostic air du PCAET de la communauté d'agglomération du Libournais, une étude a été menée, en 2016, afin d'évaluer la qualité de l'air du territoire par rapport à l'agglomération bordelaise. Une station de mesure mobile avait été installée dans la commune de Libourne, dans le parc de l'Épinette. Le site présente les caractéristiques d'un site urbain « de fond », représentatif de la qualité de l'air moyenne de la commune.

La communauté d'agglomération du Libournais représente 6 % de la population de la Gironde et 2 % de celle de la Nouvelle-Aquitaine.

Elle représente ainsi :

- 9 % des émissions départementales d'ammoniac (NH<sub>3</sub>)  
Principal secteur émetteur : agricole
- 7 % des émissions départementales de particules en suspension (PM<sub>10</sub>) d'une part et de particules fines (PM<sub>2,5</sub>) d'autre part  
Principaux secteurs émetteurs : résidentiel, transport routier et industriel
- 6 % des émissions départementales de COVNM  
Principaux secteurs émetteurs : résidentiel et industriel
- 5 % des émissions départementales d'oxydes d'azote (NO<sub>x</sub>)  
Principaux secteurs émetteurs : transport, résidentiel
- 1 % des émissions départementales de dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>)  
Principal secteur émetteur : résidentiel/tertiaire

Par ailleurs, à l'échelle communale, les principales sources potentielles de pollution sont essentiellement liées :

- ▶ aux gaz d'échappement de véhicules transitant sur les voiries locales ;
- ▶ aux activités artisanales et industrielles du secteur ;
- ▶ dans une moindre mesure, des émanations des habitations à proximité.

**Du fait de l'existence de ces activités sur le territoire, nous pouvons considérer que la qualité de l'air sur la commune, et plus précisément sur le site de projet est plutôt dégradée.**

### LA POLLUTION LUMINEUSE

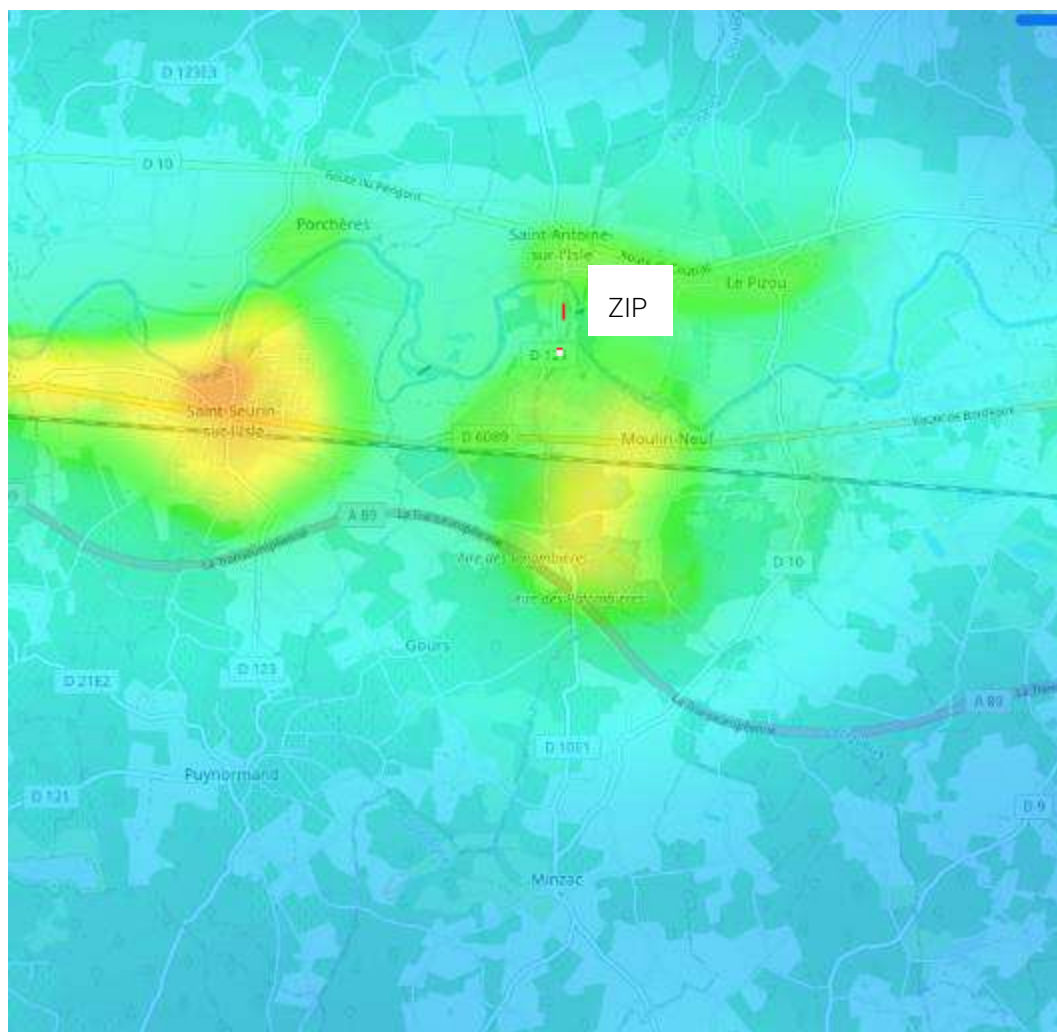
On parle de pollution ou nuisance lumineuse lorsque les éclairages artificiels sont si nombreux et omniprésents ou inadaptés qu'ils nuisent à l'obscurité normale et souhaitable de la nuit. La pollution lumineuse est une forme de pollution assez peu évoquée dans la littérature car à priori peu néfaste pour la santé lorsqu'on la compare aux pollutions plus classiques : déchets, smog urbain, eaux souillées, ... Toutefois, la lumière artificielle peut influencer la santé et le bien-être des hommes et des animaux. A contrario, les émissions lumineuses sont utiles pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

La pollution lumineuse a comme source physique :

- ▶ La lumière artificielle émise par des sources fixes et permanentes telles que les luminaires de la ville, des parkings, des voiries, des ponts, des installations industrielles et commerciales, publicitaires, des locaux et bureaux éclairés la nuit et dont les parois vitrées et fenêtres ne sont pas occultées, ...
- ▶ Des sources mobiles comme les phares de véhicules.



**Figure 51 : Sites et sols pollués (source : Géorisques)**



Le site, localisé en périphérie des centre-bourgs, à l'écart de grandes agglomérations, n'est pas soumis à une pollution lumineuse importante.

### 3.3.7 SYNTHÈSE DU MILIEU HUMAIN

#### *Traitement de l'eau*

Une station d'épuration ainsi que des points de rejets industriels se trouvent sur le site. Les eaux traitées dans la station d'épuration sont rejetées au niveau de l'Isle. Il est donc important d'assurer un bon traitement des eaux, proportionné à l'activité du site en activité.

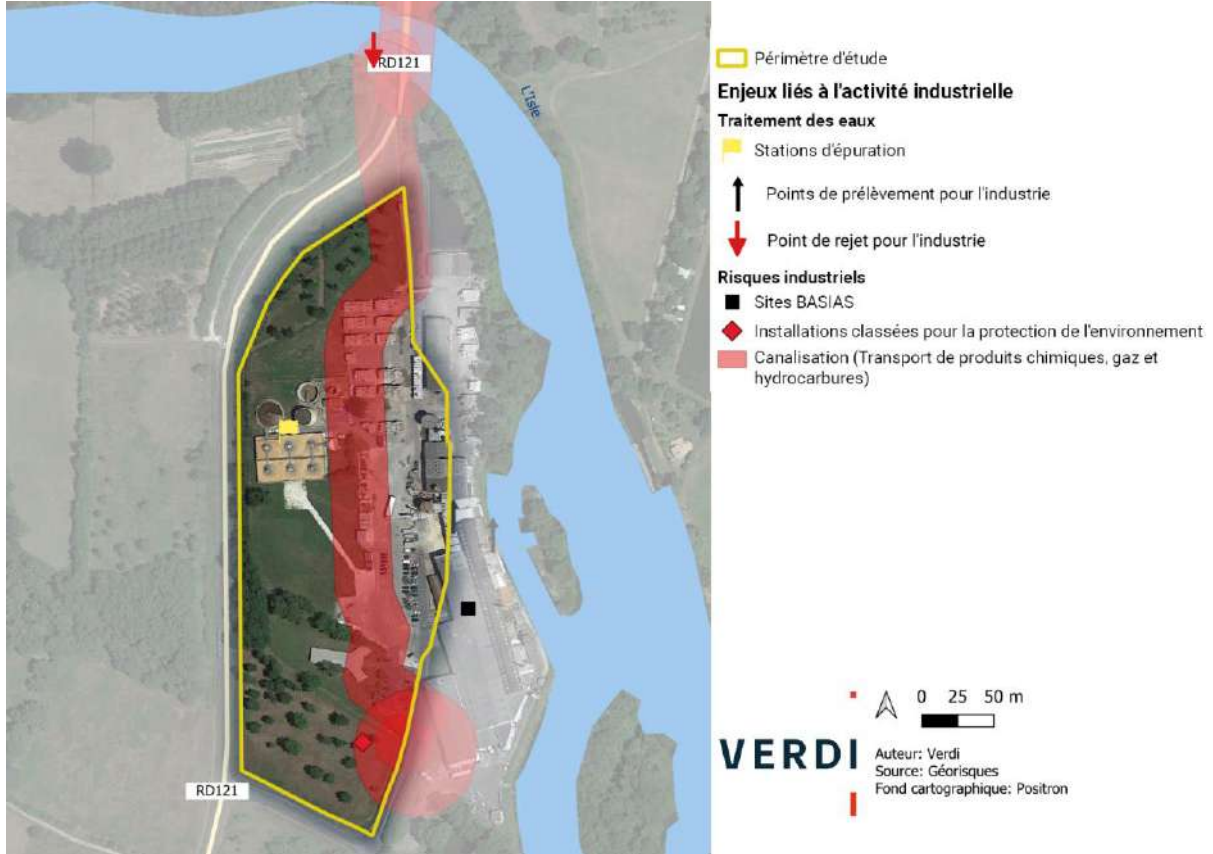
#### *Transport de matières dangereuses*

Des canalisations transportant du gaz, des matières dangereuses et des hydrocarbures traversent le site et posent donc un danger lié au transport de matière dangereuse.

#### *Risques industriels*

Le principal enjeu lié au milieu humain est le risque industriel omniprésent sur le site. En effet, ce site industriel est un site ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement), du fait de ses activités et un site Basias, anciens sites industriels et activités de services, du fait de son implantation depuis 1982.

**Figure 52 : Synthèse des enjeux liés au milieu humain**



## 3.4 MILIEU NATUREL

### 3.4.1 LES ZONES NATURELLES REMARQUABLES ET PROTEGEES

#### 3.4.1.1 ESPACES PROTEGES CONVENTIONNELEMENT (10KM)

##### Sites Natura 2000

Le réseau de sites Natura 2000 rassemble des sites naturels ou semi-naturels de l'Union européenne ayant une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelle qu'ils contiennent. La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable, et sachant que la conservation d'aires protégées et de la biodiversité présente également un intérêt économique à long terme.

Le réseau Natura 2000 est composé de Zone de Protection Spéciale (ZPS) et de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) :

- ▶ Les ZPS sont issues de l'inventaire des Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux sauvages (ZICO) qui a été effectué à la suite de la publication de la Directive du Conseil des Communautés Européennes n°79-40 9 du 2 avril 1979 dite « Directive Oiseaux ». Les ZPS imposent aux États membres de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer le maintien des populations des espèces d'oiseaux listées au sein d'une annexe et en particulier de protéger les biotopes utilisés par ces espèces.
- ▶ Les ZSC sont issues de l'inventaire des habitats naturels qui a été effectué à la suite de la publication de la Directive du Conseil des Communautés Européennes n°92-43 du 21 mai 1992 dite « Directive Habitat-faune-flore ». Cette Directive concerne la préservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvage et complète ainsi la Directive Oiseaux. À l'instar de cette dernière, la Directive Habitats demande aux États membres de prendre les mesures nécessaires pour assurer le maintien des populations des espèces végétales et animales sauvages, ainsi que quelques biotopes particulièrement menacés, listés au sein d'annexes.

Les potentiels sites ZSC sont proposés en Site d'Intérêt Communautaire (ils sont alors appelés « SIC »). Ils deviennent des SIC lorsqu'ils sont sélectionnés par la Commission Européenne puis des ZSC par arrêtés ministériels. Ces sites ne sont pas des espaces strictement protégés. Des projets d'aménagement peuvent être envisagés tant qu'ils restent compatibles avec les objectifs de conservation des habitats naturels et des espèces.

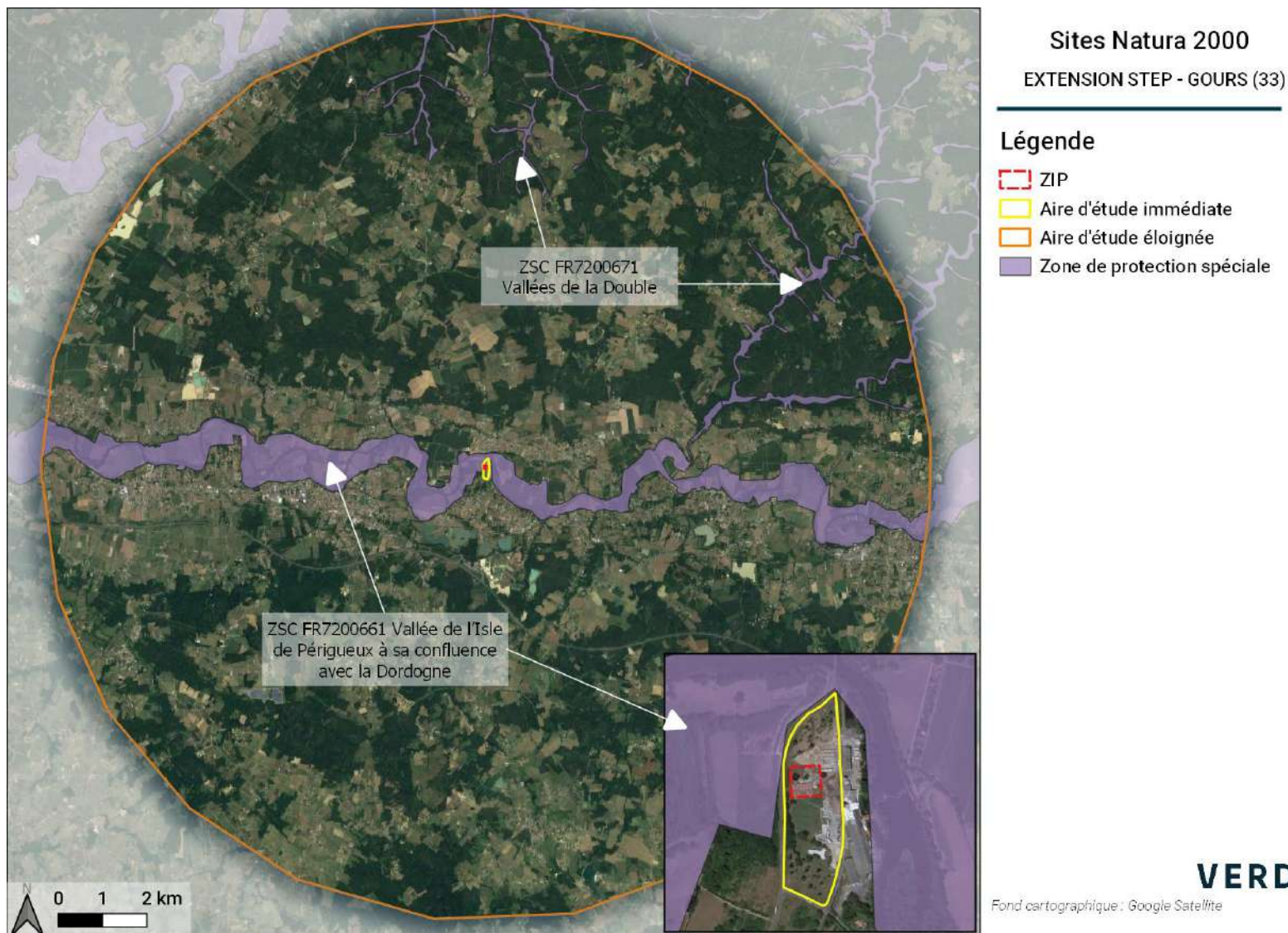
**Le site d'étude se situe à proximité immédiate (moins de 10m) de la ZSC : FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » et à moins de 10km de la ZSC FR7200671 Vallées de la Double.**

Tableau 13 : Descriptif des sites Natura 2000 à moins de 10km du site d'étude

ID / Nom	Dis-tance	Description	Lien écolo-gique avec le site d'étude
<p><b>ZSC FR7200661</b> Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne</p>	<p>10m (non in-clus)</p>	<p>Le site d'une superficie de 8018ha abrite une biodiversité d'es-pèces animales et végétales remarquables à l'échelle nationale et européenne. Cette biodiversité est intimement liée aux mi-lieux humides et aquatiques.</p> <p><u>9 habitats d'intérêt communautaires</u> : Prairies alluviales et inondables (1328 ha), végétations de hautes herbes (mégaphorbiaies - 318 ha), forêts alluviales de chênes et d'ormes et d'aulnes (767 ha) et de frênes et saules (42 ha), grèves alluviales (1.9 ha), gazons amphibies (0.8 ha), her-biers à renoncules et callitriches (2.5 ha) et herbiers à potamots et lentilles d'eau (5.8 ha). Les forêts alluviales d'aulnes, de frênes et de saules étant encore plus rares en Europe, elles sont définies comme milieux prioritaires.</p> <p><u>Flore patrimoniale</u> <b>1 espèce</b> : Angélique des estuaires</p> <p><u>Faune patrimoniale</u> : <b>9 poissons</b> - Saumon atlantique, Lamproie marine, fluviatile et de Planer, Grande Alose et Alose feinte, Toxostome, Bouvière, Chabot, <b>1 reptile</b> - Cistude d'Europe, <b>2 mammifères</b> - Loutre et Vison d'Europe, <b>8 insectes</b> - Cordulies splendides et à corps fin, Agrion de mercure, Gomphe de Graslin, Cuivré des marais, Dam-rier de la sucisse, Lucane cerf-volant, Grand Capricorne. La Grande Mulette est également recensée mais aucun individu vi-vant n'a été identifié sur le site.</p>	<p>Lien écolo-gique faible</p>
<p><b>ZSC FR7200671</b> Vallées de la Double</p>	<p>5,4km</p>	<p>La zone est caractérisée par des sols pauvres et acides, un ré-seau hydrographique dense, aux étiages sévères et prolongés, la présence de nombreux étangs et une couverture forestière im-portante.</p> <p>Les grandes vallées de la Rizonne et de la Beauronne accueillent des habitats humides et des espèces d'intérêt patrimonial asso-ciées (papillons, odonates, orchidées, fritillaire, etc.). L'Espace Naturel Sensible de la Jemaye Etangs de la Double, dont le Con-seil général assure une gestion conservatoire, présente un en-semble particulier de grands étangs avec habitats et espèces associées. Le quart Nord-Ouest du site héberge des populations de Fadet des laïches ainsi qu'un noyau important de population de Cistude d'Europe. Enfin, les étangs de la Double constituent des habitats d'hivernage et reproduction de Cistude, une res-source alimentaire pour la loutre, et une valeur patrimoniale/pay-sagère liée notamment aux habitats rivulaires diversifiés, mais menacés par les plantes exotiques.</p>	<p>Absence de lien écolo-gique</p>



Figure 54 : Cartographie des sites Natura 2000 à moins de 10km du site d'étude





## Parcs Naturels Régionaux

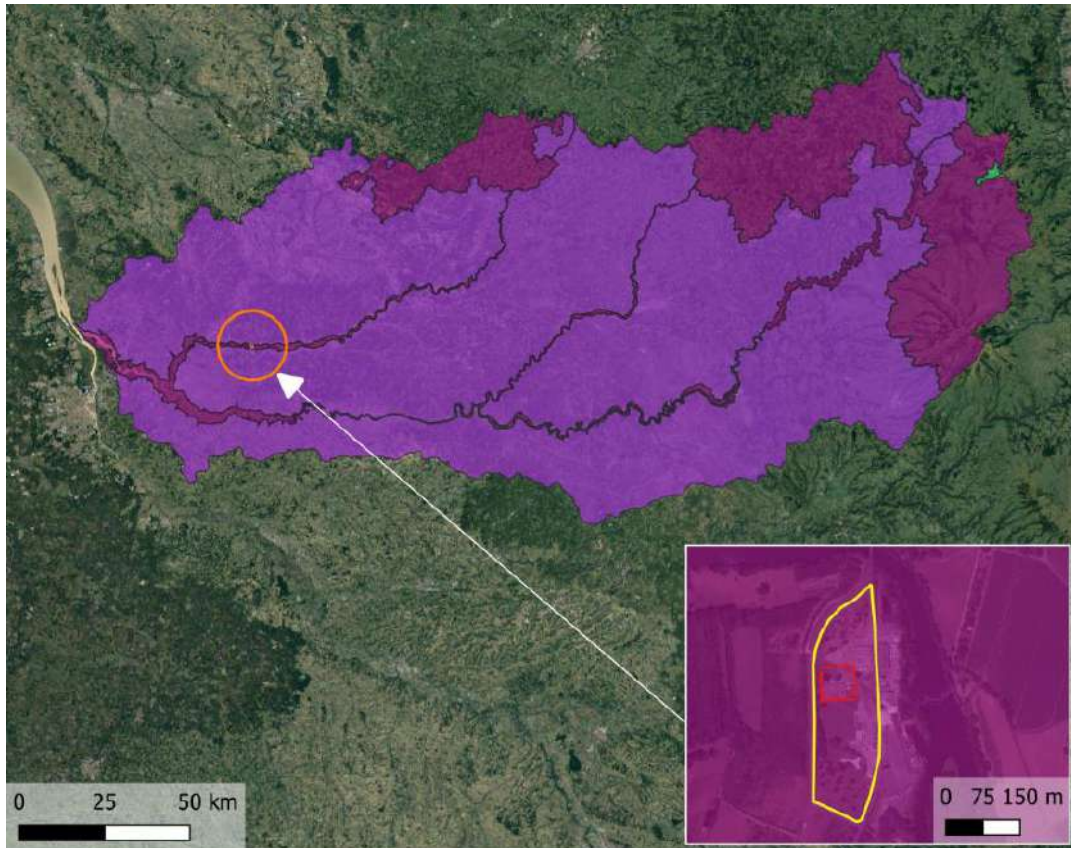
**Aucun parc naturel régional n'est situé à moins de 10km du site d'étude.**

## Réserves mondiales de biosphère

Une réserve mondiale est un outil de coopération au niveau régional et international. Créées par l'UNESCO en 1976, elles permettent au territoire reconnu de concilier conservation de la diversité biologique, recherche et surveillance continue. Ce réseau permet de définir des modèles de développement durable au service de l'humanité et représente un réel outil de coopération au niveau régional tant qu'international. **Juridiquement, aucune portée réglementaire n'est associée aux réserves mondiales de biosphère, elles constituent un « label ».**

**Le site d'étude se situe au sein de la réserve de biosphère du Bassin de la Dordogne, au sein d'une zone de transition.**

**Figure 55 : Cartographie des réserves de biosphères présentes à moins de 10km du périmètre d'étude**



**RESERVES DE BIOSPHERE**  
 EXTENSION STEP - GOURS (33)



**Légende**

- |                        |  |
|------------------------|--|
| ZIP                    | <u>Réserves de biosphère</u>               |
| Aire d'étude immédiate | Bassin de la Dordogne (zone centrale)      |
| Aire d'étude éloignée  | Bassin de la Dordogne (zone de transition) |
|                        | Bassin de la Dordogne (zone tampon)        |

### 3.4.1.2 Espaces protégés réglementairement (5 km)

## Réserves naturelles

Une réserve naturelle est une partie du territoire où la conservation de la faune, de la flore, du sol, des eaux, des gisements de minéraux et de fossiles et, en général, du milieu naturel présente une importance particulière. Il convient de soustraire ce territoire à toute intervention artificielle susceptible de le dégrader.

On distingue les réserves naturelles nationales (RNN), les réserves naturelles de la collectivité territoriale de Corse (RNC) et les réserves naturelles régionales (RNR).

**Aucune réserve naturelle n'est présente dans un rayon de 5 km du site.**

## Parcs Naturels Nationaux

Reconnus au niveau international comme des territoires d'exception, ils offrent une combinaison d'espaces terrestres et maritimes remarquables et un mode de gouvernance et de gestion qui leur permettent d'en préserver les richesses.

**Aucun Parc Naturel National n'est présent dans un rayon de 5 km du site.**

### 3.4.1.3 Autres espaces remarquables (5km)

## Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) a été lancé à l'initiative du ministère chargé de l'Environnement en 1982, avec l'appui du Muséum National d'Histoire Naturelle de Paris (MNHN).

Il a pour objectif de recenser, localiser et décrire les zones importantes présentant un intérêt écologique, faunistique et floristique particulier pour le patrimoine naturel national, régional ou local.

Les modalités ont été précisées par la circulaire n°91-71 du 14 mai 1991. Il constitue un outil fondamental de connaissance de l'état des milieux naturels et une première information sur leur éventuel caractère remarquable. **En revanche, il ne confère aucune protection aux sites répertoriés.**

Deux types de territoire peuvent être identifiés dans l'inventaire :

- ▶ ZNIEFF de type 1 de superficie réduite, sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et abritent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire ; ou ce sont des espaces d'un grand intérêt fonctionnel pour le fonctionnement écologique local.
- ▶ ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

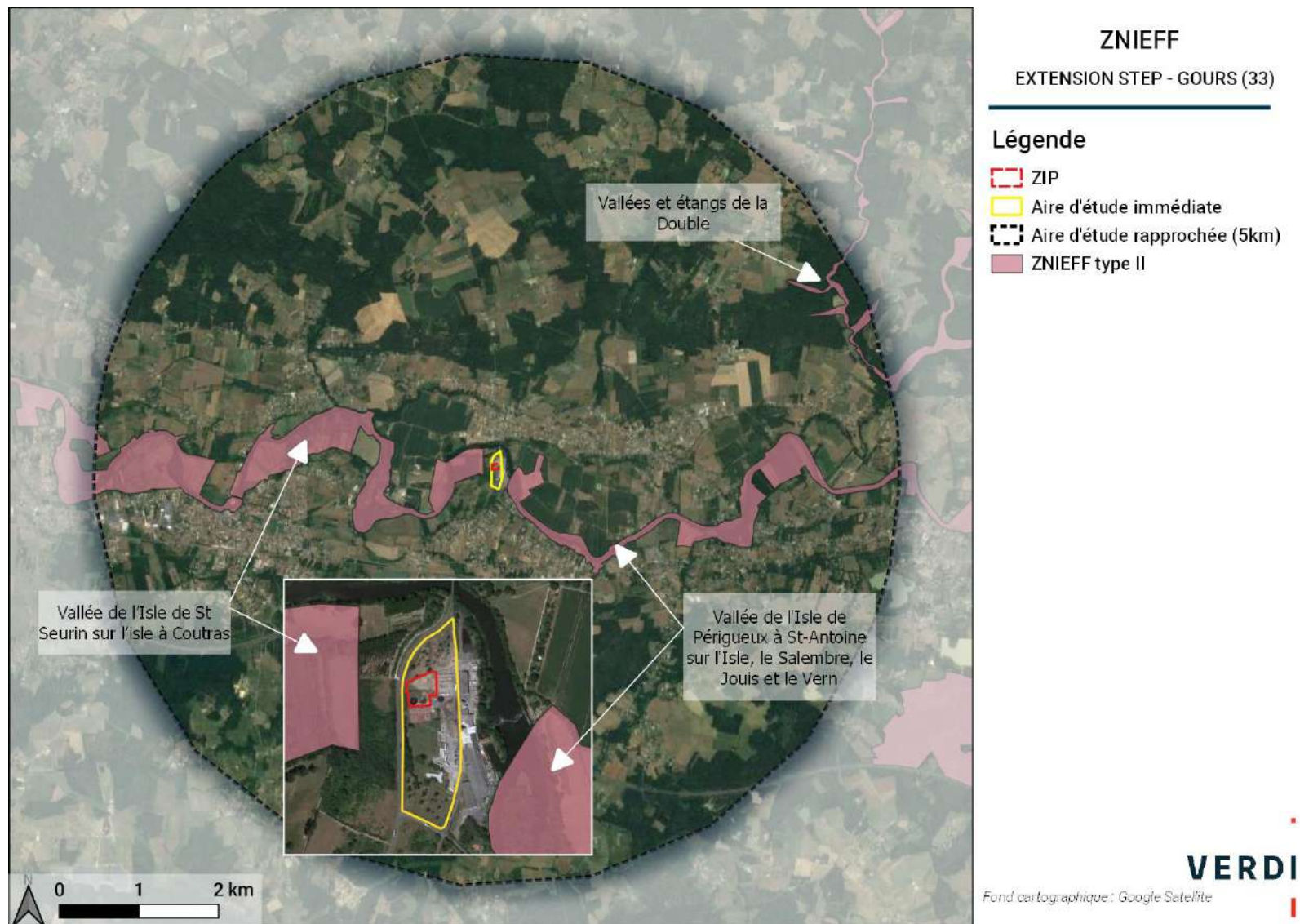
**Le site se situe à proximité immédiate (moins de 100m) de deux ZNIEFF de type II et à moins de 5km d'un autre ZNIEFF II.**

Tableau 14 : Descriptif des ZNIEFF à moins de 5km du site d'étude

ID / Nom	Distance	Description	Lien écologique avec le site d'étude
<b>ZNIEFF II FR720012842</b> Vallée de l'Isle de Périgueux à St-Antoine sur l'Isle, le Salmembre, le Jouis et le Vern	85m à l'Est	L'intérêt de la zone porte sur le critère floristique. Deux espèces de flore sont déterminantes : la Colchique d'automne ( <i>Colchium autumnale</i> ) et la Jacinthe sauvage ( <i>Hyacinthoides non-scripta</i> )	Lien écologique faible
<b>ZNIEFF II FR720012880</b> Vallée de l'Isle de St Seurin sur l'isle à Coutras	100m à l'Ouest	Intérêt de la zone : écologique, faunistique (notamment insectes). Seule une espèce est déterminante, la Gomphe de Graslin ( <i>Gomphus graslinii</i> )	Lien écologique faible
<b>ZNIEFF II FR720008217</b> Vallées et étangs de la Double	5km au Sud Est	Intérêt de la zone : écologique, faunistique (amphibiens, reptiles et mammifères) et floristique. Espèces déterminantes : <u>Lépidoptères</u> : Fadet des laiches ( <i>Coenonympha oedippus</i> ) et Damier de la succise ( <i>Euphydryas aurinia</i> ) <u>Odonates</u> : Gomphe de Graslin ( <i>Gomphus graslinii</i> ) <u>Flore</u> : Boulette d'eau ( <i>Pilularia globulifera</i> )	Absence de lien écologique



Figure 56 : Cartographie des ZNIEFF de types I et II présentes à moins de 5km du périmètre d'étude





## Zones d'importances pour la conservation des oiseaux (ZICO)

Les Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), comme les ZNIEFF, constituent une information privilégiée sur les milieux naturels possédant une grande richesse écologique et avifaunistique. **Cet inventaire n'entraîne pas de protection réglementaire.**

Les ZICO sont des sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne.

**Aucune ZICO n'est présente à moins de 5km du site d'étude.**

### 3.4.2 LES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES

#### 3.4.2.1 Contexte : le SRADDET

L'ensemble des zonages techniques et réglementaires n'ont de sens que s'il existe des axes de communication entre chaque région d'intérêt patrimonial permettant des échanges et évitant l'isolement des populations animales et végétales. Face au déclin de la biodiversité, la France s'est engagée en 2004 à lancer la Stratégie Nationale pour la Biodiversité, qui a notamment permis d'identifier les principales causes de perte de biodiversité, en particulier la fragmentation des habitats naturels. La Trame verte et bleue (TVB) est l'une des mesures issues de la loi Grenelle. Son objectif est « d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ».

Conformément à l'article L371-3 du Code de l'environnement, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), adopté en décembre 2019 à la place du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), vise à l'identification et à la mise en œuvre de la TVB à l'échelle régionale. Ce document cadre définit les enjeux en matière de préservation et de restauration des continuités écologiques, et détermine la stratégie régionale jusqu'en 2030. Il comporte les informations suivantes :

- ▶ la présentation des enjeux régionaux relatifs à la préservation et à la restauration des continuités écologiques ;
- ▶ des objectifs spécifiques découlant de la stratégie régionale d'adaptation aux transitions liés à l'orientation 2.2 « Préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau » ;
- ▶ un volet identifiant l'ensemble des composantes de la Trame Verte et Bleue ;
- ▶ les mesures prévues pour accompagner la mise en œuvre des continuités écologiques.

**La commune de Gours s'insère dans le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine, qui a été adopté le 16 décembre 2019.** Ce schéma vise à dessiner le projet pour la région à l'horizon 2030, qui a fait le choix d'y appréhender toutes les dimensions de l'aménagement du territoire, en prenant en compte le développement économique, la formation et l'emploi, l'environnement, le numérique, la santé... Autant de thématiques traitées jusque-là indépendamment, dans différents plans et schémas. Avec ce schéma, la Région renforce son rôle d'aménageur du territoire et fixe quatre grandes priorités pour cette stratégie d'aménagement du territoire qui sont :

- ▶ Bien vivre dans les territoires ;
- ▶ Lutter contre la déprise et gagner en mobilité ;
- ▶ Produire et consommer autrement ;
- ▶ Protéger notre environnement naturel et notre santé.

**Le projet doit respecter l'objectif 4 « protéger notre environnement naturel et notre santé ».**

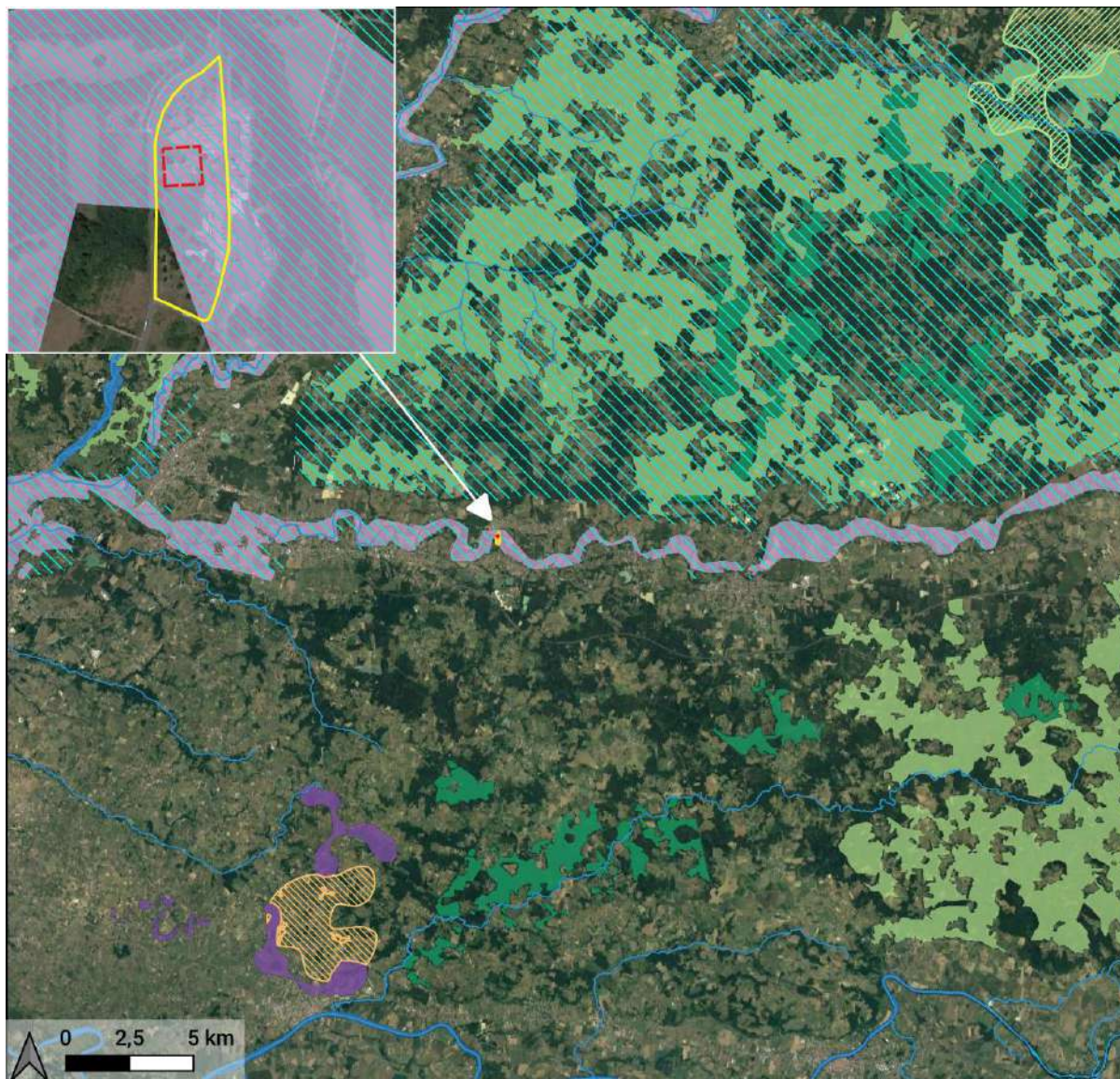
### 3.4.2.2 Trames vertes et bleues locales

Le territoire est couvert par des boisements mixtes discontinus, formant des réservoirs de biodiversité ponctuels. L'Isle forme quant à elle autant un réservoir qu'un corridor de biodiversité puisqu'elle est bordée par une ripisilve dense et naturelle. Elle est néanmoins jonchée par des obstacles à l'écoulement, notamment au niveau du site Corex Board Atlantic.

Le territoire est également coupé par des obstacles aux continuités, constitués principalement par des axes routiers (RD6089) et les tâches d'urbanisation. Ces espaces minéralisés grignotent les espaces naturels et les déconnectent les uns des autres, entravant possiblement la migration et le déplacement des espèces.

**Le périmètre de projet se situe à proximité d'un corridor et réservoir de biodiversité, l'Isle, abritant de nombreuses espèces floristiques et faunistiques.**

Figure 57: Trames verte et bleue du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de Nouvelle-Aquitaine



## Continuités écologiques régionales

Gours (33)

### Légende

Zone d'implantation potentielle

Aire d'étude immédiate

#### Corridors écologiques

Boisements de feuillus et forêts mixtes

Milieux humides

Pelouses sèches

#### Réservoirs de biodiversité

Boisements de conifères et milieux associés

Boisements de feuillus et forêts mixtes

Milieux humides

Milieux thermophiles

Systèmes bocagers

Cours d'eau de la Trame bleue

**VERDI**

Fond cartographique : Google Satellite



## 3.4.3 ANALYSE DES HABITATS, DE LA FLORE ET DE LA FAUNE

### 3.4.3.1 Méthodologie

L'analyse des milieux naturels et de la biodiversité a été menée selon deux principes :

- ▶ La première phase a consisté au recueil bibliographique de l'état des connaissances concernant la zone d'étude (documents, démarches et données disponibles...). Cette phase, indispensable pour le ciblage des prospections de terrain, s'accompagne de la réalisation d'une cartographie de synthèse présentant l'ensemble des zones naturelles (d'inventaires et de protection) recensées au sein et à proximité de la zone d'étude ;
- ▶ La seconde phase s'est articulée autour de prospections de terrain dans le but d'inventorier les habitats naturels, la faune et la flore de la zone d'étude.

Les inventaires du diagnostic ont été réalisés entre janvier et juillet 2022 selon le planning suivant :

**Tableau 15: Planning des inventaires**

Date	Ecologue	Taxons inventoriés	Conditions météorologiques
13/01/2022	Mylène BRETON Malvina PAJOT	Avifaune (hivernants) Chiroptères (recherche de gîtes) Zones humides (sondages pédologiques)	Bonnes : ensoleillé, aucune couverture nuageuse et aucune pluie. Gel le matin -2°C
3/03/2022	Mylène BRETON Souleïmen MEINARD	Amphibiens (recherche diurne et écoute nocturne) Zones humides (sondages pédologiques)	Moyennes : Couverture nuageuse importante (75 à 100%) Absence de pluie et de vent 11°C
7/04/2022	Annelise ROUSTAING Malvina PAJOT	Avifaune (nicheurs) Amphibiens (recherche diurne) Habitats/flore Reptile	Mauvaises : Couverture nuageuse 100% Pluie et vent 8°C
03/05/2022	Annelise ROUSTAING Malvina PAJOT	Avifaune (nicheurs) Amphibiens (recherche nocturne) Chiroptères Entomofaune Reptile Habitats/flore	Bonnes Jour : 13-25°C, pas de vent, pas de pluie, ciel dégagé Nuit : 16°C, vent faible, pas de pluie, ciel dégagé
19/07/2022	Mylène BRETON	Entomofaune Chiroptères Flore	Jour - moyennes : 28°C, vent modéré, ciel nuageux, pas de pluie Nuit - bonnes : 18°C, pas de vent ni de pluie, ciel dégagé

## Bibliographie

Différents organismes et ressources ont été consultés pour affiner l'expertise ou le conseil sur cette mission :

- ▶ L'Inventaire national du patrimoine naturel (INPN) ;
- ▶ L'Observatoire de la biodiversité végétale (OBV) ;
- ▶ Observatoire de la faune sauvage de Nouvelle-Aquitaine (FAUNA) ;
- ▶ Faune- France.

## Habitats et flore

L'identification des biotopes présents est réalisée par deux méthodes complémentaires :

- ▶ Préparation des sorties de terrain par photo-interprétation ;
- ▶ Relevé des habitats naturels à partir des espèces végétales rencontrées, et sur la base de la nomenclature CORINE Biotopes.

La détermination des habitats repose sur l'utilisation de la méthode dite « phytosociologique ». La méthode phytosociologique est basée sur l'analyse de la composition floristique pour définir des groupements phytosociologiques homogènes ou habitats. Pour cela, le coefficient d'abondance de dominance de Braun-Blanquet est attribué à chacune des espèces présentes (voir tableau ci-dessous).

Coefficient	r	1	2	3	4	5
Recouvrement	Très faible	<5%	5 à 25%	25 à 50%	50 à 75%	75 à 700%

À partir de l'analyse des inventaires floristiques, on attribue, pour chaque habitat, un code correspondant à la typologie Corine Biotopes : typologie de référence pour tous les types d'habitats présents en France (Bissardon et al., 1997). Pour les habitats d'intérêt communautaire éventuels, un second code est défini, il correspond au code Natura 2000, attribué aux éventuels habitats d'intérêt communautaire, inscrits à l'annexe I de la Directive Habitats sur la base du référentiel typologique européen actuellement en vigueur (Romao, 1999).

Un état de conservation est évalué le cas échéant selon la typicité de la flore présente et les éventuelles altérations (espèces invasives, dynamique végétale, ...).

Les prospections floristiques sont ciblées sur la recherche d'éventuelles espèces présentant un statut de protection et/ou de conservation à l'échelle nationale, régionale ou locale. Une attention particulière est également portée aux espèces exogènes présentant un caractère potentiellement invasif ou allergène.

## Zones humides

L'arrêté du 24 juin 2008 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement. Une zone est considérée comme humide depuis juillet 2019 si elle présente **un critère alternatif** avec **soit une végétation ou soit un sol avec des caractéristiques de zones humides**, comme décrit dans l'arrêté.

### LE CRITERE VEGETATION

Le critère relatif à la végétation peut être appréhendé soit à partir des espèces végétales soit à partir des habitats

- ▶ L'examen des habitats consiste à déterminer si ceux-ci correspondent à un ou des habitats caractéristiques des zones humides. La mention « H » dans les listes en annexe de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, signifie que cet habitat ainsi que, le cas échéant, tous les habitats des niveaux hiérarchiques inférieurs sont caractéristiques de zones humides. La limite de la zone humide correspond alors au contour de cet espace auquel sont joints, le cas échéant, les espaces identifiés comme humides d'après le critère relatif aux sols.  
 Dans certains cas, l'habitat d'un niveau hiérarchique donné ne peut pas être considéré comme systématiquement ou entièrement caractéristique de zones humides, soit parce que les habitats de niveaux inférieurs ne sont pas tous humides, soit parce qu'il n'existe pas de déclinaison typologique plus précise permettant de distinguer celles typiques de zones humides. Pour ces habitats côté « p » (pro parte) dans les listes données en annexe de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, il n'est pas possible de conclure sur la nature humide de la zone à partir de la seule lecture des



données ou cartes relatives aux habitats. Une expertise des sols ou des espèces végétales doit être effectuée. De même, lorsque les habitats de la zone étudiée ne figurent pas dans les listes.

- ▶ L'examen des espèces végétales porte prioritairement sur des points dont le nombre, la répartition et la localisation précise de ces points dépendent de la taille et de l'hétérogénéité du site, avec 1 point (= 1 placette) par secteur homogène du point de vue des conditions mésologiques. Sur chacune des placettes, l'examen de la végétation vise à vérifier si elle est caractérisée par des espèces dominantes indicatrices de zones humides, c'est-à-dire figurant dans la liste mentionnée en Table A de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

## LE CRITERE PEDOLOGIQUE

L'examen du sol s'effectue par des sondages positionnés de part et d'autre de la frontière supposée de la zone humide ou de la partie de la zone humide concernée par le projet. Pour déterminer si les sols sont caractéristiques d'une zone humide, il faut vérifier la présence :

- ▶ d'horizons histiques (ou tourbeux) débutant à moins de 50 cm de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 cm ; de traits réductiques débutant à moins de 50 cm de la surface du sol ;
- ▶ de traits rédoxiques débutants à moins de 25 cm de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;
- ▶ de traits rédoxiques débutants à moins de 50 cm de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et de traits réductiques apparaissant plus profondément.

Dans certains contextes particuliers (fluviosols développés dans des matériaux très pauvres en fer, le plus souvent calcaires ou sableux et en présence d'une nappe circulante ou oscillante très oxygénée ; podzols humiques et humoduriques), l'excès d'eau prolongée ne se traduit pas par les traits d'hydromorphie habituels facilement reconnaissables. Une expertise des conditions hydrogéomorphologiques (en particulier profondeur maximale du toit de la nappe et durée d'engorgement en eau) doit être réalisée pour apprécier la saturation prolongée par l'eau dans les 50 premiers centimètres de sol.

La liste des types de sols donnée est en annexe de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

## Faune

### AVIFAUNE

#### Points d'écoute

La méthode consiste à réaliser des points d'écoute de 20 minutes environ localisés au préalable dans chaque grand type d'habitat (taillis, boisement, prairie...). L'inventaire est basé sur l'observation directe des oiseaux et sur le recensement des mâles chanteurs. Les prospections sont effectuées préférentiellement dans les trois heures qui suivent le lever du soleil (activité maximale des chanteurs pour la plupart des espèces) et dans des conditions météorologiques optimales (pas de vent fort, temps pluvieux, froid vif ou brouillard). Chaque échantillonnage est effectué deux fois en période de nidification :

- ▶ d'avril à début mai pour les espèces précoces ;
- ▶ de mai à mi-juin pour les espèces migratrices tardives.

En complément, des prospections sont effectuées durant l'automne/hiver afin de relever les espèces en hivernage sur le site.

### Recherche à l'avancée

Cette méthode a été utilisée en complément des points d'écoute et permet d'inventorier les espèces peu ou pas contactées. Elle consiste à parcourir de façon minutieuse la zone étudiée et de détecter des indices de présence sur la zone d'étude (nids, œufs, plumes, ossements...). L'objectif étant de tendre vers l'exhaustivité dans le recensement des espèces nicheuses, d'évaluer le statut de nidification (possible, probable ou certain) et d'appréhender l'utilisation du site par les populations d'oiseaux.

### Statut biologique

La dernière étape consiste à relever l'utilisation du site pour chacune des espèces présentes (lieu de passage, d'hivernage, d'halte migratoire, de repos et de reproduction). Pour cela, un statut biologique est attribué à chacune des espèces selon les critères listés dans le tableau ci-dessous est appliqué :

Critères	Statut
<b>STATUT DE NIDIFICATION</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nid utilisé récemment ou coquilles vides</li> <li>- Nid occupé par des juvéniles ou des œufs</li> <li>- Adulte entrant ou quittant un site de nid laissant supposer un nid occupé</li> <li>- Jeunes fraîchement envolés</li> <li>- Nourrissage</li> </ul>	<b>Nicheur certain (NC)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Couple observé dans un habitat favorable durant la saison de reproduction</li> <li>- Parade nuptiale ou accouplement ou échange de nourriture entre adultes</li> <li>- Fréquentation d'un site de nid potentiel</li> <li>- Signes ou cris d'inquiétude d'un individu adulte</li> <li>- Construction d'un nid</li> </ul>	<b>Nicheur probable (NPr)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espèce observée (simple observation) durant la saison de reproduction dans un habitat favorable à la nidification</li> <li>- Male chanteur ou cris de nidification en période de reproduction</li> </ul>	<b>Nicheur possible (NP)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de code atlas</li> <li>- Espèce observée hors période de reproduction</li> <li>- Milieu défavorable à la reproduction de l'espèce</li> <li>- Individus observés uniquement en vol au-dessus du site</li> </ul>	<b>Non nicheur (NN)</b>
<b>AUTRES STATUTS</b>	
Espèce observée durant la saison hivernale	<b>Hivernant (Hiv)</b>
Espèce observée en halte migratoire durant la période prénuptiale ou postnuptiale	<b>Halte migratoire (Mig)</b>
Espèce uniquement observée en vol au-dessus du site d'étude	<b>Transit</b>
Espèce observée uniquement en chasse/alimentation sur le site d'étude (le site n'apparaissant pas comme zone de repos et/ou de reproduction favorable)	<b>Chasse/alimentation</b>

### **MAMMIFERES TERRESTRES**

L'inventaire des mammifères terrestres est effectué par la détection d'indices de présence qui consiste à rechercher des empreintes, fèces, terriers, restes de repas....

## CHIROPTERES

### Relevés et enregistrement des ultrasons en méthode passive:

L'enregistrement des ultrasons se fait grâce à un appareil utilisé en mode passif sur un point du site, enregistrant les contacts en continu pendant toute la nuit (paramétrages des heures de début et de fin par ordinateur, calées sur les heures de coucher et lever du soleil). Le lieu d'accroche est choisi de manière à couvrir un espace ouvert dans lequel les chiroptères circulent.

Un appareil a été posé du 3 mai au 26 mai.

### Relevés et enregistrements des ultrasons en méthode active :

Cette méthode consiste à effectuer des transects avec des points d'écoute durant lesquels l'observateur se déplace ou reste pendant 5-10 min pour enregistrer les ultrasons. À l'inverse de l'écoute passive, cette méthode permet d'observer le comportement des individus (chasse, entrée ou sortie d'un gîte, etc.). Les enregistrements se font à l'aide d'un EchoMeter Touch 2 Pro.

Deux inventaires ont été réalisés le 3 mai et le 19 juillet.

Figure 58: Localisation SM4 et écoute active pour les chiroptères



## Chiroptères - méthodologie

GOURS (33)

**VERDI**

Fond cartographique : Google Satellite

### Légende

- |                        |                |                               |
|------------------------|----------------|-------------------------------|
| ZIP                    | Ecoute passive | Tracé écoute active - juillet |
| Aire d'étude immédiate | Ecoute active  | Tracé écoute active - mai     |

### Analyse des sonagrammes :

L'analyse des enregistrements (sonagrammes) a été ensuite faite sur ordinateur, via le logiciel Kaleidoscope Pro® de Wildlife Acoustics.

La détermination des espèces s'est basée principalement sur les caractéristiques acoustiques des émissions ultrasonores : le pic de fréquence, la rapidité des émissions et leur rythme, ainsi que la gamme

balayée par l'animal donnent des indications sur l'espèce détectée et son activité (chasse, vol de déplacement).

#### Relevés diurnes - approche par milieux :

Par ailleurs, la seconde approche du volet chiroptère mise en place sur le terrain a consisté à caractériser la valeur des habitats présents. Chaque arbre a été regardé afin d'établir les possibilités de gîtes pour les espèces arboricoles.

## HERPETOFAUNE

### Amphibiens :

- ▶ Inventaires semi-quantitatifs avec échantillonnage des adultes et des larves par détection visuelle et auditive. Ce protocole s'inspire des méthodes d'inventaire des communautés et des populations d'amphibiens (Joly & Deheuvels 1997). Les milieux humides font également l'objet d'observations directes ;
- ▶ Points d'écoute au coucher du soleil pour les mâles chanteurs.

### Reptiles :

L'investigation des reptiles se fait à l'aide d'observations à vue. Ce groupe étant relativement discret, les milieux les plus favorables (avec prospection de cavités, souches, pierriers, abris artificiels ...) sont privilégiés.

## ENTOMOFAUNE

La période favorable pour la recherche des odonates, les lépidoptères rhopalocères et les orthoptères correspondant à mai-septembre, aucun inventaire pour ces taxons n'a été réalisé. Les coléoptères xylophages patrimoniaux ont quant à eux été recherchés par prospection des arbres à la recherche d'indices de présences (cavités, sciures...).

## Hiérarchisation des enjeux

Plusieurs critères sont évalués afin de définir les enjeux de chaque espèce présents sur le site d'étude. Une hiérarchisation de ces éléments est effectuée selon la « valeur écologique » de ces derniers. Les critères suivants sont pris en compte :

- ▶ **l'enjeu réglementaire** qui prend en compte les différents statuts de protection réglementaire à l'échelle nationale et régionale ;
- ▶ **l'enjeu patrimonial** qui est déterminé pour chaque espèce à partir de sa rareté et de sa menace à l'échelle régionale et nationale (ou européenne si le taxon concerné n'a pas été évalué au niveau national) ;
- ▶ **l'enjeu local de conservation** qui prend en compte l'état de conservation des populations et des milieux au niveau local et sur le site étudié (statut sur le site, effectif, répartition, importance, valeur écologique, aire d'évaluation spécifique, qualité des habitats et des sites de reproduction sur le site et à proximité direct, corridors écologiques, perméabilité, résilience...).

Pour l'enjeu habitat, une note allant de 0 à 3 est donnée pour 5 critères d'enjeux. Ces notes sont additionnées afin d'obtenir une note finale permettant de hiérarchiser les niveaux d'enjeux de très faible (note globale inférieure à 3) à fort (note globale supérieure à 12).



La définition d'un enjeu de conservation indépendant pour chacun des habitats et chacune des espèces permet par la suite de hiérarchiser les enjeux de manière globale. En effet, les niveaux d'enjeu des habitats et des espèces sont ensuite comparés et le plus fort enjeu (soit pour l'habitat, soit pour l'espèce) est retenu et attribué à l'habitat.

**Tableau 16 : Classification des enjeux pour les habitats naturels**

Note	État de l'habitat	Représentativité et statut	Diversité spécifique	Espèces végétales	Fonctionnalité écologique
0	Habitat très dégradé (espèces rudérales, espèces invasives abondantes)	Habitat anthropique	Diversité très faible : peu d'espèces végétales	Aucune espèce végétale protégée. Habitat colonisé par les invasifs	Pas de continuum
1	Habitat dégradé (présence ponctuelle d'espèces invasives)	Habitat naturel commun bien représenté	Diversité faible : plusieurs groupes représentés avec un faible nombre d'espèces	Présence avérée ou référencée dans la bibliographie d'une espèce végétale sur liste rouge ou d'une espèce végétale protégée en faible effectif.	Continuum interne au site
2	Habitat dans un état de conservation correct	Habitat naturel peu commun ou peu représenté à proximité	Diversité moyenne : plusieurs groupes représentés avec un grand nombre d'espèces	Présence avérée ou référencée dans la bibliographie d'une espèce végétale protégée présente en grand nombre.	Habitat intégré à un corridor local
3	Habitat dans un bon état de conservation	Habitat naturel rare ou remarquable	Diversité forte : tous les groupes sont représentés avec un grand nombre d'espèces et des populations importantes	Présence avérée ou référencée dans la bibliographie de plusieurs espèces végétales protégées.	Habitat intégré à un corridor d'importance régionale (identifié au SRADDET ou au SCoT, connexion intermassif...)

Note	Niveau d'enjeu
0-3	Très faible
4-7	Faible
8-11	Modéré
12-15	Fort

**Tableau 17 : Classification des enjeux pour la flore**

Groupe	Echelle	Statut	Enjeu						
			Majeur	Très fort	Fort	Assez fort	Modéré	Faible	Très faible
Flore	Euro-péenne	Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992	An II prioritaire		An II et IV	An II	An IV		
	Nationale	Arrêté du 20 janvier 1982			Art 1			Non protégée	
		Liste rouge France	RE	CR	EN	VU	NT	LC	LC
	Régionale	Arrêté interministériel régional ou départemental			Protégé				
		Menace régionale	RE	CR	EN	VU	NT	LC	LC
		Rareté régionale		E	RR	R	AR - RR	AC - C	TC
		ZNIEFF					Oui		

**Légende :** Liste rouge (degré de menace) : RE = éteint en métropole ou en région ; CR = En danger critique ; EN = En danger ; VU = vulnérable ; NT = Quasi menacé ; LC = Préoccupation mineure Rareté : E = exceptionnel ; TR = Très rare ; R = Rare ; AR = Assez rare ; PC = Peu commun ; C = Commun ; TC = Très commun ZNIEFF : Oui = Espèce déterminante de ZNIEFF

Tableau 18 : Classification des enjeux pour la faune

Groupe	Echelle	Statut	Enjeu						
			Majeur	Très fort	Fort	Assez fort	Modéré	Faible	Très faible
Oiseaux nicheurs	Européenne	Directive 2009/147/CE du 30 novembre 2009			An I				
	Nationale	Arrêté du 9 juillet 1999	Art 1						
		Protection nationale (Arrêté du 29 octobre 2009)					Articles 3 et 4	Non protégée	
		Plan national d'action			Oui				
	Régionale	Liste rouge France	RE	CR	EN	VU	NT	LC	LC
		Menace régionale	RE	CR	EN	VU	NT	LC	LC
		Rareté régionale	E	TR	R	PCL	PCL	C / TC	C / TC
Déterminant ZNIEFF						Oui			
Oiseaux de passage et hivernants	Européenne	Directive 2009/147/CE du 30 novembre 2009			An I				
	Nationale	Arrêté du 9 juillet 1999	Art.1						
		Protection nationale (Arrêté du 29 octobre 2009)					Art 3 et 4	Non protégée	
		Plan national d'action		Oui					
	Régionale	Liste rouge France		RE	CR	EN	VU	NT à LC	LC
		Rareté régionale		E	TR	R	PCL	C-TC	C-TC
		Déterminant ZNIEFF					Oui		
Vertébrés		Européenne	Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 (DH)	An II Priori-		An II et IV	An II	An IV	An V
	Nationale	Arrêté du 9 juillet 1999	Art 1						
		Protection nationale (Arrêté du 23 avril et 19 novembre 2007)					Art 2 et 3	Non protégée	
		Plan national d'action			Oui				
	Régionale	Liste rouge France	RE	CR	EN	VU	NT	LC	LC
		Menace régionale	RE	CR	EN	VU	NT	LC	LC
		Rareté régionale	E	TR	R	PCL	PCL	C / TC	C / TC
Déterminant ZNIEFF						Oui			
Insectes	Euro-péenne	Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 (DH)	An II Priori-		An II et IV	An II	Annexe IV	An V	
		Liste rouge Européenne	RE	CR	EN	VU	NT	LC	LC
	Nationale	Protection nationale (Arrêté du 23 avril 2007)				Art 2	Art 3	Non protégée	
		Plan national d'action			Oui				
		Liste rouge France	RE	CR	EN	VU	NT	LC	LC
	Régionale	Menace régionale	RE	CR	EN	VU	NT	LC	LC
		Rareté régionale	E	TR	R	PCL	PCL	C / TC	C / TC
Déterminant ZNIEFF						Oui			

**Légende :** Plan National d'Actions (PNA) : Oui = Espèce concernée par un PNA Liste rouge (degré de menace) : RE = éteint en métropole ou en région ; CR = En danger critique ; EN = En danger ; VU = vulnérable ; NT = Quasi menacé ; LC = Préoccupation mineure Rareté : E = exceptionnel ; TR = Très rare ; R = Rare ; AR= Assez rare ; PC = Peu commun ; C = Commun ; TC = Très commun ZNIEFF : Oui = Espèce déterminante de ZNIEFF

Enfin, une attention toute particulière est donnée à la dernière étape qui consiste à resituer ces habitats et espèces dans leur contexte. L'objectif est de prendre en compte le fonctionnement écologique général du

secteur, ainsi que les intérêts paysagers et écologiques annexes (épuration des eaux, corridor biologique...) que ces habitats naturels ou habitats d'espèces peuvent présenter. De ce fait les critères de pondération peuvent être les suivants (liste non exhaustive) :

Critères	Adaptation du niveau d'enjeu
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Station localisée en limite d'aire de répartition</li> <li>▶ Espèce endémique</li> <li>▶ Habitat de reproduction avéré</li> <li>▶ Statut nicheur certain ou nicheur probable pour l'avifaune</li> <li>▶ Population/habitat en bon état de conservation</li> </ul>	<p><b>Gain de 1 à 2 niveaux d'enjeu</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Indigénat douteux</li> <li>▶ Mauvaises conditions stationnelles mettant en péril la pérennité de l'espèce</li> <li>▶ Espèce/habitat fréquenté au niveau local</li> <li>▶ Habitat peu représentatif</li> <li>▶ Habitat non propice à la reproduction</li> <li>▶ Statut non nicheur pour l'avifaune</li> <li>▶ Espèce observée uniquement en déplacement (transit)</li> </ul>	<p><b>Perte de 1 à 2 niveaux d'enjeu</b></p>

### 3.4.3.2 Résultats

## Habitats naturels

Le site est composé majoritairement de milieux anthropiques (bâtiments / entrepôts) et d'habitats ouverts très entretenus (fauches et tontes répétées). Un maillage de fossés dominé par plusieurs types d'habitats (roselière et fourrés notamment) entoure le site d'étude.

15 habitats naturels ont été recensés sur la zone d'étude immédiate dont deux à enjeu modéré : la Chênaie et la Roselière.

Leur description est présentée ci-dessous.

Figure 59 : Cartographie des habitats naturels



## Habitats

GOURS (33)

**VERDI**


Fond cartographique : Google Satellite

## Légende

ZIP	Roselière	Prairie de fauche
Aire d'étude immédiate	Chenaie	Prairie de fauche boisé
<b>Habitats</b>	Fourrés de Saule et roncier	Prairie méso hygrophile
Alignement d'arbre	Parc ornamental	Roncier
Fossé	Pelouse entretenue	Site industriel
Haie de Cyprès	Prairie à Cardère	Talus fauché



## Milieux boisés

Chênaie acidiphile non mure	Code CB : 41.5	Code N2000 : /
		
<b>Description générale</b> : petit boisement le long de la route. Strate herbacée peu développée.		<b>Surface</b> : 0.10 ha
<b>Composition floristique dominante</b> : Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> ), Aubépine ( <i>Crataegus monogyna</i> ), Lierre grimpant ( <i>Hedera helix</i> )		
<b>Enjeu</b> : Modéré		

## Milieux semi-ouverts

Alignement d'arbres	Code CB : 84.1	Code N2000 : /
		
<b>Description générale</b> : Arbre de haut jet le long du fossé. Alignement d'Érable négundo, espèce exotique envahissante avérée, le long du parc ornamental.		<b>Surface</b> : 80.54 ml
<b>Composition floristique dominante</b> : Peuplier noir ( <i>Populus nigra</i> ), Saule ( <i>Salix sp</i> ), Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> ), Acer		
<b>Enjeu</b> : Faible à très faible		



Fourrés de Saule / Roncier	Code CB : 31.62 X 31.831	Code N2000 : /
		
<p><b>Description générale</b> : Située au bord de la route le long du fossé.</p>		<p><b>Surface</b> : 0.04 ha</p>
<p><b>Composition floristique dominante</b> : Ronce (<i>Rubus sp</i>), Saule (<i>Salix sp</i>), Houlque laineuse (<i>Holcus lanatus</i>)</p>		
<p><b>Enjeu</b> : Faible</p>		

Roncier	Code CB : 31.831	Code N2000 : /
		
<p><b>Description générale</b> : roncier le long du fossé bordant la route.</p>		<p><b>Surface</b> : 0.07 ha</p>
<p><b>Composition floristique dominante</b> : <i>Rubus sp</i></p>		
<p><b>Enjeu</b> : faible</p>		

Haie de Cyprès	Code CB : 84	Code N2000 : /
		
<p><b>Description générale :</b> Différentes haies sont présentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Haie mono spécifique de Cyprès, hauteur d'environ 1m70,</li> <li>▶ Haie mono spécifique de Cyprès en mauvais état avec présence de pieds morts, hauteur 30 cm,</li> <li>▶ Haie mixte composé de Cyprès, de Lierre, de Ronce et de Prunellier.</li> </ul>		<p><b>Surface :</b> 265.15 ml</p>
<p><b>Composition floristique dominante:</b> Cyprès (<i>Cupressus sp</i>), Ronce (<i>Rubus sp</i>), Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>), Lierre grimpant (<i>Hedera helix</i>)</p>		
<p><b>Enjeu :</b> Faible à très faible</p>		

### Milieux ouverts

Parc ornemental	Code CB : 85.31	Code N2000 : /
		
<p><b>Description générale :</b> Strate herbacée basse et ouverte, à la diversité floristique faible. Strate arbustive composée d'espèce ornementale. Tonte régulière</p>		<p><b>Surface :</b> 0.06 ha</p>
<p><b>Composition floristique dominante:</b> Pâquerette (<i>Bellis perennis</i>), Luzerne d'Arabie (<i>Medicago arabica</i>), Palmier (<i>Photinia serratifolia</i>), Fusain du Japon (<i>Euonymus japonicus</i>).</p>		
<p><b>Enjeu :</b> Très faible</p>		



Prairie à Cardère	Code CB : 31.8	Code N2000 : /
		
<p><b>Description générale</b> : présent en bord de route. Dominance nette de la Cardère.</p>		<p><b>Surface</b> : 0.08 ha</p>
<p><b>Composition floristique dominante</b> : Cardère (<i>Dipsacus sp</i>), Houlque laineuse (<i>Holcus lanatus</i>), Ronce (<i>Rubus sp</i>), Dactyle aggloméré (<i>Dactylis glomerata</i>)</p>		
<p><b>Enjeu</b> : Faible</p>		

Pelouse entretenue	Code CB : 85.12	Code N2000 : /
		
<p><b>Description générale</b> : Strate herbacée basse et ouverte, à la diversité floristique faible. Tonte régulière</p>		<p><b>Surface</b> : 0.37 ha</p>
<p><b>Composition floristique dominante</b>: Pâquerette (<i>Bellis perennis</i>), Luzerne d'Arabie (<i>Medicago arabica</i>).</p>		
<p><b>Enjeu</b> : Très faible</p>		

Prairie de fauche et prairie de fauche boisée

Code CB : 38 et 38 x 83.32

Code N2000 : /



**Description générale** : Strate herbacée haute (env 60 cm) peu diversifiée. Sur certaines zones cet habitat s'est développé sur un remblai, on observe alors une plus grande part d'Oseille commune (*Rumex acetosa*). Sur la prairie au nord des arbres ont été plantés dont des Robiniers faux acacia. Ils sont encore jeunes. Présence d'EEE telle que le Robinier faux-acacia et la Luzerne d'Arabie.


**Surface** : 1.52 ha dont 0.68 ha boisé

**Composition floristique dominante** : Houlque laineuse (*Holcus lanatus*), Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), Oseille commune (*Rumex acetosa*)

**Enjeu** : Faible




Prairie méso - hygrophile	Code CB : 37.2 X 38	Code N2000 : /
		
<p><b>Description générale</b> : milieu humide. Quelques arbres sont présents.</p>	<p><b>Surface</b> : 0.85 ha</p>	
<p><b>Composition floristique dominante</b> : Houlque laineuse (<i>Holcus lanatus</i>), Flouve odorante (<i>Anthoxanthum odoratum</i>), Cardamine des prés (<i>Cardamine pratensis</i>), <i>Juncus sp</i>, Potentille rampante (<i>Potentilla reptans</i>).</p>		
<p><b>Enjeu</b> : Faible</p>		

Talus fauché	Code CB : 85.12	Code N2000 : /
		
<p><b>Description générale</b> : Strate herbacée basse et ouverte, à la diversité floristique faible. Tonte régulière</p>	<p><b>Surface</b> : 0.26 ha</p>	
<p><b>Composition floristique dominante</b>: /</p>		
<p><b>Enjeu</b> : Très faible</p>		





## Milieux aquatique

Fossés	Code CB : 84	Code N2000 : /
		
<p><b>Description générale :</b> De nombreux fossés bordent et traversent la zone d'étude immédiate. Tous ne sont pas en eau en permanence. Ceux présents dans le site de l'usine ont de pentes abruptes et peu de végétations.</p> <p>Concernant les fossés en dehors du site, ils sont végétalisés par une roselière, une Chênaie et une végétation herbacée dense.</p> <p>À noter la présence d'Écrevisse de Louisiane, espèce exotique envahissante qui peut dégrader les berges quand les populations sont trop importantes.</p>		<p><b>Surface :</b> 956 ml</p>
<p align="center"><b>Composition floristique dominante:</b></p> <p>En bord de route : Houlque laineuse (<i>Holcus lanatus</i>), Ronce (<i>Rubus sp</i>), Dactyle aggloméré (<i>Dactylis glomerata</i>), Renoncule acre (<i>Ranunculus acris</i>), Flouve odorante (<i>Anthoxanthum odoratum</i>), Cerfeuil sauvage (<i>Anthriscus sylvestris</i>),</p>		
<p align="center"><b>Enjeu : Faible</b></p>		

Roselière	Code CB : 31.62 X 31.831	Code N2000 : /
		
<p><b>Description générale :</b> Située le long du fossé bordant le site. Les roselières sont des habitats rares, notamment à cause de la pollution et l'entretien intensif des milieux.</p> <p>À noter la présence d'Écrevisse de Louisiane, espèce exotique envahissante qui peut dégrader les berges quand les populations sont trop importantes.</p>		<p><b>Surface :</b> 184 ml</p>
<p align="center"><b>Composition floristique dominante :</b> Roseau commun (<i>Phragmites australis</i>)</p>		
<p align="center"><b>Enjeu : Modéré</b></p>		

## Milieux anthropiques

Site industriel	Code CB : 86.3	Code N2000 : /
		
<p><b>Description générale</b> : Bâtiment, voirie, parking et lieu de stockage</p>		<p><b>Surface</b> : 1.81 ha</p>
<p><b>Composition floristique dominante</b> : aucune</p>		
<p><b>Enjeu</b> : Nul</p>		

## Flore

### BIBLIOGRAPHIE

15 espèces de flore protégées/patrimoniales ou exotiques envahissantes ont été recensées dans la bibliographie sur la commune de Gours.

Tableau 19 : Liste des espèces de flore recensées dans la bibliographie

Nom vernaculaire	Nom latin	PN ou PR	LRF	LRR	DHFF	Det ZNIEFF	Hierarchie PEE	Det ZH
Érable négundo	<i>Acer negundo</i>	-	NA	NA	-	-	EEEE	-
<b>Amarante de Bouchon</b>	<b><i>Amaranthus hybridus subsp. bouchonii</i></b>	<b>Pr Aq</b>	<b>NA</b>	<b>LC</b>	-	<b>OUI</b>	-	-
Bident feuillé	<i>Bidens frondosa</i>	-	NA	NA	-	-	EEEE	OUI
Cardamine impatiente	<i>Cardamine impatiens</i>	-	LC	LC	-	-	-	-
Laïche vésiculeuse	<i>Carex vesicaria</i>	-	LC	LC	-	-	-	OUI
Éléocharide à tiges nombreuses	<i>Eleocharis multicaulis</i>	-	LC	LC	-	-	-	OUI
Lamier blanc	<i>Lamium album</i>	-	LC	LC	-	-	-	-
Ludwigie à grandes fleurs	<i>Ludwigia grandiflora</i>	-	NA	NA	-	-	EEEE	OUI
Ludwigie faux péplis	<i>Ludwigia peploides</i>	-	NA	NA	-	-	EEEE	OUI
<b>Naïade marine</b>	<b><i>Najas marina</i></b>	<b>Pr Aq</b>	<b>LC</b>	<b>LC</b>	-	-	-	-
Ornithope comprimé	<i>Ornithopus compressus</i>	-	LC	LC	-	-	-	-
-	<i>Phyllostachys aurea</i>	-	NA	-	-	-	EEEE	-
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	-	NA	NA	-	-	EEEE	-
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	-	LC	LC	-	-	-	OUI
Saxifrage granulée	<i>Saxifraga granulata</i>	-	LC	LC	-	OUI	-	-

PN : Protection nationale ; PR : protection régionale ; LRF : liste rouge française ; LRR : Liste rouge régionale ; DHFF : Directive habitat-faune-flore ; Det. ZNIEFF : Déterminante ZNIEFF ; PEE : Plante exotique envahissante ; Det.ZH : déterminante zone humide ; LC : préoccupation mineure ;

### INVENTAIRES

## Flore patrimoniale

Parmi les 68 espèces de flore contactées sur l'aire d'étude, **une espèce est protégée au niveau départemental**, l'Orchis à fleurs lâches (*Anacamptis laxiflora*). C'est un taxon méditerranéo-atlantique, peu commun en Nouvelle-Aquitaine et vulnérable sur une partie du territoire. Elle est présente dans les prairies hygrophiles, surtout de fauche.

À noter également la présence de deux autres orchidées, non protégées, l'Orchis pyramidal (*Anacamptis pyramidalis*) et le Serapias langue (*Serapias lingua*). Cette dernière est présente en grand nombre au niveau de la pelouse entretenue.

**Aucune de ces espèces n'est présente au sein de la ZIP.**

La liste exhaustive des espèces est présentée en annexe 1.

Nom vernaculaire	Nom latin	PN ou PR	LRF	LRR	DHFF	Det. ZNIEFF	Det. ZH	Enjeu	Nombre
Orchis à fleurs lâches	<i>Anacamptis laxiflora</i>	Art.3	LC	NT	-	Oui	Oui	Fort	1 pied
Orchis pyramidal	<i>Anacamptis pyramidalis</i>	-	LC	LC	-	Non	-	Très faible	1 pied
Serapias langue	<i>Serapias lingua</i>	-	LC	LC	-	Non	-	Très faible	187 pieds

PN : Protection nationale ; PR : protection régionale ; LRF : liste rouge française ; LRR : Liste rouge régionale ; DHFF : Directive habitat-faune-flore ; Det. ZNIEFF : Déterminante ZNIEFF ; PEE : Plante exotique envahissante ; Det. ZH : déterminante zone humide ; LC : pré-occupation mineure ; NT : quasi menacée

**Figure 60: De gauche à droite, Serapias langue, Orchis à fleurs lâches et Orchis pyramidal (prises sur site le 3/05/2022)**



## Flore invasive

Le caractère invasif diffère selon les espèces considérées. Afin de caractériser les enjeux relatifs aux espèces introduites, un degré d'agressivité pour les milieux naturels a été affecté sur la base des données rendues disponibles par les conservatoires botaniques nationaux. Ainsi, 4 catégories sont considérées :

- ▶ **Espèce exotique envahissante avérée (EEEA)** : Espèce exotique montrant, dans son territoire d'introduction, une dynamique d'extension rapide du fait d'une reproduction sexuée ou d'une multiplication végétative intense, et formant localement, notamment dans les milieux naturels ou semi-naturels, des populations denses et bien installées ; ces populations ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques.
- ▶ **Espèce exotique envahissante potentielle (EEEP)** : Plante exotique présentant actuellement une tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles, c'est-à-dire formant dans quelques sites des populations denses (mais non encore stabilisées). La dynamique de l'espèce à l'intérieur du territoire considéré, et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée.
- ▶ **Espèce exotique à surveiller (EEES)** : Espèce exotique ne présentant actuellement pas de caractère envahissant dans le territoire considéré, mais dont la possibilité qu'elle le devienne n'est pas totalement écartée, compte tenu notamment de son caractère envahissant dans d'autres régions.
- ▶ **Espèces cultivées non invasives (EENI)** : Espèce exotique ne présentant actuellement pas de caractère envahissant dans le territoire considéré et utilisée par l'homme. Ces espèces tendent à disparaître du fait de la concurrence écologique lorsqu'aucune action n'est menée.

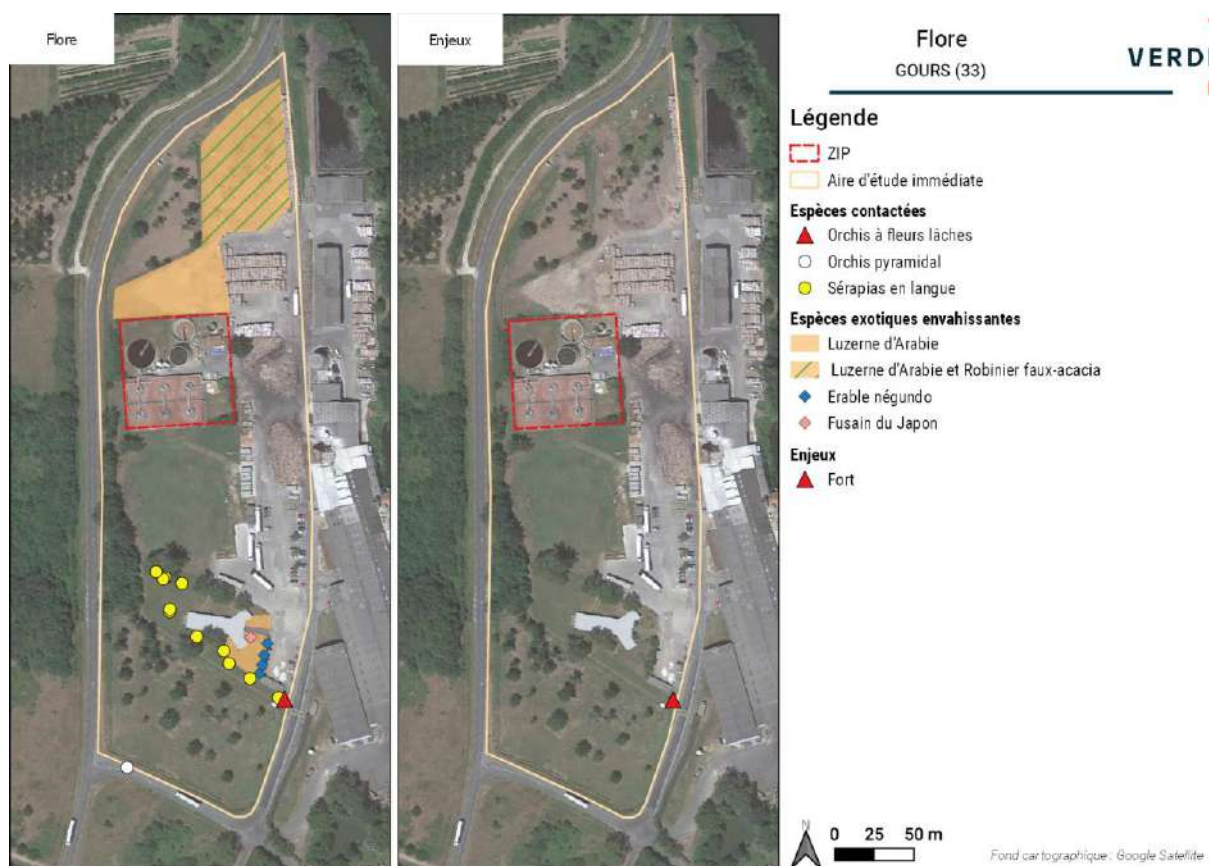
Quatre espèces exotiques envahissantes ont été contactées sur l'aire d'étude, dont deux avérées, une potentielle et une non hiérarchisée.



Tableau 20 : Liste des espèces à caractère invasif identifiées sur le site d'étude

Nom commun	Nom latin	Hierarchie des Plantes Exotiques Envahissantes (PEE)
Érable negundo	<i>Acer negundo</i>	EEEE
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	EEEE
Fusain du Japon	<i>Euonymus japonicus</i>	EEEP
Luzerne d'Arabie	<i>Medicago arabica</i>	Non hiérarchisée

Figure 61 : Localisation des plantes patrimoniales et exotiques envahissantes sur l'aire d'étude immédiate



## Synthèse des enjeux des habitats et de la flore

Les enjeux concernant les habitats se concentrent sur la chênaie et la roselière qui sont à enjeu modéré. Ils se situent en dehors de la ZIP.

Les enjeux concernant la flore se situent en dehors de la ZIP, au niveau de la pelouse entretenue. L'enjeu est fort pour l'Orchis à fleurs lâches du fait de sa protection départementale.

Le reste des habitats étant majoritairement anthropique et/ou entretenu, les enjeux sont faible à nul.



Figure 62 : Cartographie des enjeux des habitats naturels et de la flore



### Enjeux des habitats et de la flore

GOURS (33)

**VERDI**

Fond cartographique : Google Satellite

#### Légende

- ZIP
- Aire d'étude immédiate

**Enjeux**  
 Fort

- Modéré
- Faible
- Très faible

- Modéré
- Faible
- Très faible
- Nul

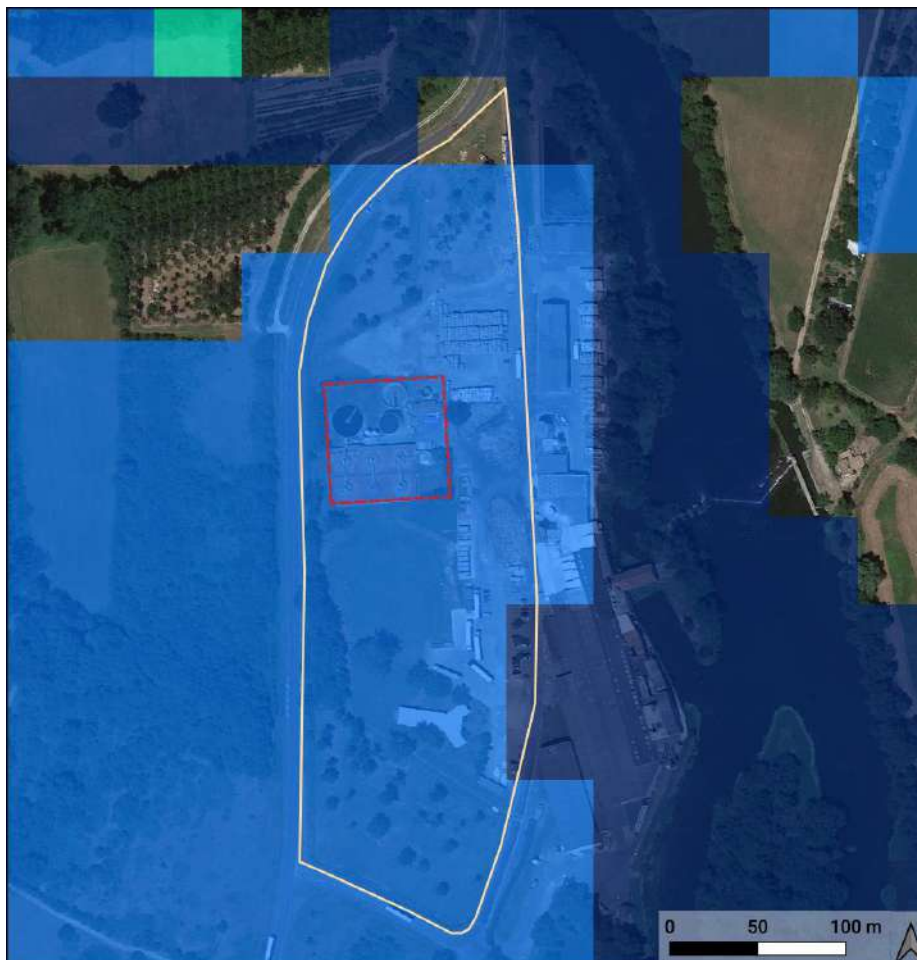
## Zones humides

### BIBLIOGRAPHIE

Les équipes de l'INRA d'Orléans (US InfoSol) et d'AGROCAMPUS OUEST à Rennes (UMR SAS) ont produit une carte des milieux potentiellement humides de la France métropolitaine sous l'impulsion du ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie. Cette carte modélise les enveloppes qui, selon les critères géomorphologiques et climatiques, sont susceptibles de contenir des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Les enveloppes d'extension des milieux potentiellement humides sont représentées selon trois classes de probabilité (assez forte, forte et très forte).

**La cartographie ci-dessous indique que le site d'étude comporte des probabilités de présence de zone humide fortes à très fortes sur la quasi-totalité du périmètre.**

**Figure 63 : Prélocalisation des zones humides**



### Zones humides potentielles

GOURS (33)

**VERDI**

Fond cartographique : Google Satellite

### Légende

ZIP

Aire d'étude immédiate



Milieux non humides



Milieux potentiellement humides :

- probabilité assez forte



- probabilité forte



- probabilité très forte

## CRITERE VEGETATION

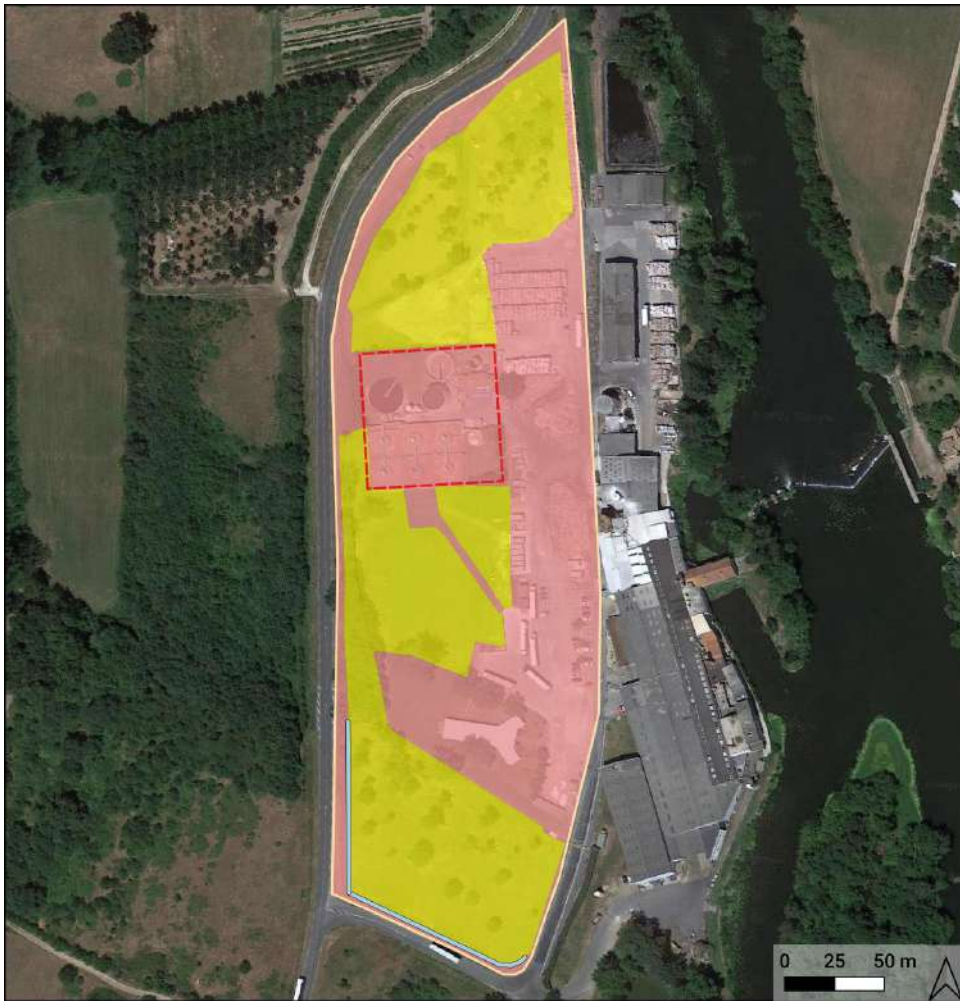
Par comparaison avec l'annexe de l'arrêté du 24 juin 2008 relatif aux critères de définition et délimitation des zones humides et suite à l'analyse du critère habitat et du critère flore, **184 m de zones humides sont présents, il s'agit de la roselière et 2.51 ha sont en zone humide potentielle selon le critère habitat.**

Tableau 21 : Zones humides recensées sur le site selon le critère végétation

Habitats	Surface	Critère flore	Critère habitat	Zone humide
<b>Chênaie acidiphile non mature</b>	<b>0.1 ha</b>	<b>Non</b>	<b>p.</b>	<b>p.</b>
<b>Fourré de Saule et ronciers</b>	<b>0.04 ha</b>	<b>Non</b>	<b>p.</b>	<b>p.</b>
<b>Prairie de fauche</b>	<b>0.84 ha</b>	<b>Non</b>	<b>p.</b>	<b>p.</b>
<b>Prairie de fauche boisée</b>	<b>0.68 ha</b>	<b>Non</b>	<b>p.</b>	<b>p.</b>
<b>Prairie mésohygrophile</b>	<b>0.85 ha</b>	<b>Non</b>	<b>p.</b>	<b>p.</b>
<b>Roselière</b>	<b>184 ml</b>	<b>Oui</b>	<b>Oui</b>	<b>Oui</b>
Parc ornemental	0.06 ha	Non	Non	Non
Pelouse entretenue	0.37 ha	Non	Non	Non
Prairie à Cardère	0.08 ha	Non	Non	Non
Roncier	0.07 ha	Non	Non	Non
Talus fauché	0.26 ha	Non	Non	Non



Figure 64 : Localisation des zones humides selon le critère végétation



Zones humides - critère flore/habitats

GOURS (33)

VERDI

Fond cartographique : Google Satellite

Légende

ZIP

Aire d'étude immédiate

Zone humide selon le critère végétation

Oui

p

Non

## CRITERE PEDOLOGIQUE

Sur les 17 sondages réalisés, 12 sondages **présentent les caractéristiques d'une zone humide**. Ainsi, le critère pédologique a permis de définir un total de 2.07 ha de zones humides sur le site.

5 sondages ont montré un refus de tarières dans les premiers centimètres traduisant une zone remblayée. Cette zone est visible par image satellite (cf.2.2 Historique du site)

Le tableau suivant synthétise les résultats des sondages réalisés sur le périmètre d'étude. Leurs caractéristiques sont établies au regard de l'arrêté de délimitation des zones humides :

**Tableau 22 : Description des sondages pédologiques**

N°	Photo	Profondeur du sondage	pH	Description du sondage	Zone humide
P1		110cm	6.10	0-70cm : Texture argileuse, présence de tâches d'oxydation dès le début (15 à 40%). 70-110cm : Texture argileuse diminution des tâches d'oxydation (5 à 15%). Structure compacte Sol gorgé d'eau tout le long	Oui
P2		100cm	6.08	0-20cm : Texture argileuse, présence de tâches d'oxydation dès le début (15 à 40%) 20-60cm : Texture argileuse diminution des tâches d'oxydation (5 à 15%). 60-100cm : texture limono-argileuse, maintien des tâches d'oxydation (5 à 15%)	Oui
P3		90cm	5.99	0-40cm : Texture Sablo-limoneuse, présence de tâche d'oxydation (>40%) et de tâche de réduction (>40%) dès le début 40-90cm : texture limoneuse, maintien des tâches d'oxydation et de réduction	Oui
P4		100cm	5.83	0-40cm : Texture limono sableuse, présence de tâches d'oxydation (>40%) et de quelques tâches de réduction (<5%) dès le début. Présence de racines 40-80cm : Texture limoneuse, diminution des taches d'oxydation (15 à 40%) : maintien de la réduction (<5%) 80-100cm : Texture sablo limoneuse, hausse des tâches d'oxydation (>40%), maintien des taches de réduction (<5%) Observation de la nappe phréatique à 70cm.	Oui
P5		100cm	6.35	0-20cm : Texture limono-sableuse, présence de tâches d'oxydation (5 à 15%) dès le début. Présence de racines 20-100cm : texture limoneuse maintien des tâches d'oxydation (5-15%)	Oui






N°	Photo	Profondeur du sondage	pH	Description du sondage	Zone humide
P6		80cm	6.4	0-40cm : Texture limoneuse, présence de tâches d'oxydation (5 à 15%) dès le début. Présence de graviers 40-80cm : Texture sableuse, maintien des tâches d'oxydation (5-15%). Présence de graviers	Oui
P7		100cm	6.3	0-20cm : Texture limono sableuse. Absence de tâches d'hydromorphie 0-40cm : Texture limono sableuse, début des tâches d'oxydation (15-40%) 40-80cm : Texture limoneuse maintien des tâches d'oxydation (15-40%) 80-100cm : texture limoneuse, maintien de tâches d'oxydation (15-40%) et apparition de quelques traces de réduction (<5%)	Oui
P8		100cm	6.02	0-20cm : Texture limono-sableuse, présence de tâches d'oxydation (15 -40%) dès le début 0-80cm : Texture limoneuse, Diminution des tâches d'oxydation (5-15%) 80-100cm : texture limoneuse, maintien des taches d'oxydation (5-15%) apparition de taches de réduction (5-15%)	Oui
P9	/	40cm	/	0-40cm : texture limono-sableuse, présence de taches d'oxydation (15-40%). Refus de tarière à 40cm (cailloux)	Oui
P9'		50cm	6.46	0-20cm : texture limono-sableuse, présence de taches d'oxydation (5-15%). 20-50cm : Texture limoneuse, maintien des tâches d'oxydation (5-15%) Refus de tarière à 50cm (cailloux)	Oui
P10		80cm	6.13	0-20cm : texture sablo-limoneuse, présence de taches d'oxydation (5-15%). 20-40cm : Texture limono-sableuse, maintien des tâches d'oxydation (5-15%) 40-80cm : texture limono-sableuse, diminution des tâches d'oxydation (<5%)	Oui
P11		80cm	6.4	0-20cm : Texture limoneuse absence de tâches d'hydromorphie 20-80cm : Texture sablo-limoneuse, présence de tâches d'oxydation (15 à 40%)	Oui
P12				Refus à 5 cm	Non
P13				Refus à 5 cm	Non
P14				Refus à 15 cm	Non
P15				Refus à 15 cm	Non
P16				Refus à 15 cm	Non

Tableau 23 : Schématisation des sondages pédologiques

Profondeur en cm	Sondages																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	9'	10	11	12	13	14	15	16		
0-10	g	g	g	G	g	G	g	g		g	g	g	g		Refus	Refus	Refus		
10-20	g	g	g	G	g	G	g	g		g	g	g	g					Refus	Refus
20-30	g	g	g	G	g	G	g	g	g	g	g	g	g	g					
30-40	g	g	g	G	g	G	g	g	g	g	g	g	g	g					
40-50	g	g	g	G	g	G	g	g	g	g		g	g	g					
50-60	g	g	g	G	g	G	g	g	g	g			g	g					
60-70	g	g	g	G	g	G	g	g	g	g			g	g					
70-80	g	g	g	G	g	G	g	g	g	g			g	g					
80-90	g	g	g	G	g	G	g		g	G	g	G							
90-100	g	g		g	G	g		g	G	g	G								
100-110	g																		
110-120																			
Sol de zone humide	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non

g	Horizon rédoxique	<b>H</b>	Horizon histique		Horizon sans traces d'hydromorphie
G	Horizon réductique	<b>PH</b>	Horizon podzolisé humique		Refus / arrêt sondage
-----	Nappe phréatique				

La carte suivante fait état de la localisation et de l'analyse des sondages :

**Figure 65 : Localisation et résultats des sondages pédologiques**



### Zones humides - critère pédologique

GOURS (33)

**VERDI**

Fond cartographique : Google Satellite

#### Légende

ZIP

Aire d'étude immédiate

Zone remblayée

Sondages pédologiques caractéristiques d'une zone humide

Refus de carrière

#### Zone humide selon le critère pédologique

Oui

Non

## SYNTHESE DES ZONES HUMIDES

Pour rappel, un habitat est défini comme zone humide si un de ces deux critères est présent

- ▶ Végétation/habitat caractéristique des zones humides ;
- ▶ Sondage pédologique caractéristique des zones humides.

Ainsi au titre de l'analyse séparée de la pédologie et de la végétation, **2.07 ha et 184 ml de zones humides** sont présents sur le site d'étude.

**Tableau 24 : Tableau de synthèse des zones humides**

Habitats	Surface	Critère végétation	Critère sol	Zone humide
Fourré de Saule et ronciers	0.04 ha	p.	Non accessible	p.
Prairie de fauche boisée	0.68 ha	p.	Oui sur la zone non remblayée	<b>Oui en partie</b>
Chênaie acidiphile non mature	0.1 ha	p.	Oui	<b>Oui</b>
Prairie de fauche	0.84 ha	p.	Oui	<b>Oui</b>
Prairie mésohygrophile	0.85 ha	p.	Oui	<b>Oui</b>
Roselière	184 ml	Oui	/	<b>Oui</b>
Parc ornemental	0.06 ha	Non	/	Non
Pelouse entretenue	0.37 ha	Non	/	Non
Prairie à Cardère	0.08 ha	Non	/	Non
Roncier	0.07 ha	Non	/	Non
Talus fauché	0.26 ha	Non	/	Non

La cartographie des zones humides finales est présentée ci-dessous :



Figure 66 : Cartographie des zones humides selon le critère alternatif



## Zones humides

GOURS (33)

**VERDI**

Fond cartographique : Google Satellite

## Légende

- ZIP
- Aire d'étude immédiate

### Zone humide finale

- Zone humide selon le critère pédologique
- Zone humide selon le critère végétation



## Faune

### AVIFAUNE

## Bibliographie

Les recherches bibliographiques ont permis de mettre en évidence la présence de 116 espèces d'oiseaux, dont 84 protégées. Parmi toutes les espèces recensées, **38 sont susceptibles de fréquenter le site d'étude dont 28 protégées et 3 menacées.**

Le tableau ci-dessous reprend les espèces à enjeu susceptibles d'être présentes au sein de l'aire d'étude immédiate.

**Tableau 25 : Liste des espèces d'oiseaux à enjeu recensées en bibliographie susceptibles de fréquenter le site d'étude**

Nom vernaculaire	Nom latin	PN	LRN	DO	Det ZNIEFF	Potentialité sur le site d'étude
Chardonneret élégant	<i>Carduelis carduelis</i>	Art 3	VU	-	Non	Forte
Bouscarle de cetti	<i>Cettia cetti</i>	Art 3	NT	-	Non	Forte
Hirondelle rustique	<i>Hirundo rustica</i>	Art 3	NT	-	Non	Moyenne
Linotte mélodieuse	<i>Carduelis cannabina</i>	Art 3	VU	-	Non	Moyenne
Tarier patre	<i>Saxicola torquata</i>	Art 3	NT	-	Non	Forte
Verdier d'Europe	<i>Carduelis chloris</i>	Art 3	VU	-	Non	Forte

PN = protection nationale ; LRN = Liste rouge des oiseaux nicheurs de France (UICN 2016) ; DO = Directive oiseaux ; Det ZNIEFF = espèces déterminantes ZNIEFF ; LC = Préoccupation mineure ; NT = Quasi menacée ; VU = vulnérable ; EN = En danger ; CR = En danger critique ; NE = Non évalué ; DD = Données insuffisantes.

## Inventaires

Les inventaires ornithologiques ont permis de recenser 30 espèces d'oiseaux sur l'aire d'étude immédiate. Parmi ces espèces **23 sont protégées au niveau national**. De plus, **2 espèces présentent un enjeu assez fort ou modéré au sein de la ZIP**. Les espèces patrimoniales sont présentées ci-dessous :

- ▶ **Trois espèces classées « vulnérables » sur la liste rouge nationale et donc considérées comme menacées :**
  - Le Chardonneret élégant habite les milieux boisés ouverts feuillus ou mixtes. Le territoire de nidification doit répondre à deux exigences qui sont des arbustes élevés ou des arbres pour le nid et une strate herbacée dense riche en graines diverses pour l'alimentation. En bordure de la ZIP une haie dense est présente. Cet habitat est favorable à sa nidification. De plus la prairie à cardère non loin, mais hors ZIP est un site d'alimentation favorable. Son **enjeu est assez fort**.
  - La Cisticole des joncs affectionne les prairies ouvertes de longues herbes, les friches abandonnées et les lisières des terres agricoles. Le nid est réalisé dans les hautes herbes, telles que des graminées, qui sont entrecroisées pour former un support. Au sein de la ZIP l'herbe est rase du fait d'une tonte régulière, le milieu n'est donc pas favorable à sa reproduction. Pour cette raison son **enjeu est faible**.
  - Le Pipit farlouse est assez commun à commun dans les habitats herbeux dégagés allant des landes et des tourbières aux prairies sauvages et aux pâturages. Un seul individu a

été contacté en dehors de l'aire d'étude immédiate et hors période de reproduction (janvier). Au sein de la ZIP l'herbe est rase du fait d'une tonte régulière, le milieu n'est donc pas favorable à sa reproduction. Pour ces raisons son **enjeu est faible**.

- ▶ **Une espèce non menacée, mais présente sur l'Annexe I de la directive Oiseaux** : le Milan noir. Cette espèce a besoin de grands arbres pour sa nidification. Aucun habitat favorable n'est présent au sein de la ZIP. L'espèce a seulement été vue en vol. Pour cette raison son **enjeu** a été revu à la baisse et est **faible**.
- ▶ **Trois espèces considérées comme « quasi menacée » sur la liste rouge nationale** :
  - La Bouscarle de cetti affectionne les endroits humides à strate inférieure dense, riches en buissons (saules, ronciers, pruneliers, etc.). La haie dense en bordure de la ZIP peut être favorable à sa reproduction. Son **enjeu est modéré**.
  - Le Tarier pâtre niche au sol ou à faible hauteur, sous une touffe herbacée ou au pied d'un petit buisson dense. Au sein de la ZIP la végétation rase n'est pas favorable à sa reproduction. Son **enjeu est donc faible**.
  - L'Hirondelle rustique niche contre un mur à l'abri des vents et du soleil. Des nids sont présents dans le bâtiment de stockage au nord, en dehors de l'aire d'étude immédiate. Au sein de la ZIP aucun bâtiment n'est favorable à sa nidification. Les prairies alentour sont toutefois propices à son alimentation. Son enjeu initial modéré a donc été revu à la baisse, **son enjeu au sein de la ZIP est faible**.



Femelle de Tarier pâtre (prise sur site le 13/01/2022)



Chardonneret élégant (prise sur site le 20/07/2022)



Hirondelle rustique (prise sur site le 07/04/2022)



Haies de Cyprès bordant la ZIP, favorable au cortège semi-ouvert (prises sur site)

Le tableau ci-dessous reprend les espèces contactées sur site.

Tableau 26 : Liste des espèces d'oiseaux observées sur le site d'étude.

Nom vernaculaire	Nom latin	PN	LRN	DO	Det ZNIEFF	Statut sur l'aire d'étude immédiate	Enjeu sur l'aire d'étude immédiate	Statut sur la ZIP	Enjeu sur la ZIP
<b>Cortège des milieux boisés</b>									
Accenteur mouchet	<i>Prunella modularis</i>	Art 3	LC	-	Non	NP	Faible	NN	Faible
Fauvette à tête noire	<i>Sylvia atricapilla</i>	Art 3	LC	-	Non	NP	Faible	NN	Faible
Geai des chênes	<i>Garrulus glandarius</i>	-	LC	-	Non	En vol	Très faible	NN	Très faible
Grimpereau des jardins	<i>Certhia brachydactyla</i>	Art 3	LC	-	Non	Hiv + NP	Faible	NN	Faible
Grive musicienne	<i>Turdus philomelos</i>	-	LC	-	Non	Hiv + NP	Très faible	NN	Très faible
Pouillot véloce	<i>Phylloscopus collybita</i>	Art 3	LC	-	Non	NP	Faible	NN	Faible
Roitelet à triple bandeau	<i>Regulus ignicapillus</i>	Art 3	LC	-	Non	Hiv	Faible	NN	Faible
Troglodyte mignon	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Art 3	LC	-	Non	NP	Faible	NN	Faible
Milan noir	<i>Milvus migrans</i>	Art 3	LC	An I	Non	En vol	Faible	NN	Faible
<b>Cortège des milieux semi-ouverts</b>									
Bouscarle de Cetti	<i>Cettia cetti</i>	Art 3	NT	-	Non	Hiv + NP	Modéré	NP	Modéré
Chardonneret élégant	<i>Carduelis carduelis</i>	Art 3	VU	-	Non	Hiv + NP	Assez - fort	NP	Assez - fort
Hypolaïs polyglotte	<i>Hippolais polyglotta</i>	Art 3	LC	-	Non	NP	Faible	NP	Faible
Tarier pâtre	<i>Saxicola torquata</i>	Art 3	NT	-	Non	Hiv	Modéré	NN	Faible
<b>Cortège des milieux ouverts</b>									
Cisticole des joncs	<i>Cisticola juncidis</i>	Art 3	VU	-	Non	NN	Faible	NN	Faible
Bruant zizi	<i>Emberiza cirius</i>	Art 3	LC	-	Non	NP	Faible	NN	Faible
Héron garde-bœufs	<i>Bubulcus ibis</i>	Art 3	LC	-	Oui	En vol	Faible	NN	Faible
Faisan de Colchide	<i>Phasianus colchicus</i>	-	LC	-	Non	En vol	Très faible	NN	Très faible
Pipit farlouse	<i>Anthus pratensis</i>	Art 3	VU	-	Non	Hiv	Modéré	NN	Faible
<b>Cortège des milieux anthropiques</b>									

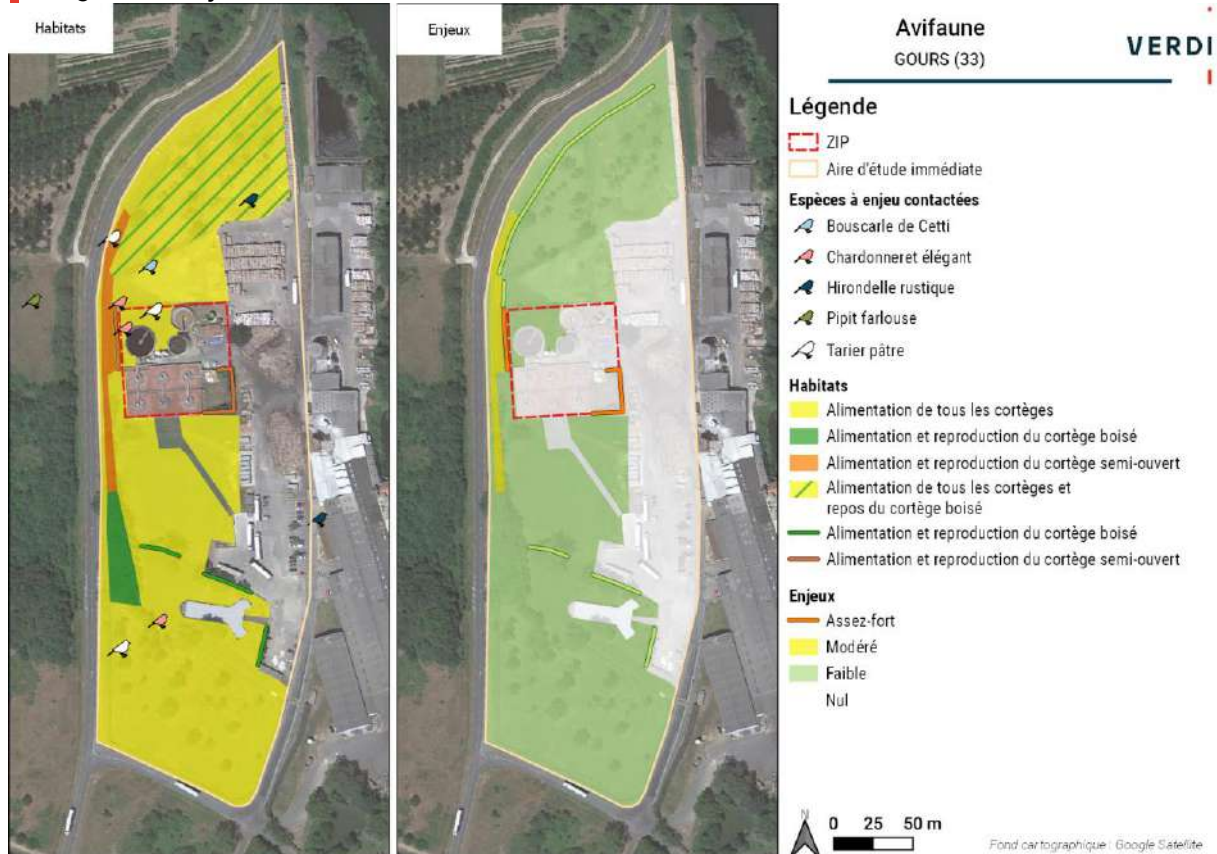
Nom vernaculaire	Nom latin	PN	LRN	DO	Det ZNIEFF	Statut sur l'aire d'étude immédiate	Enjeu sur l'aire d'étude immédiate	Statut sur la ZIP	Enjeu sur la ZIP
Bergeronnette grise	<i>Motacilla alba</i>	Art 3	LC	-	Non	Hiv + NP	Faible	NN	Faible
Hirondelle rustique	<i>Hirundo rustica</i>	Art 3	NT	-	Non	NC	Modéré	NN	Faible
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	Art 3	LC	-	Non	Hiv	Faible	NN	Faible
Rougequeue noir	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Art 3	LC	-	Non	Hiv + NP	Faible	NN	Faible
<b>Espèces ubiquistes</b>									
Corneille noire	<i>Corvus corone</i>	-	LC	-	Non	En vol	Très faible	NN	Très faible
Mésange bleue	<i>Parus caeruleus</i>	Art 3	LC	-	Non	Hiv + NP	Faible	NP	Faible
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	Art 3	LC	-	Non	Hiv + NP	Faible	NN	Faible
Merle noir	<i>Turdus merula</i>	-	LC	-	Non	Hiv	Très faible	NP	Très faible
Pie bavarde	<i>Pica pica</i>	-	LC	-	Non	Hiv	Très faible	NN	Très faible
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	-	LC	-	Non	NP	Très faible	NN	Très faible
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	Art 3	LC	-	Non	Hiv + NP	Faible	NN	Faible
Rougegorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>	Art 3	LC	-	Non	Hiv	Faible	NN	Faible

PN = protection nationale ; LRN = Liste rouge des oiseaux nicheurs de France (UICN 2016) ; RR = Rareté régionale d'après la Liste des oiseaux d'Aquitaine (2012) ; DO = Directive oiseaux ; Det ZNIEFF = espèces déterminantes ZNIEFF ; LC = Préoccupation mineure ; NT = Quasi menacée ; VU = vulnérable ; EN = En danger ; CR = En danger critique ; NE = Non évalué ; DD = Données insuffisantes ; C : Commun ; TC = Très commun ; PCL = Peu commun ou localisé.

Pour conclure, la ZIP est composée principalement de bâtiments et de pelouse tondue qui ne sont pas favorables à la reproduction de l'avifaune. Cependant, en périphérie est présente une haie dense de Cyprès qui peut accueillir des espèces du cortège semi-ouvert comme le Chardonneret élégant ou la Bouscarle de Cetti.

À plus large échelle, au sein de l'aire d'étude immédiate, les boisements et l'alignement d'arbres sont favorables à l'avifaune du cortège boisé tandis que les fourrés et haies sont favorables à l'avifaune du cortège semi-ouvert. Enfin les prairies de fauches et à Cardère sont des zones d'alimentation pour tous les cortèges.

**Figure 67: Enjeux avifaune**



**MAMMIFERES TERRESTRES**

**Bibliographie**

Les recherches bibliographiques ont permis de mettre en évidence la présence de 5 espèces de mammifères terrestres, dont 2 protégées, la Genette commune et l'Écureuil roux. Ces deux espèces plutôt forestières ont de faibles potentialités de fréquenter le site d'étude.

**Tableau 27 : Niveau de potentialité des espèces protégées de mammifères terrestres recensées en bibliographie de fréquenter le site d'étude**

Nom vernaculaire	Nom latin	PN	LRN	LRR	DHFF	Det ZNIEFF	Potentialité sur le site d'étude
Écureuil roux	<i>Sciurus vulgaris</i>	Art 2	LC	LC	-	Non	Faible
Genette commune	<i>Genetta genetta</i>	Art 2	LC	LC	An V	Non	Très faible

PN = protection nationale ; LRF = Liste rouge UICN France ; LRR = Liste rouge régionale ; DHFF = Directive Habitat Faune Flore ; Det ZNIEFF = espèces déterminantes ZNIEFF ; LC = Préoccupation mineure ;



## Inventaires

Deux espèces de mammifère terrestre, non protégées, ont été contactées sur l'aire d'étude immédiate.

L'aire d'étude immédiate peut servir de zone d'alimentation pour le chevreuil d'Europe et site de repos et reproduction pour la Taupe. La végétation rase au sein de la ZIP n'est pas favorable à ces espèces.

L'enjeu est globalement très faible.

**Tableau 28 : Liste des espèces de mammifères terrestres observées sur le site d'étude.**

Nom vernaculaire	Nom latin	PN	LRN	LRR	DHFF	Det ZNIEFF	Enjeu
Chevreuil européen	<i>Capreolus capreolus</i>	-	LC	LC	-	Non	Très faible
Taupe d'Europe	<i>Talpa europaea</i>	-	LC	DD	-	Non	Très faible

PN = protection nationale ; LRN = Liste rouge UICN France ; LRR = Liste rouge régionale ; DHFF = Directive Habitat Faune Flore ; Det ZNIEFF = espèces déterminantes ZNIEFF ; LC = Préoccupation mineure

## CHIROPTERES

## Bibliographie

Les recherches bibliographiques ont permis de mettre en évidence une colonie de reproduction de Murin de Natterer sur la commune de Gours.

**Tableau 29 : Niveau de potentialité des espèces protégées de chiroptères recensées en bibliographie de fréquenter le site d'étude**

Nom vernaculaire	Nom latin	PN	LRN	LRR	DHFF	Det ZNIEFF	Potentialité sur le site d'étude
Murin de Natterer	<i>Myotis nattereri</i>	Art 2	VU	NT	An IV	Oui	Probable en chasse

PN = protection nationale ; LRN = Liste rouge UICN France ; LRR = Liste rouge régionale ; DHFF = Directive Habitat Faune Flore ; Det ZNIEFF = espèces déterminantes ZNIEFF ; LC = Préoccupation mineure ; NT = Quasi menacée ; NT = Quasi menacée ; VU = vulnérable ;

## Inventaires

Les inventaires ont permis de détecter un arbre favorable au gîte des chiroptères en périphérie de l'aire d'étude immédiate au niveau de la Chênaie. La ZIP ne comporte quant à elle aucun arbre à cavités, de ce fait le gîte des espèces arboricoles n'est pas possible.

Concernant les bâtiments, ce sont en majorité des hangars sans loft ou grenier qui pourrait accueillir des chiroptères. Le cours d'eau à proximité, le bassin de rétention, le boisement et les prairies sont cependant favorables à la présence de chiroptères en chasse.

Les inventaires concernant les chiroptères ont permis de recenser **sept espèces, toutes protégées**. Parmi elles :

- ▶ **Deux espèces considérées comme menacées** sur la liste rouge nationale et/ou régionale : Le Minioptère de Schreiber contacté en transit et la Noctule commune contactée en chasse et pouvant gîter au sein de l'aire d'étude immédiate. Leur **enjeu est assez fort** ;
- ▶ **Une espèce inscrite aux annexes II et IV de la directive Faune-flore – habitat**, La Barbastelle d'Europe. Elle a été contactée en transit et un gîte favorable est présent au sein de l'aire d'étude immédiate. **Son enjeu est fort**.

Parmi les sept espèces contactées, quatre sont arboricoles est donc susceptible de gîter dans la chênaie au sein de l'aire d'étude immédiate : La Barbastelle d'Europe, la Noctule commune, la Pipistrelle commune, la Noctule de Leisler.

Concernant les espèces contactées seulement en transit (Minioptère de Schreiber et Sérotine commune), leur enjeu initial a été revu à la baisse. Ainsi le Minioptère de Schreiber est passé d'un enjeu fort à assez-fort et la Sérotine commune d'un enjeu modéré à faible.

Concernant l'activité au sein de la ZIP, l'absence d'arbre pour le gîte et de prairie à végétation haute pour la chasse n'est pas favorable aux chiroptères. **L'enjeu de cette zone est donc considéré comme faible**.

À noter également que l'usine fonctionne également de nuit, de l'éclairage est donc présent autour des bâtiments et du parking. Cela peut entraîner une gêne pour les chiroptères. Seule la Noctule commune a été contactée en chasse au niveau des lampadaires du parking.

**En conclusion, les lisières sont considérées comme des zones de transit, leur enjeu est fort du fait de la présence de la Barbastelle d'Europe. L'espèce étant arboricole le gîte favorable dans la Chênaie est également considéré à enjeu fort. Enfin les zones de chasse, composées des prairies de fauche, de la prairie mésohygrophile et de la chênaie ont un enjeu assez fort du fait de la présence de la Noctule commune.**

**La ZIP ne présentant pas d'habitat, de gîte et de chasse favorable aux chiroptères, l'enjeu des habitats est faible.**

Tableau 30 : Liste des espèces de chiroptères présentes sur le site d'étude

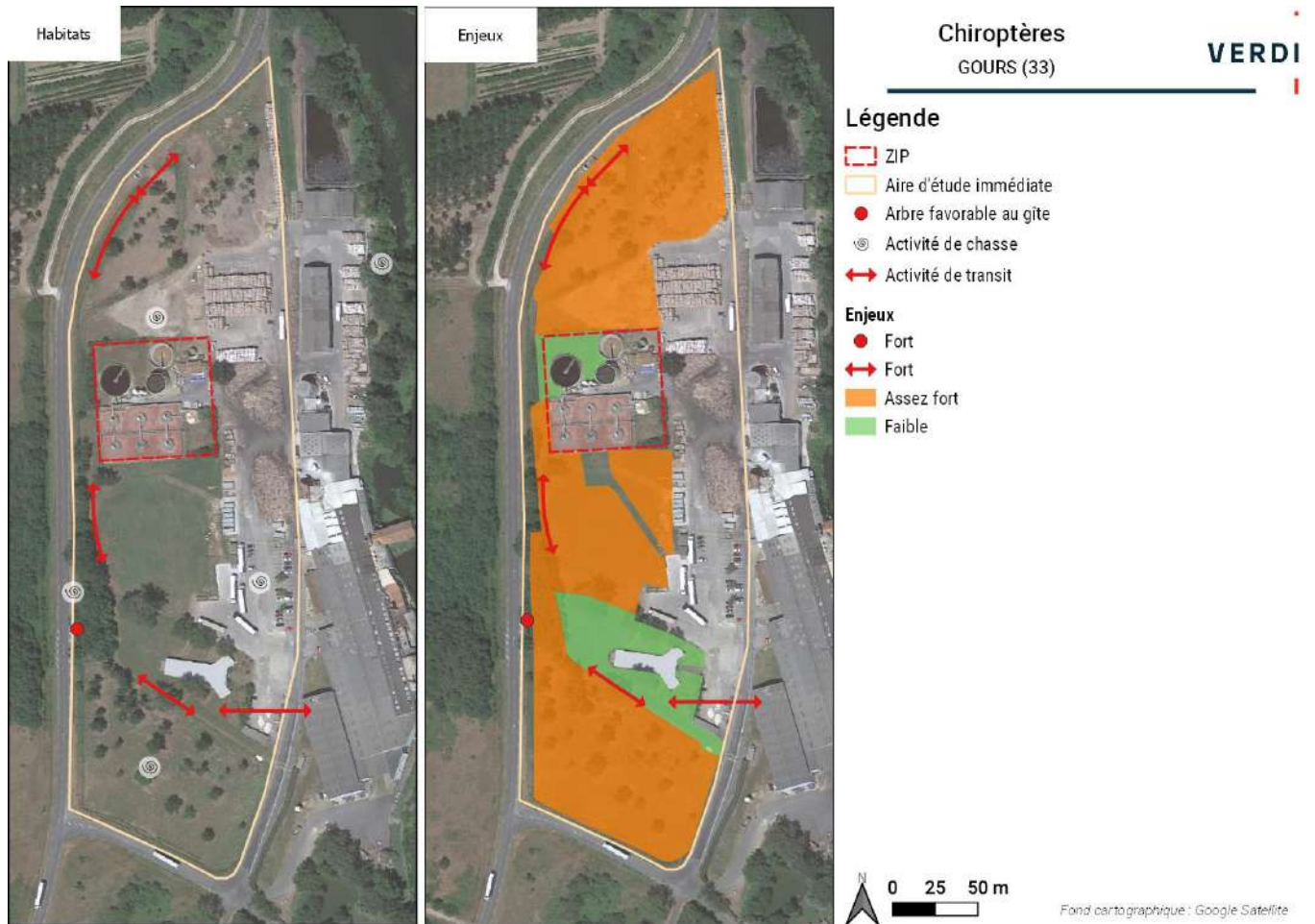
Nom vernaculaire	Nom latin	PN	LRN	LRR	DHFF	Det ZNIEFF	Type de gîte	Activité AEI	Enjeu AEI	Enjeu ZIP
Barbastelle d'Europe	<i>Barbastella barbastellus</i>	Art.2	LC	LC	An II et IV	Oui	Arboricole / bâti/ Pont et passage souterrain	Transit Gîte possible	Fort	Faible
Minioptère de Schreiber	<i>Miniopterus schreibersii</i>	Art.2	VU	EN	An II et IV	Oui	Cavernicole	Transit	Assez-fort	Faible
Noctule commune	<i>Nyctalus noctula</i>	Art 2	VU	VU	An IV	Oui	Bâti / arboricole	Chasse Gîte possible	Assez-fort	Faible
Noctule de leisler	<i>Nyctalus leisleri</i>	Art 2	NT	LC	An IV	Oui	Bâti / principalement arboricole	Chasse Gîte possible	Modéré	Faible
Pipistrelle commune	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Art 2	NT	LC	An IV	Oui	Bâti /arboricole/ fissure rocheuse	Chasse Gîte possible	Modéré	Faible
Pipistrelle de Kuhl	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Art 2	LC	LC	An IV	Non	Bâti	Chasse	Modéré	Faible
Serotine commune	<i>Eptesicus serotinus</i>	Art 2	NT	LC	An IV	Oui	Bâti principalement	Transit	Faible	Faible

PN : protection nationale ; LRN : Liste rouge française, LRR : liste rouge régionale ; DHFF : Directive habitat-faune-flore ; AEI : aide d'étude immédiate ; LC : préoccupation mineure ; NT : quasi menacé ; VU : vulnérable ; EN : en danger

Arbre favorable aux chiroptères arboricoles



Figure 68: Enjeux chiroptères



## Amphibiens

### Bibliographie

Les recherches bibliographiques ont permis de mettre en évidence la présence de cinq espèces d'amphibiens protégés. Parmi elles, trois ont une potentialité moyenne de fréquenter le site d'étude

**Tableau 31 : Niveau de potentialité des espèces protégées d'amphibiens recensées en bibliographie de fréquenter le site d'étude**

Nom vernaculaire	Nom latin	PN	LRN	LRR	DHFF	Det ZNIEFF	Potentialité sur le site d'étude
Crapaud épineux	<i>Bufo spinosus</i>	Art 3	NE	LC	-	Non	Moyenne
Crapaud calamite	<i>Epidalea calamita</i>	Art 2	LC	NT	An IV	Oui	Faible
Rainette méridionale	<i>Hyla meridionalis</i>	Art 2	LC	LC	An Iv	Non	Faible
Salamandre tachetée	<i>Salamandra salamandra</i>	Art 3	LC	LC	-	Non	Moyenne
Triton marbré	<i>Triturus marmoratus</i>	Art 2	NT	LC	An IV	Oui	Faible
Triton palmé	<i>Triturus helveticus</i>	Art 3	LC	LC	-	Non	Moyenne

PN = protection nationale ; LRN = Liste rouge UICN France ; LRR = Liste rouge régionale ; DHFF = Directive Habitat Faune Flore ; Det ZNIEFF = espèces déterminantes ZNIEFF ; LC = Préoccupation mineure ; NT = Quasi menacée ; NT = Quasi menacée ; VU = vulnérable ; EN = En danger ; CR = En danger critique ; NE = Non évalué ; DD = Données insuffisantes

### Inventaires

Les inventaires ont permis de recenser **2 espèces protégées** :

- ▶ le Triton palmé. Quatre individus adultes, dont un mort, ont été observés dans le fossé en eau au Sud-Est de la chênaie acidiphile,
- ▶ plusieurs individus adultes du complexe des Grenouilles vertes ont été contactés dans le bassin de rétention à proximité de l'aire d'étude immédiate. Ce complexe regroupe cinq espèces qui sont la Grenouille rieuse, la Grenouille de Perez, la Grenouille verte, la Grenouille de Graf et la Grenouille de Lessona. Leur distinction est quasi impossible sur le seul critère physique.

Les fossés en eau sont un habitat de reproduction pour les amphibiens. Les boisements, fourrés et haies sont quant à eux des habitats de repos.

À noter la présence d'Écrevisse de Louisiane, espèces exotiques envahissantes, qui se nourrit des larves d'amphibiens. Son comportement fouisseur entraîne également la formation de cavités qui vont dégrader les berges et augmenter les particules en suspension dans l'eau, et donc sa turbidité.

**L'enjeu est donc modéré pour les fossés en eau (habitat de reproduction) et pour les milieux boisés et semi-ouvert (habitat de repos) et faible pour les fossés en eau temporairement où la reproduction est incertaine. Au sein de la ZIP, les haies de Cyprés sont des habitats de repos, aucun habitat de reproduction n'est présent.**



Tableau 32 : Liste des espèces d'amphibiens observés sur le site d'étude.

	Nom vernaculaire	Nom latin	PN	LRN	LRR	DHFF	Det ZNIEFF	Enjeu
Complexe des Grenouilles vertes	Triton palmé	<i>Triturus helveticus</i>	Art 3	LC	LC	-	Non	Faible
	Grenouille rieuse	<i>Pelophylax ridibundus</i>	Art 3	LC	Na	An. V	Non	Faible
	Grenouille de Perez	<i>Pelophylax perezi</i>	Art.2	NT	DD	An. V	Non	Modéré
	Grenouille commune	<i>Pelophylax kl. esculentus</i>	Art.2	NT	NT	An. IV	Oui	Modéré
	Grenouille de Graf	<i>Pelophylax kl. grafi</i>	Art.2	NT	Na	-	Non	Modéré
	Grenouille de Lessona	<i>Pelophylax lessonae</i>	Art.2	NT	-	An. IV	Non	Modéré

PN = protection nationale ; LRN = Liste rouge UICN France ; LRR = Liste rouge régionale ; DHFF = Directive Habitat Faune Flore ; Det ZNIEFF = espèces déterminantes ZNIEFF ; LC = Préoccupation mineure ; NT = Quasi menacée ; NT = Quasi menacée ; VU = vulnérable ; EN = En danger ; CR = En danger critique ; NE = Non évalué ; DD = Données insuffisantes, Na = Non applicable.

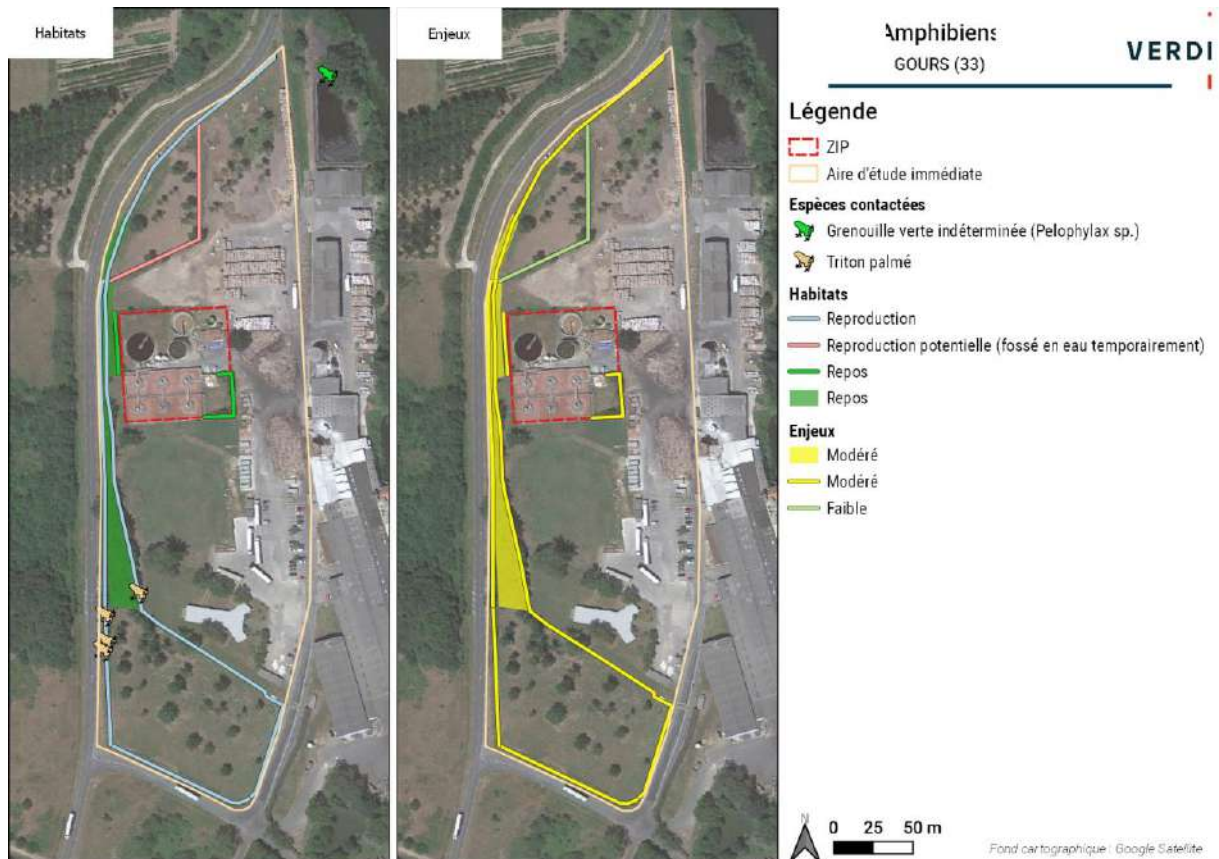
Triton palmé à gauche et Écrevisse de Louisiane à droite (prises sur site, VERDI)



Fossés en eaux (prises sur site)



Figure 69 : Enjeux des amphibiens sur l'aire d'étude immédiate



## Reptiles

### Bibliographie

Les recherches bibliographiques ont permis de mettre en évidence la présence de cinq espèces de reptiles protégées. Parmi elles, deux ont une potentialité moyenne de fréquenter le site d'étude et une a une potentialité forte :

Tableau 33 : Niveau de potentialité des espèces protégées de reptiles recensées en bibliographie de fréquenter le site d'étude.

Nom vernaculaire	Nom latin	PN	LRN	LRR	DHFF	Det ZNIEFF	Potentialité sur le site d'étude
Couleuvre helvétique	<i>Natrix helvetica</i>	Art 2	LC	LC	-	Non	Moyenne
Couleuvre verte et jaune	<i>Hierophis viridiflavus</i>	Art 2	LC	LC	An IV	Non	Moyenne
Lézard des murailles	<i>Podarcis muralis</i>	Art 2	LC	LC	An IV	Non	Forte
Lézard vert	<i>Lacerta bilineata</i>	Art 2	LC	LC	An IV	Non	Faible
Vipère aspic	<i>Vipera aspis</i>	Art 2	LC	VU	-	Non	Très faible

PN = protection nationale ; LRN = Liste rouge UICN France ; LRR = Liste rouge régionale ; DHFF = Directive Habitat Faune Flore ; Det ZNIEFF = espèces déterminantes ZNIEFF ; LC = Préoccupation mineure ; NT = Quasi menacée ; NT = Quasi menacée ; VU = vulnérable ; EN = En danger ; CR = En danger critique ; NE = Non évalué ; DD = Données insuffisantes

### Inventaires

Les inventaires concernant les reptiles ont permis de recenser **une espèce protégée**, le Lézard des murailles.

Espèce ubiquiste, elle est présente dans tous les endroits ensoleillés et s'adapte bien au milieu anthropique. Au sein de la ZIP, la haie et le sol bétonné sont des habitats favorables à son repos. Il peut thermo-réguler tout en ayant à proximité une zone pour se cacher en cas de danger.

L'enjeu concernant les reptiles est faible.

**Tableau 34 : Liste des espèces de reptiles présentes sur le site d'étude**

Nom vernaculaire	Nom latin	PN	LRN	LRR	DHFF	Det ZNIEFF	Enjeu
Podarcis muralis	<i>Lézard des murailles</i>	Art 2	LC	LC	An IV	Non	Faible

PN = protection nationale ; LRN = Liste rouge UICN France ; LRR = Liste rouge régionale ; DHFF = Directive Habitat Faune Flore ; Det ZNIEFF = espèces déterminantes ZNIEFF ; LC = Préoccupation mineure ; NT = Quasi menacée ; VU = vulnérable ; EN = En danger ; CR = En danger critique ; NE = Non évalué ; DD = Données insuffisantes

Lézard des murailles (prise sur site le 03/05/2022)





Figure 70: Enjeux reptiles



### Reptiles - enjeux

GOURS (33)

**VERDI**

Fond cartographique : Google Satellite

### Légende

ZIP

Aire d'étude immédiate

#### Espèces contactées

Lézard des murailles

#### Enjeux

Faible

## Odonates

### Bibliographie

Les recherches bibliographiques ont permis de mettre en évidence la présence de 26 espèces d'odonates, dont deux protégées. Au vu de la présence d'un maillage important de fossés en eau végétalisé, la présence potentielle de ces deux espèces est considérée comme moyenne sur le site d'étude.

**Tableau 35 : Niveau de potentialité des espèces protégées des odonates recensées en bibliographie de fréquenter le site d'étude**

Nom vernaculaire	Nom latin	PN	LRN	LRR	DHFF	Det ZNIEFF	Potentialité sur le site d'étude
Agrion de mercure	<i>Coenagrion mercuriale</i>	Art 3	LC	LC	An II	Oui	Moyenne
Cordulie à corps fin	<i>Oxygastra curtisii</i>	Art 3	LC	LC	An II et IV	Oui	Moyenne

PN = protection nationale ; LRN = Liste rouge UICN France ; LRR = Liste rouge régionale ; DHFF = Directive Habitat Faune Flore ; Det ZNIEFF = espèces déterminantes ZNIEFF ; LC = Préoccupation mineure ; NT = Quasi menacée ; NT = Quasi menacée ; VU = vulnérable ; EN = En danger ; CR = En danger critique ; NE = Non évalué ; DD = Données insuffisantes

### Inventaires

Les inventaires concernant les odonates ont permis de recenser **cinq espèces** non protégées. Ces espèces ont été contactées aux abords des fossés et du cours d'eau l'Isle présent à proximité du site d'étude.

**Tableau 36 : Liste des espèces d'odonates recensées sur le site d'étude**

Nom vernaculaire	Nom latin	PN	LRN	LRR	DHFF	Det ZNIEFF	Enjeu
Caloptéryx éclatant	<i>Calopteryx splendens</i>	-	LC	LC	-	Non	Très faible
Agrion orangé	<i>Platycnemis acutipennis</i>	-	LC	LC	-	Non	Très faible
Agrion jouvencelle	<i>Coenagrion puella</i>	-	LC	LC	-	Non	Très faible
Agrion élégant	<i>Ischnura elegans</i>	-	LC	LC	-	Non	Très faible
Pennipatte bleuâtre	<i>Platycnemis pennipes</i>	-	LC	LC	-	Non	Très faible

PN = protection nationale ; LRN = Liste rouge UICN France ; LRR = Liste rouge régionale ; DHFF = Directive Habitat Faune Flore ; Det ZNIEFF = espèces déterminantes ZNIEFF ; LC = Préoccupation mineure ; NT = Quasi menacée ; NT = Quasi menacée ; VU = vulnérable ; EN = En danger ; CR = En danger critique ; NE = Non évalué ; DD = Données insuffisantes

Globalement, les enjeux concernant les odonates sont très faibles



A gauche Pennipatte bleuâtre et à droite Caloptéryx éclatant (prises sur site)



## Rhopalocères

### Bibliographie

Les recherches bibliographiques ont permis de mettre en évidence la présence de 21 espèces de rhopalocères dont aucune n'est protégée.

### Inventaires

Les inventaires concernant les rhopalocères ont permis de recenser 13 espèces non protégées. Ces espèces ont été contactées sur les prairies en friche présente sur le site d'étude ainsi que sur les bords de route enherbés.

Globalement, les enjeux concernant les lépidoptères sont très faibles.

Tableau 37 : Liste des espèces de rhopalocères présents sur le site d'étude

Nom vernaculaire	Nom latin	PN	LRN	LRR	DHFF	Det ZNIEFF	Enjeu
Amaryllis	<i>Pyronia tithonus</i>	-	LC	LC	-	Non	Très faible
Cuivré commun	<i>Lycaena phlaeas</i>	-	LC	LC	-	Non	Très faible
Myrtil	<i>Maniola jurtina</i>	-	LC	LC	-	Non	Très faible
Sylvain azuré	<i>Limenitis reducta</i>	-	LC	LC	-	Non	Très faible
Azuré de la bugrane	<i>Polyommatus icarus</i>	-	LC	LC	-	Non	Très faible
Azuré du Trèfle	<i>Cupido argiades</i>	-	LC	LC	-	Non	Très faible
Citron	<i>Gonepteryx rhamni</i>	-	LC	LC	-	Non	Très faible
Collier-de-coraïl	<i>Aricia agestis</i>	-	LC	LC	-	Non	Très faible
Fadet commun	<i>Coenonympha pamphilus</i>	-	LC	LC	-	Non	Très faible
Flambé	<i>Iphiclides podalirius</i>	-	LC	LC	-	Non	Très faible
Piéride du Navet/Lotier	<i>Pieris napi /sinapis</i>	-	LC	LC	-	Non	Très faible
Point-de-Hongrie	<i>Erynnis tages</i>	-	LC	LC	-	Non	Très faible

Tircis	<i>Pararge aegeria</i>	-	LC	LC	-	Non	Très faible
Vulcain	<i>Vanessa atalanta</i>	-	LC	LC	-	Non	Très faible

PN = protection nationale ; LRN = Liste rouge UICN France ; LRR = Liste rouge régionale ; DHFF = Directive Habitat Faune Flore ; Det ZNIEFF = espèces déterminantes ZNIEFF ; LC = Préoccupation mineure ; NT = Quasi menacée ; NT = Quasi menacée ; VU = vulnérable ; EN = En danger ; CR = En danger critique ; NE = Non évalué ; DD = Données insuffisantes

## Coléoptères saproxylophages

### Bibliographie

Aucune espèce de coléoptère protégé n'est mentionnée dans la bibliographie.

### Inventaires

Un arbre favorable au Grand capricorne est présent dans la Chênaie en périphérie de l'aire d'étude immédiate. Son **enjeu est très fort**.

La ZIP ne présentant aucun arbre, aucun habitat favorable à cette espèce n'est présent dans ce périmètre.

**Tableau 38: Liste des espèces de coléoptères saproxylophages observées dans l'aire d'étude immédiate**

Nom vernaculaire	Nom latin	PN	LRE	DHFF	Det ZNIEFF	Enjeu
Grand capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	Art.2	NT	An.II et IV	Oui	Très fort

**Figure 71 : Enjeu de l'entomofaune sur l'aire d'étude immédiate**



### 3.4.4.1 Synthèse

Au sein de l'aire d'étude immédiate, les enjeux portent sur :

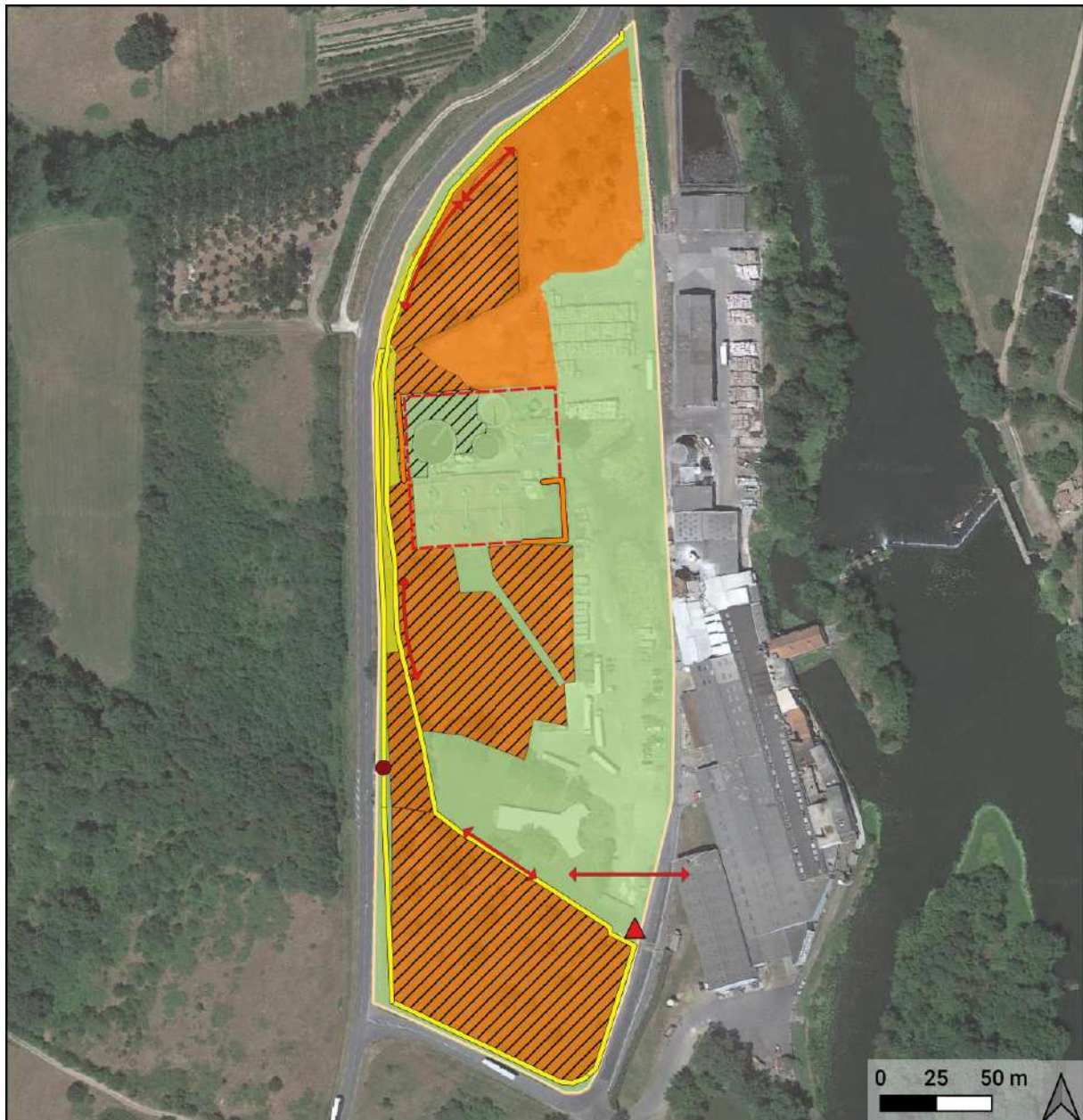
- ▶ 2.07 ha et 184ml de **zones humides** dont **0,09 ha** au sein de la ZIP ;
- ▶ **Une flore protégée**, l'Orchis à fleurs lâches, **l'enjeu est fort** (mais non présente dans la ZIP) ;
- ▶ L'avifaune, avec **23 espèces protégées**, dont six présentant un enjeu. À l'échelle de la ZIP, seules deux espèces sont susceptibles de nicher dans les haies de Cyprès : le Chardonneret élégant (**enjeu assez fort**) et la Bouscarle de Cetti (**enjeu modéré**) ;
- ▶ Les amphibiens avec au moins **deux espèces protégées** pouvant se reproduire dans les fossés en eau et utilisant les milieux boisé et semi-ouvert pour leur repos. On retrouve ainsi le Triton palmé et le Complexe des Grenouilles vertes pour un **enjeu faible à modéré**. Au sein de la ZIP les haies peuvent servir d'habitat de repos ;
- ▶ Les reptiles avec la présence du Lézard des Murailles, **espèce protégée**, mais présentant un **enjeu faible** du fait de son adaptation au milieu anthropique. Au sein de la ZIP, les haies et sols bétonnés peuvent lui servir de site de repos ;

- ▶ **Sept espèces de chiroptères protégées** dont trois espèces considérées à enjeu, la Barbastelle d'Europe (**enjeu fort**), le Minioptère de Schreiber et la Noctule commune (**enjeu assez fort**). Les sites de chasse ont un enjeu assez fort et les zones de transit un enjeu fort ;
- ▶ Une espèce de coléoptère protégé, le Grand Capricorne, avec un arbre favorable au sein de la Chênaie. **L'enjeu est très fort**. Au sein de la ZIP aucun habitat ne lui ait favorable.

La carte de synthèse concernant est présentée ci-après.



Figure 72: Synthèse des enjeux



### Synthèse des enjeux

GOURS (33)

**VERDI**

Fond cartographique : Google Satellite

### Légende

ZIP

Aire d'étude immédiate

Zone humide

#### Enjeux

Très fort : Arbre favorable au Grand Capricorne

Fort : Pied d'Orchis à fleurs lâches

Fort : Transit des chiroptères

Assez fort : habitat de repos et de reproduction de l'avifaune du cortège semi-ouvert

Modéré : habitat de reproduction des amphibiens

Assez fort : Milieu ouvert = Zone de chasse des chiroptères  
Milieu semi-ouvert = habitat de repos et de reproduction de l'avifaune

Modéré : habitat de repos des amphibiens et reproduction de la Bouscarle de Cetti

Faible : Habitat de repos du Lézard des Murailles



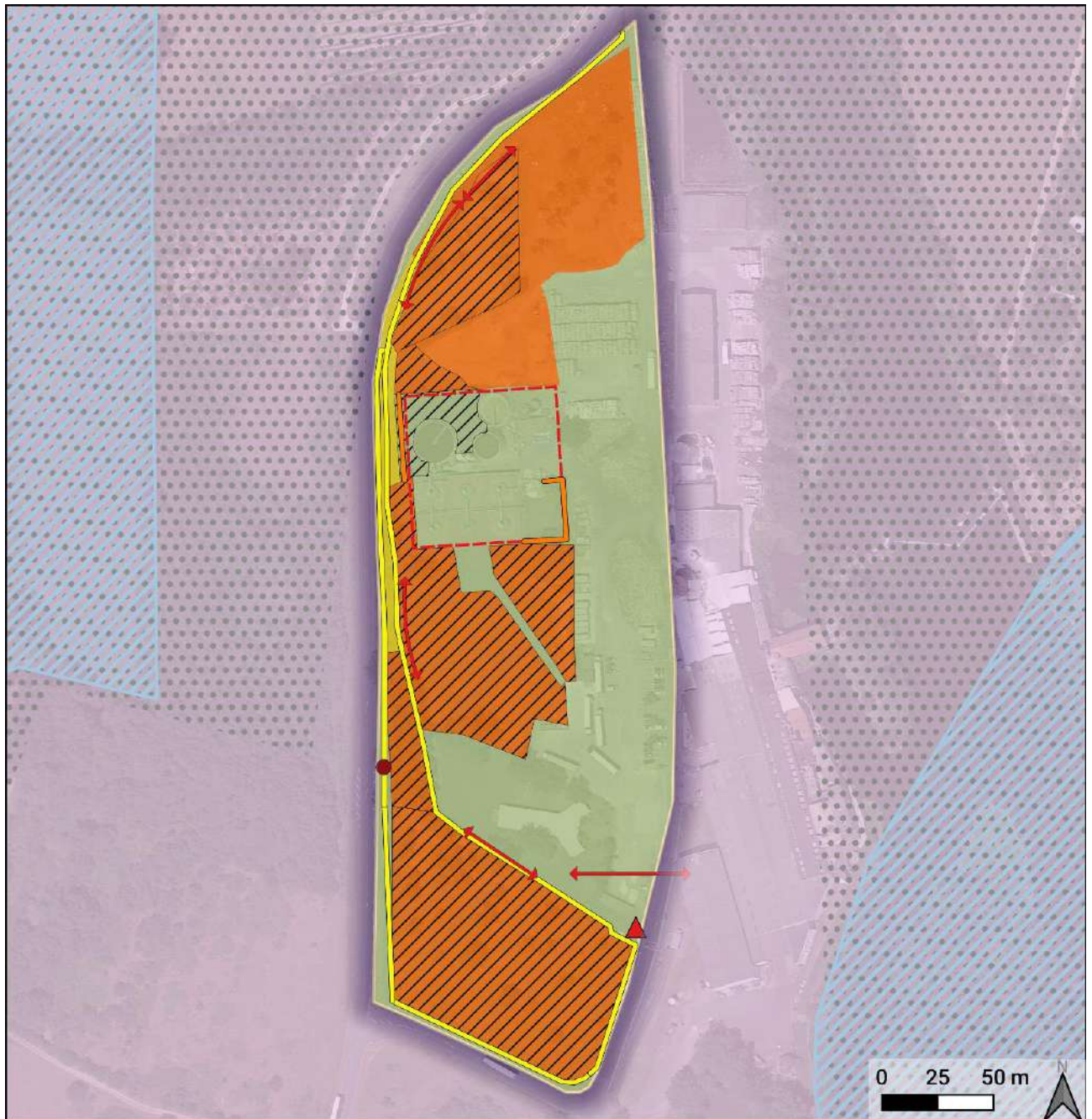
### 3.4.5 SYNTHÈSE DES ENJEUX DU MILIEU NATUREL

Le périmètre de projet se trouve à quelques mètres de l'Isle, qui est un site Natura 2000. Il se trouve également à proximité d'une ZNIEFF de type II et au sein de la zone tampon de la réserve de biosphère « Bassin de la Dordogne »

Au sein de l'aire d'étude immédiate, les enjeux écologiques portent sur :

- ▶ 2.07 ha et 184ml de zones humides dont 0,09 ha au sein de la ZIP ;
- ▶ L'avifaune, avec **23 espèces protégées**, dont six présentant un enjeu. À l'échelle de la ZIP seules deux espèces sont susceptibles de nicher dans les haies de Cyprès, le Chardonneret élégant (**enjeu assez fort**) et la Bouscarle de Cetti (**enjeu modéré**) ;
- ▶ **Sept espèces de chiroptères protégées** dont trois espèces considérées à enjeu, la Barbastelle d'Europe (**enjeu fort**), le Minioptère de Schreiber et la Noctule commune (**enjeu assez fort**). Les sites de chasse ont un enjeu assez fort et les zones de transit un enjeu fort ;

Figure 73: Synthèse des enjeux du milieu naturel



- ZIP
- Aire d'étude immédiate
- znieff2
- Sites d'importance communautaire
- Réserve de la biosphère: Bassin de la Dordogne (zone tampon)
- Zone humide

### Enjeux écologiques

- Très fort : Arbre favorable au Grand Capricorne
- Fort : Pied d'Orchis à fleurs lâches
- Fort : Transit des chiroptères
- Assez-fort : habitat de repos et de reproduction de l'avifaune du cortège semi-ouvert
- Modéré : habitat de reproduction des amphibiens
- Assez fort : Milieu ouvert = Zone de chasse des chiroptères  
Milieu semi-ouvert = habitat de repos et de reproduction de l'avifaune
- Modéré : habitat de repos des amphibiens et reproduction de la Bouscarle de Cetti
- Faible : Habitat de repos du Lézard des Murailles

**VERDI**

## 3.5 LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

### 3.5.1 LE PATRIMOINE BATI ET ARCHEOLOGIQUE

Les perceptions des terrains du projet doivent être étudiées depuis les monuments historiques ainsi que depuis les sites paysagers (sites inscrits et classés). Il convient donc de décrire et de localiser, au préalable, ces monuments et ces sites.

#### 3.5.1.1 Sites et paysages inscrits ou classés

Un site inscrit est un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé.

Un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. Le classement concerne des espaces naturels ou bâtis, quelle que soit leur étendue. Cette procédure est très utilisée dans le cadre de la protection d'un "paysage", considéré comme remarquable ou exceptionnel.

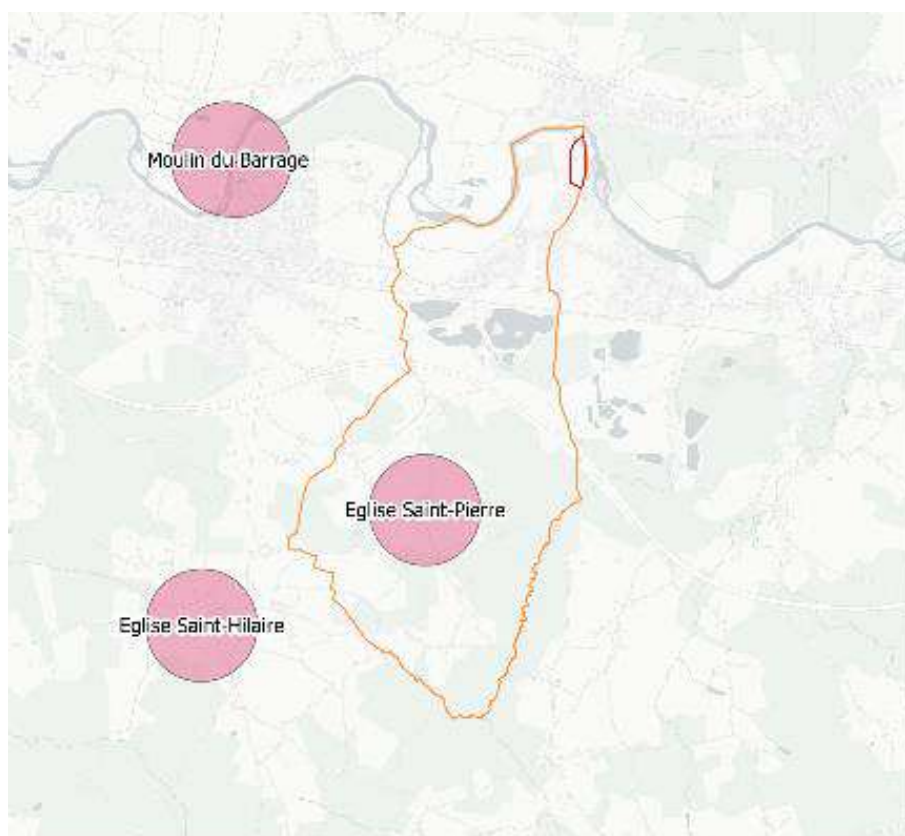
**Il n'y a aucun site inscrit ou classé aux abords du site de projet.**

#### 3.5.1.2 Les monuments historiques classés et inscrits

La réglementation concernant les monuments historiques a été codifiée aux articles L.621-30 à L.621-32 du Code du Patrimoine. Le classement ou l'inscription comme monument historique est une servitude d'utilité publique visant à protéger un édifice remarquable de par son histoire ou son architecture. En cas de covisibilité avec un monument historique, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est consulté. Généralement, l'ABF est consulté quand un projet se situe à moins de 500 m du monument historique.

**Un monument historique et son périmètre se trouve à l'intérieur de la commune. Il ne concernent néanmoins pas le site du projet.**

Figure 74 : Les monuments historiques et leurs périmètres de protection (source : Atlas des patrimoines)



ZIP

Limites communales

Patrimoine

Immeubles classés ou inscrits

Protection au titre des abords de monuments historiques

0 750 1 500 m

VERDI  
Auteur: Verdi  
Source: Atlas des patrimoines  
Fond cartographique: Positron

### Eglise Saint-Pierre - Gours



Construite durant le XIIe siècle, cette église porte tous les symboles de l'architecture religieuse du Libournais à l'époque romane.

Elle a été inscrite comme monument historique le 21 novembre 1925



### 3.5.1.3 Autres sites remarquables

#### SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

Les sites patrimoniaux remarquables sont « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. »

Les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur peuvent être classés au même titre.

Les sites patrimoniaux remarquables ont été créés pour clarifier la protection en faveur du patrimoine urbain et paysager.

**La commune de Gours et ses communes voisines ne comptent aucun SPR.**

### 3.5.1.4 Sensibilité archéologique

Afin de sauvegarder le patrimoine archéologique lorsqu'il est menacé par des travaux d'aménagement, l'Etat a mis en place le régime juridique de l'archéologie préventive (articles L.521-1 à 524-16 du Code du Patrimoine). Ainsi, les services de l'Etat (Direction Régionale des Affaires Culturelles), sous l'autorité du préfet de la région, peuvent prescrire des mesures visant à la détection, à la conservation et à la sauvegarde du patrimoine avant tous travaux. Les opérations d'archéologie préventive sont financées par les aménageurs et réalisées par des organismes publics ou privés, agréés à cet effet.

Lorsqu'un projet d'aménagement est susceptible de porter atteinte au patrimoine archéologique, le préfet de région peut prescrire :

- ▶ Un diagnostic préalable à tous travaux qui vise à déterminer la présence éventuelle d'un patrimoine archéologique sur le site ;
- ▶ Des fouilles, après diagnostic, ou sans diagnostic préalable si les informations sont suffisantes ;
- ▶ La modification du projet, tout ou en partie (nature des fondations, modes de construction ou dé-construction, ...) pour éviter la réalisation des fouilles.

**La commune de Gours n'est pas couverte par des présomptions de prescription archéologique.**

Par ailleurs, « En application de l'article L531-14 du Code du patrimoine qui régit les découvertes fortuites, toute mise à jour de quelque sorte qu'elle soit, susceptible de receler un intérêt au regard de la préhistoire, de l'histoire, de l'art, de l'archéologie ou de la numismatique doit immédiatement être signalée au maire de la commune qui doit la transmettre au préfet sans délai. Celui-ci avise l'autorité compétente en matière d'archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du code pénal en application de l'article L 114-2 du Code du patrimoine. [...] Il est recommandé de consulter la carte archéologique nationale qui recense l'ensemble des sites connus selon les modalités exposées dans les articles 69 à 72 du décret 2004-490 du 3 juin 2004 et de prendre contact avec le service compétent : Direction Régionale des Affaires Culturelles Nouvelle-Aquitaine (DRAC) - Service Régional d'Archéologie ».



## 3.5.2 ANALYSE PAYSAGERE

### 3.5.2.1 Le paysage dans les documents règlementaires

L'atlas des paysages de la Gironde identifie 10 grands ensembles paysagers et 48 unités de paysage. Cette grande diversité révèle une richesse paysagère sur le territoire. Le site de projet s'insère dans le grand ensemble paysager « Les franges boisées du Nord » et l'unité de paysage « Les vallées de l'Isle et de la Dronne ».

### Les franges boisées du nord

Au Nord-Est du département, les grands massifs boisés limitrophes soulignent leur présence par des incursions plus ou moins marquées au sein du vignoble girondin. Les forêts du Landais et de la Double occupent ainsi les sols lessivés des hauteurs, divisées en unités plus réduites par les vallées de l'Isle et de la Dronne, aux fonds plats très cultivés et urbanisés. Paysages de transition, ces boisements se densifient vers l'extérieur du département et prennent le pas sur la vigne. Quelques ambiances de clairières se révèlent au cœur de ces franges : viticoles, pâturées ou parfois enfrichées, elles éclaircissent le couvert et participent d'une composition plus fine des forêts.

Au long de la limite Nord du département, l'influence des pays voisins se fait nettement sentir, notamment par une forte présence boisée, et dessine des unités qui forment les amorces de ces ensembles plus vastes. Divers massifs forestiers s'immiscent ainsi sur les collines girondines : le Landais, la Double, la Double Saintongeaise ; ce sont les vallées de l'Isle et de la Dronne qui les séparent ici en entités distinctes ; tandis que les prémices des coteaux charentais, couverts de vignes, dessinent la transition entre Côtes de Blaye et Pineau dans la région voisine de Poitou-Charentes. Cinq unités apparaissent ainsi sur les franges nord :

- D1 - Les portes du Landais
- D2 - Les vallées de l'Isle et de la Dronne
- D3 - Les portes de la Double
- D4 - Les marges de la Double Saintongeaise
- D5 - Les prémices des coteaux charentais

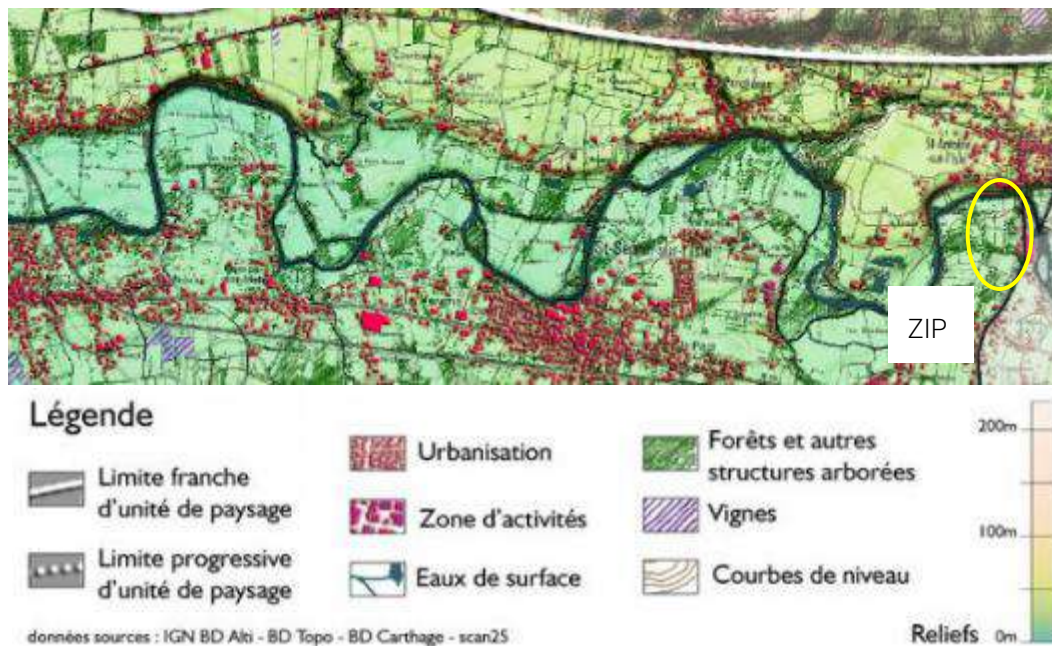
**Figure 75 : Unités paysagères de l'ensemble paysager « les franges boisées du nord »**



**Le site de projet s'insère dans l'unité « Les vallées de l'Isle et la Dronne »**

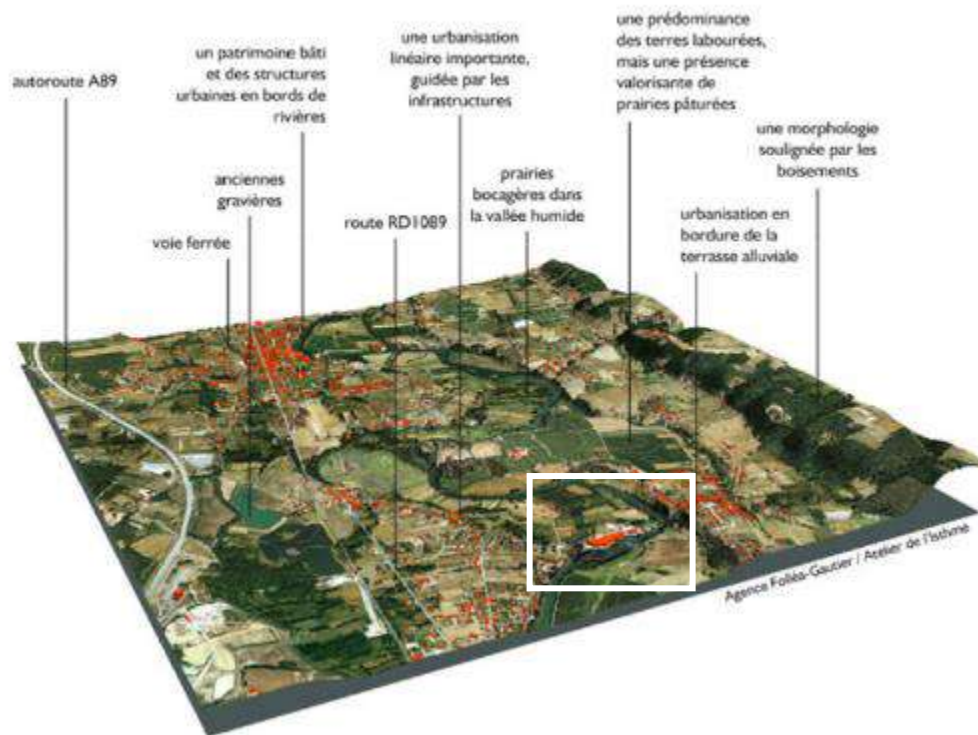
## Les vallées de l'Isle et la Dronne

Figure 76: Paysages de l'unité de paysage "Vallées de l'Isle et de la Dronne »



À l'extrémité Nord-Est du département, l'Isle et la Dronne s'écoulent de chaque côté des collines de la Double avant de confluer en aval de Coutras. Leurs vallées, présentant des paysages et une organisation assez semblables, sont larges - les coteaux sont espacés d'environ 4 km - et très plates, mais marquées par des terrasses alluviales peu élevées, aux ruptures nettes. Formant les lisières des massifs forestiers du nord, les boisements des coteaux encadrent ces vallées et soulignent leurs limites. Sur le territoire girondin, l'Isle parcourt 15 km et la Dronne 13 avant leur confluence, définissant une unité de paysage assez réduite, bien distincte de la partie aval de la vallée de l'Isle, car moins pâturée et d'avantage boisée et bâtie. De nombreuses voies de communication se glissent dans ces corridors naturels (A89, voies ferrées, RD1089, RD674...) desservant les nombreuses communes implantées ici : les Peintures, Coutras, Saint-Médard-de-Guizières, Saint-Seurin-sur-l'Isle.

**Figure 77: Séquences paysagères de l'unité paysagère**



### UNE MORPHOLOGIE SOULIGNÉE PAR LES BOISEMENTS

Bien que peu élevés - entre 30 et 60 m environ - les coteaux forment clairement le cadre de ces vallées : couverts de boisements, ils présentent un horizon forestier continu qui délimite le paysage. Ils sont également dissymétriques : pour l'Isle comme pour la Dronne la rive droite présente un profil très abrupt, et la gauche une pente nettement plus douce. Là encore, c'est la couverture boisée qui permet d'unifier l'ensemble.

**Figure 78 : Les coteaux dessinent un horizon boisé continu de part et d'autre des vallées - Coutras (source : Atlas des paysages de Gironde © Agence Folléa-Gautier)**



Si le fond de vallée, quant à lui, est dépourvu de forêts, il n'est pas dénué de présence arborée, loin s'en faut : ripisylves, haies, alignements, friches et peupleraies assurent une importante présence végétale, tant visuellement qu'en termes de structure paysagère. Depuis les hauteurs, ces vallées peuvent donc apparaître très boisées, du fait de cette succession de rideaux.



**Figure 79: Paysage ouvert plat, pondéré par d'importantes structures arborées**



### UNE URBANISATION LINEAIRE IMPORTANTE, GUIDÉE PAR LES INFRASTRUCTURES

Ces deux vallées sont très marquées par les infrastructures de transport, qui ont induit un développement purement linéaire de l'urbanisation, entraînant aujourd'hui des situations prononcées de continuums urbains. La voie ferrée et la D674 en rive gauche de la Dronne, la voie ferrée, la D1089 et la A89 en rive gauche de l'Isle, complétées par la D10 sur sa rive droite : toutes ces installations parallèles organisent les vallées en fuseaux de communications, au long desquels se regroupent les implantations urbaines.

**Figure 80: L'autoroute A89 en rive gauche de l'Isle - Saint-Seurin-sur-l'Isle (source : Atlas des paysages de Gironde)**



De ce fait, de nombreux villages-rues, aujourd'hui traversés par des axes majeurs, n'offrent pour ainsi dire aucun espace public : le traitement de la voirie, purement routier, ne prend pas en compte la place du piéton. Les voies très larges ne permettent pas de réguler la vitesse du trafic, on ne trouve pas de trottoirs, mais seulement des accotements de graviers...

Entre ces villages, le bâti s'étire en longues séries de bâtiments pavillonnaires, suite de maisons banales avec jardinet, en retrait de la route et accompagnées de haies opaques de thuyas.

### UN PATRIMOINE BÂTI ET DES STRUCTURES URBAINES EN BORDS DE RIVIERES

L'importance passée des rivières en termes de communication et d'activité (transport, commerce, minoterie...) explique la présence de patrimoine bâti sur les berges de celles-ci. Moulins et hangars, ouvrages hydrauliques, ou encore façades bâties et quais apportent à Coutras et Saint-Seurin-sur-l'Isle une qualité architecturale qui fait leur qualité et leur originalité.

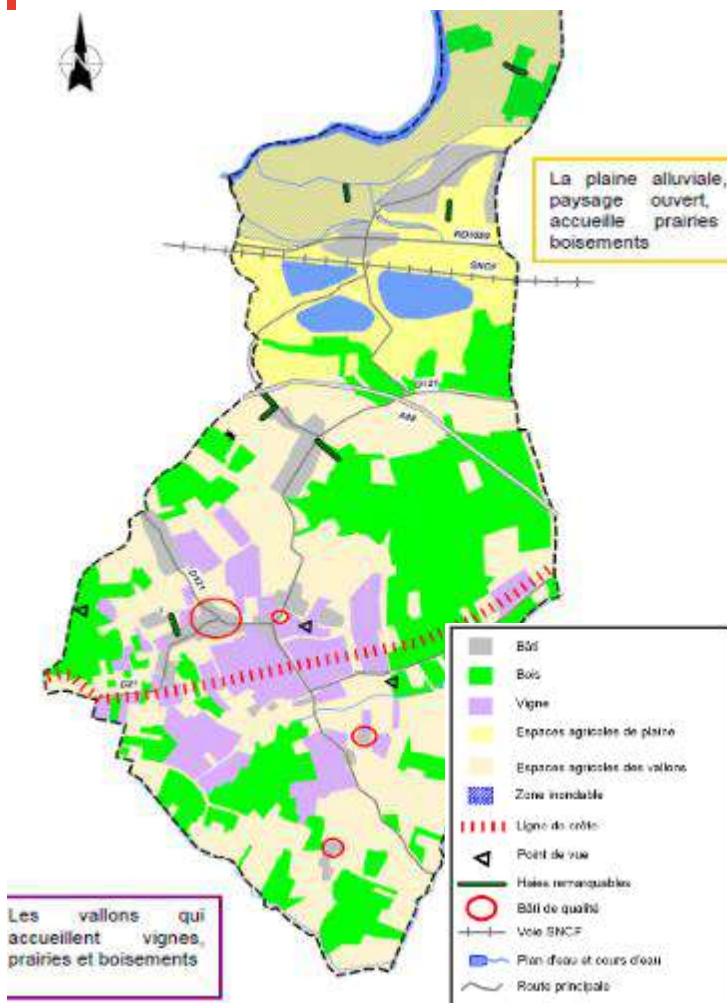
**Figure 81: Les berges de Coutras présentent une façade architecturale riche, soulignée par les quais**



## La Plaine Alluviale

Selon le rapport de présentation du PLU de la commune de Gours, cette partie du territoire, située au Nord de l'A89, incluant les bords de l'Isle et sa zone inondable ainsi que les plans d'eau constitue la plaine alluviale.

**Figure 82 : Les grandes entités paysagères du PLU**



Cette zone basse et plate est constituée de marais jouant le rôle de champs naturels d'expansion des crues. C'est un paysage ouvert, qui est ponctué par quelques peupleraies et par les zones bâties de Pécou et Cousseau. Au sud de la RD1089, on trouve 3 plans d'eau qui sont d'anciennes gravières : deux sont privés et un est communal. Ces plans d'eau prolongent la plaine alluviale et donc prolongent l'espace ouvert.

A priori naturelle, cette entité a été façonnée par l'homme par la mise en place de drains pour l'agriculture, mais également par l'implantation des infrastructures de transport (RD1089, voie ferrée et en limite sud, l'A89) qui viennent marquer le paysage.

**Le site d'étude reprend parfaitement les caractéristiques paysagères présentées dans les documents cités ci-dessus. Il s'insère dans un paysage de vallée, avec une ripisylve arborée et arbustive, est entouré de formation végétales denses qui obstruent une portée du regard et enfin constitue la plaine alluviale avec une surface inondable et humide.**

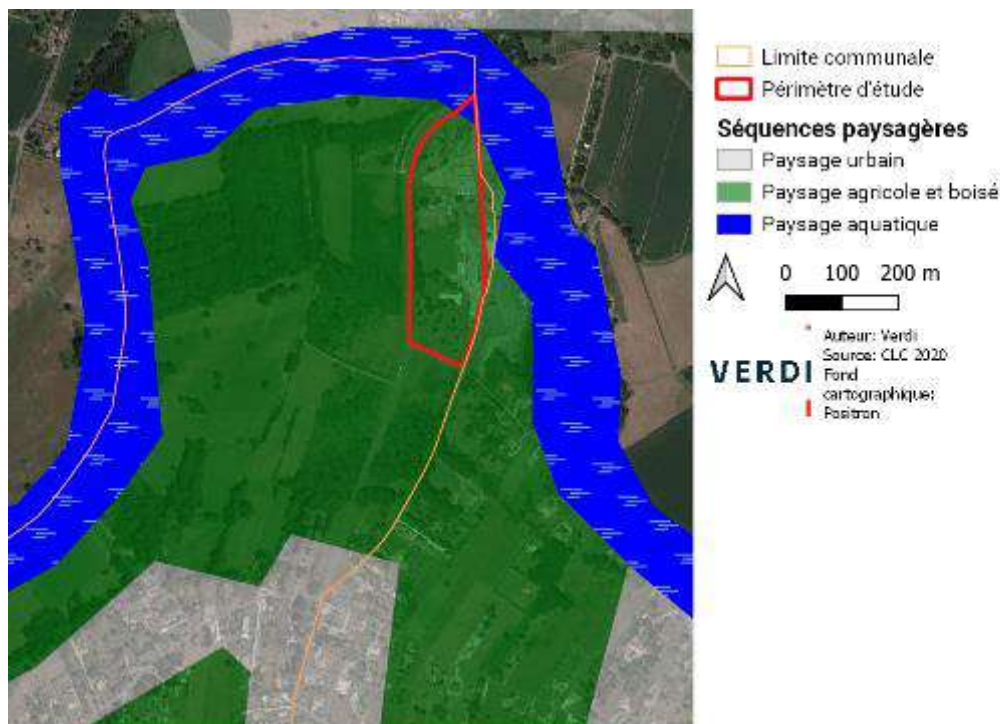


### 3.5.2.2 Les paysages du site de projet

Le site s'insère dans un paysage particulier partagé entre espace naturel fluvial et espace industriel. On y retrouve les marqueurs de l'unité paysagère « Les vallées de l'Isle et la Dronne », donc un espace ouvert, pondéré par des boisements alluviaux. Le paysage du site se décline selon trois caractéristiques :

- La présence de l'eau
- Un site industriel bâti
- Un paysage boisé

**Figure 84: Séquences paysagères autour du site**



## La présence de l'eau

Le site industriel Corex Board Atlantic est longé par l'Isle accompagné d'une ripisylve dense, peu artificialisée. Cette ripisylve constitue un réservoir et un corridor écologique apportant un paysage linéaire le long du cours d'eau, mais qui découpe le paysage de la commune de manière horizontale. Elle désigne une transition entre les territoires et les paysages.

**Figure 85: Le paysage aquatique le long de l'Isle (vue 1)**



A proximité directe du site d'implantation potentiel du méthaniseur, un fossé sépare l'emprise de l'industrie de la route départementale. L'entretien régulier du terrain ne permet pas le développement de formations végétales denses et variées. (photo 1).

## Un site industriel, bâti

Le site industriel avec ses bâtiments imposants constitue un élément du paysage qui coupe l'ouverture caractéristique du territoire. En effet, ces bâtiments varient entre 6 et 10 m de hauteur. Ce sont des bâtiments type hangars, gris, en métal ou en béton. Ce sont les marqueurs d'une activité industrielle.

**Figure 86: Le site industriel Corex Board Atlantic (vue 2)**



Le site est également fortement pollué par des déchets, principalement de papier et de carton, étant donné que c'est la matière première pour la production. Les bennes sont disposées partout sur le site industriel, notamment à l'est de la zone qui accueillera le futur méthaniseur.

De plus, la station de traitement des eaux actuelle est formée d'un bassin, d'un laboratoire et d'un système d'épuration. C'est en extension de cet espace que va être construit le nouveau méthaniseur. Le paysage est donc déjà constitué et installé, en marge de la R121.

**Figure 87: Station d'épuration actuelle (Vue 3)**



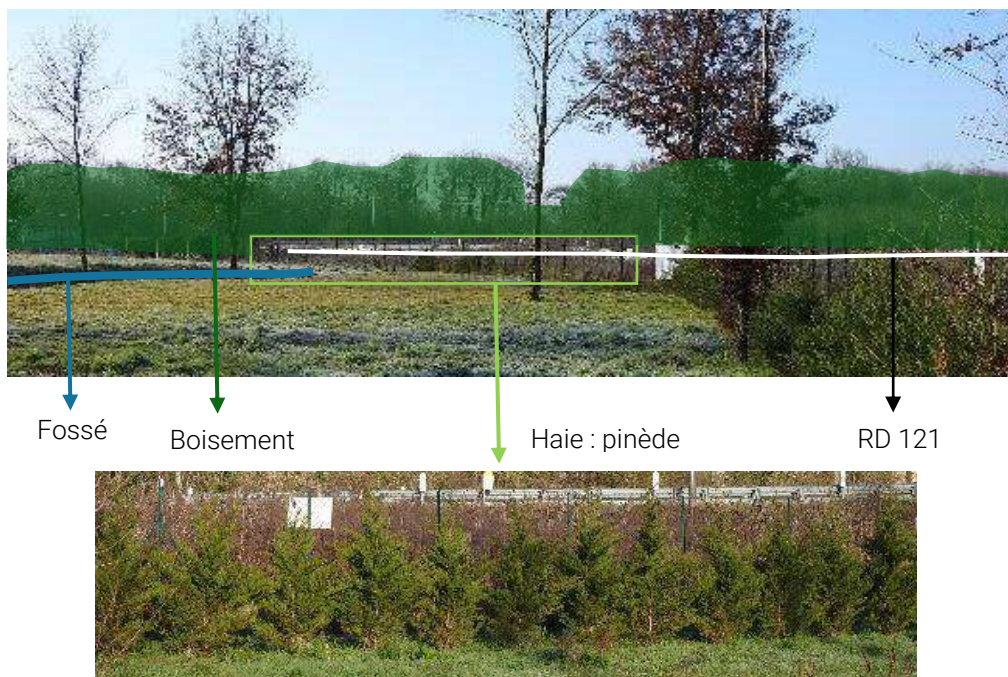
## Un paysage ouvert, pondéré par les boisements

Le paysage sur le périmètre du site est similaire au paysage du reste du territoire le long de la vallée de l'Isle. Il est entouré par des plaines et des formations boisées dense pondèrent des territoires agricoles ouverts. Ce paysage partagé donne à voir depuis plusieurs points de vues. A des moments, le site est occulté par la présence de boisements là où à d'autres il est complètement exposé.

En lisière du site, les fossés sont accompagnés de formations végétales arbustives ou arborées, des haies plus ou moins naturelles et variées. Dans le cadre de la gestion du site, Corex Board Atlantic a opté d'installer une haie de pin le long de la route départementale. Son état actuel, peu développé et dégradé, ne permet pas d'occulter la visibilité depuis l'axe routier.



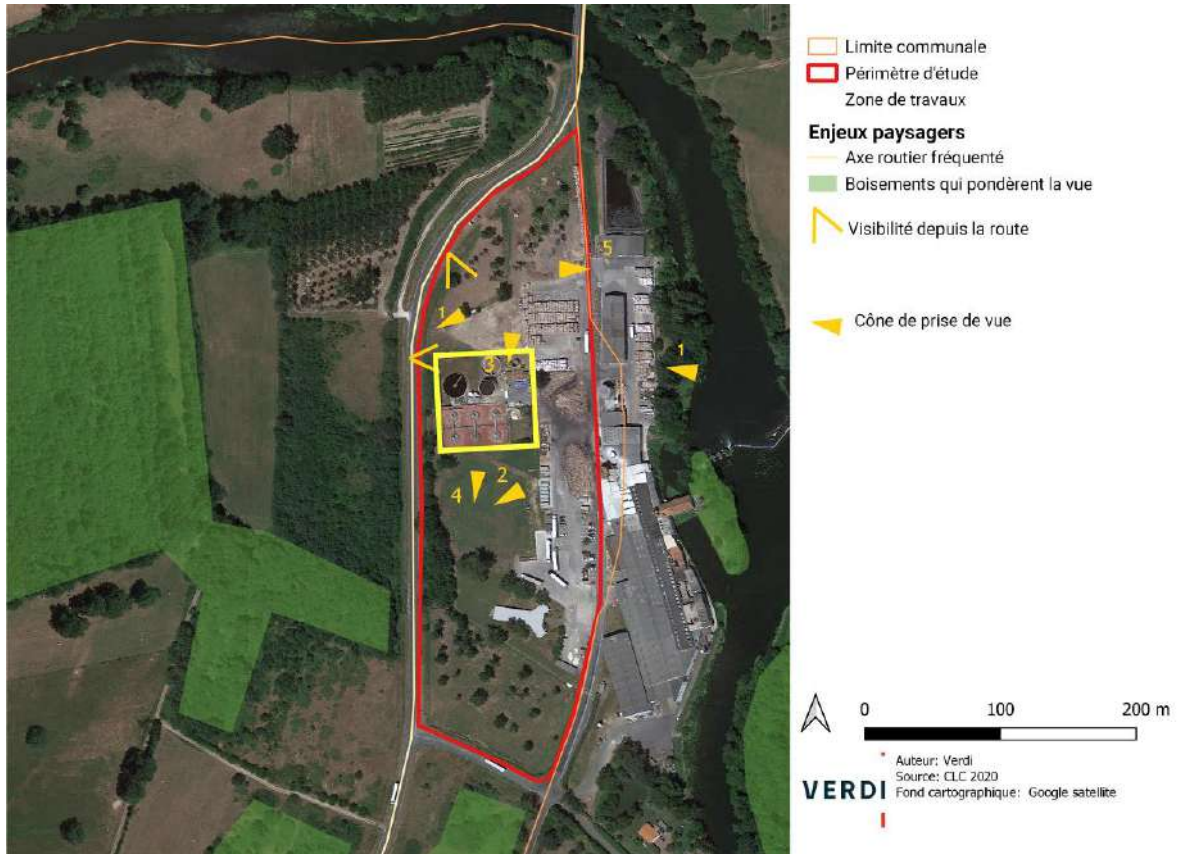
**Figure 88: Vue de la haie et covisibilité avec la RD 121(Vue 5)**



### 3.5.3 SYNTHÈSE DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Le secteur de projet se situe en dehors des périmètres de protection patrimoniales. Il est néanmoins très visible depuis la RD121.

Figure 89 : Carte de synthèse des éléments du patrimoine





### 3.6 SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE LA ZONE ET DES MILIEUX SUSCEPTIBLES D'ÊTRE AFFECTÉS PAR LE PROJET

Les principales sensibilités et enjeux liés au **milieu physique** sont les suivants :

- ▶ **Le risque** inondation par remontée des nappes phréatiques : La proximité de l'Isle et la présence d'un aquifère en surface engendrent une saturation des nappes souterraines et un risque d'inondation par remontée des nappes phréatiques sur tout le site.
- ▶ **Le risque inondation** : Le site se situe dans une zone inondable, où les constructions sont interdites. Le projet s'insère dans la dérogation « annexe de moins de 5 m<sup>2</sup> »
- ▶ **Vulnérabilité forte de la ressource en eau.**

Les principales sensibilités et enjeux liés au **milieu naturel** sont les suivants :

- ▶ Le secteur est situé à proximité immédiate d'un site **Natura 2000 et deux ZNIEFF de type II**. Il est donc question de s'assurer que les réservoirs de biodiversité à forts enjeux naturels ne soient pas déséquilibrés par les travaux et par la future activité de traitement.
- ▶ Au sein de l'aire d'étude immédiate, les enjeux écologiques portent sur :
  - 2.07 ha et 184ml de zones humides dont 0,09 ha au sein de la ZIP,
  - Une flore protégée, l'Orchis à fleurs lâches, l'enjeu est fort,
  - L'avifaune, avec 23 espèces protégées, dont six présentant un enjeu. À l'échelle de la ZIP seules deux espèces sont susceptibles de nicher dans les haies de Cyprès : le Chardonneret élégant (enjeu assez fort) et la Bouscarle de Cetti (enjeu modéré),
  - Les amphibiens avec au moins deux espèces protégées pouvant se reproduire dans les fossés en eau et utilisant les milieux boisé et semi-ouvert pour leur repos. On retrouve ainsi le Triton palmé et le Complexe des Grenouilles vertes pour un enjeu faible à modéré. Au sein de la ZIP les haies peuvent servir d'habitat de repos,
  - Les reptiles avec la présence du Lézard des Murailles, espèce protégée, mais présentant un enjeu faible du fait de son adaptation au milieu anthropique. Au sein de la ZIP les haies et sols bétonnés peuvent lui servir de site de repos,
  - Sept espèces de chiroptères protégées dont trois espèces considérées à enjeu, la Barbastelle d'Europe (enjeu fort), le Minioptère de Schreiber et la Noctule commune (enjeu assez fort). Les sites de chasse ont un enjeu assez fort et les zones de transit un enjeu fort,
  - Une espèce de coléoptère protégé, le Grand Capricorne, avec un arbre favorable au sein de la Chênaie. L'enjeu est très fort. Au sein de la ZIP aucun habitat ne lui ait favorable.

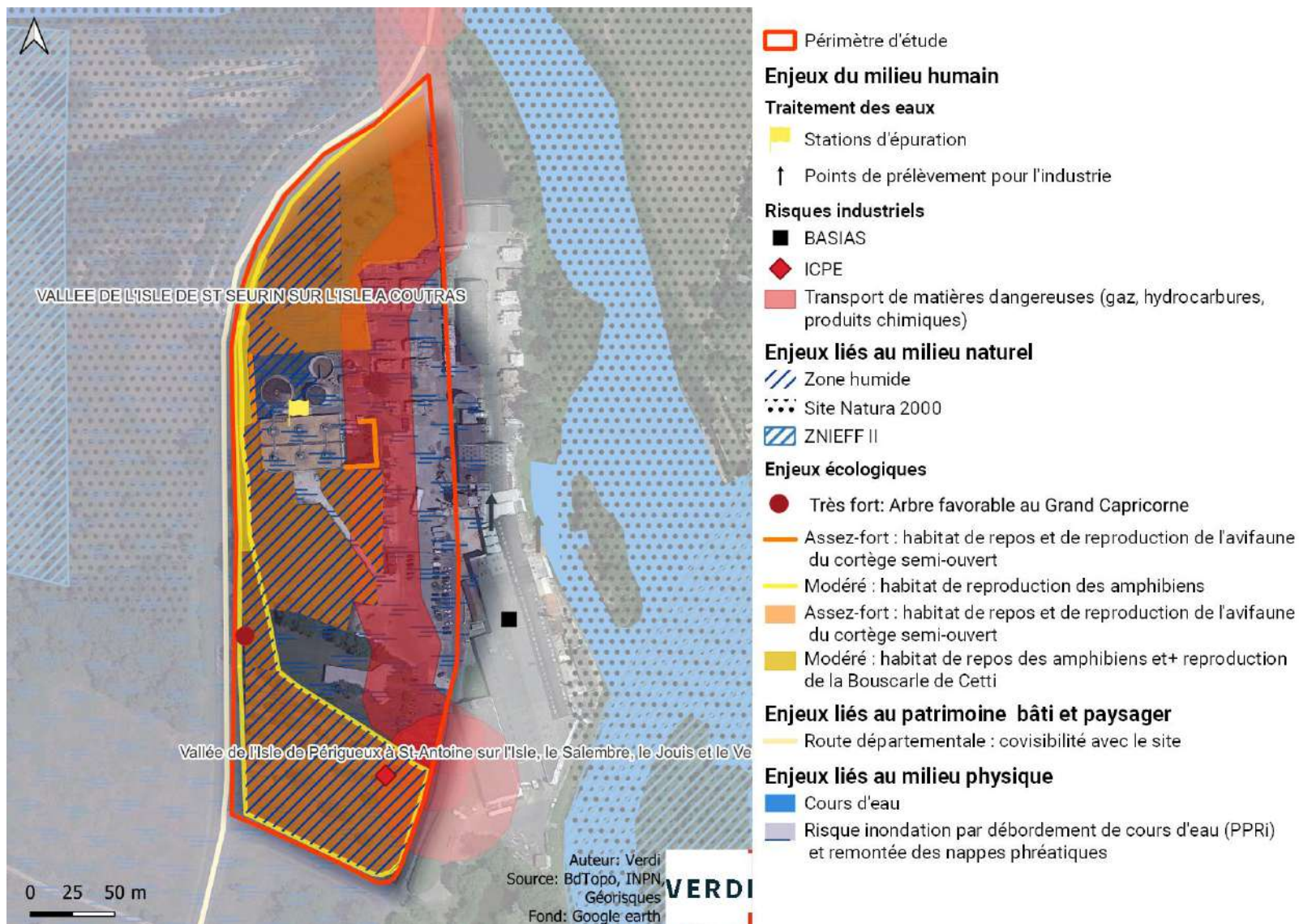
Les principales sensibilités et enjeux liés au **patrimoine bâti et au paysage** sont les suivants :

- ▶ Il n'y a aucun enjeu lié au patrimoine bâti dans le périmètre d'étude.
- ▶ Enjeux paysagers : les enjeux paysagers sont relativement faibles sur la zone d'étude étant donné l'absence d'habitation ou de zones très fréquentées aux alentours du site. De plus, la présence de bosquets et de cultures arboricoles créent des écrans visuels vers et depuis le site. Il reste néanmoins visible depuis la route départementale.

Les principales sensibilités et enjeux liés au **milieu humain** sont :

- ▶ Le risque industriel : du fait de l'activité historique industrielle sur le site d'étude, Corex est un établissement classé pour la protection de l'environnement ainsi qu'un ancien site industriel d'activité et de service (BASIAS). Ce site est donc potentiellement pollué par les activités industrielles.
- ▶ Le risque lié au transport de matières dangereuses : une canalisation transportant des hydrocarbures, du gaz et des matières dangereuses traverse le site. Il est donc important de prendre en compte ce risque pour éviter tout accident pouvant avoir des répercussions sur l'environnement.
- ▶ Le traitement des eaux usées : le site d'exploitation Corex contient une station d'épuration traitant les effluents résultants de son activité. Cette station n'est plus proportionnée à l'évolution de l'activité de l'usine et doit se mettre en conformité afin d'éviter toute interruption de l'activité.

Figure 90: Synthèse des enjeux du site de projet





# 4 ÉVALUATION DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRÉCONI- SATIONS D'ÉVITEMENTS ET DE RÉDUCTIONS



Il convient tout d'abord de préciser le sens qui est donné, dans cette étude, aux termes « effet », « incidence » et « impact ». La réglementation française parlait d'« effets » pour désigner les conséquences d'un projet ou d'une action sur l'environnement naturel ou humain. Ce terme est équivalent au terme « incidence » utilisé dans la réglementation européenne et désormais également employé dans l'article R122-5 du Code de l'Environnement qui définit le contenu de l'étude d'impact.

## 4.1 INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

### 4.1.1 LES INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L'EAU

Le site de projet se trouvant à proximité d'un cours d'eau, l'Isle, il est important de prendre en compte les potentielles incidences sur le milieu. Pour aller au-delà des valeurs seuils fixées par la réglementation et anticiper l'évolution de la production, le projet prévoit de revoir en profondeur la filière de traitement qui rejette les effluents dépollués dans le milieu naturel.

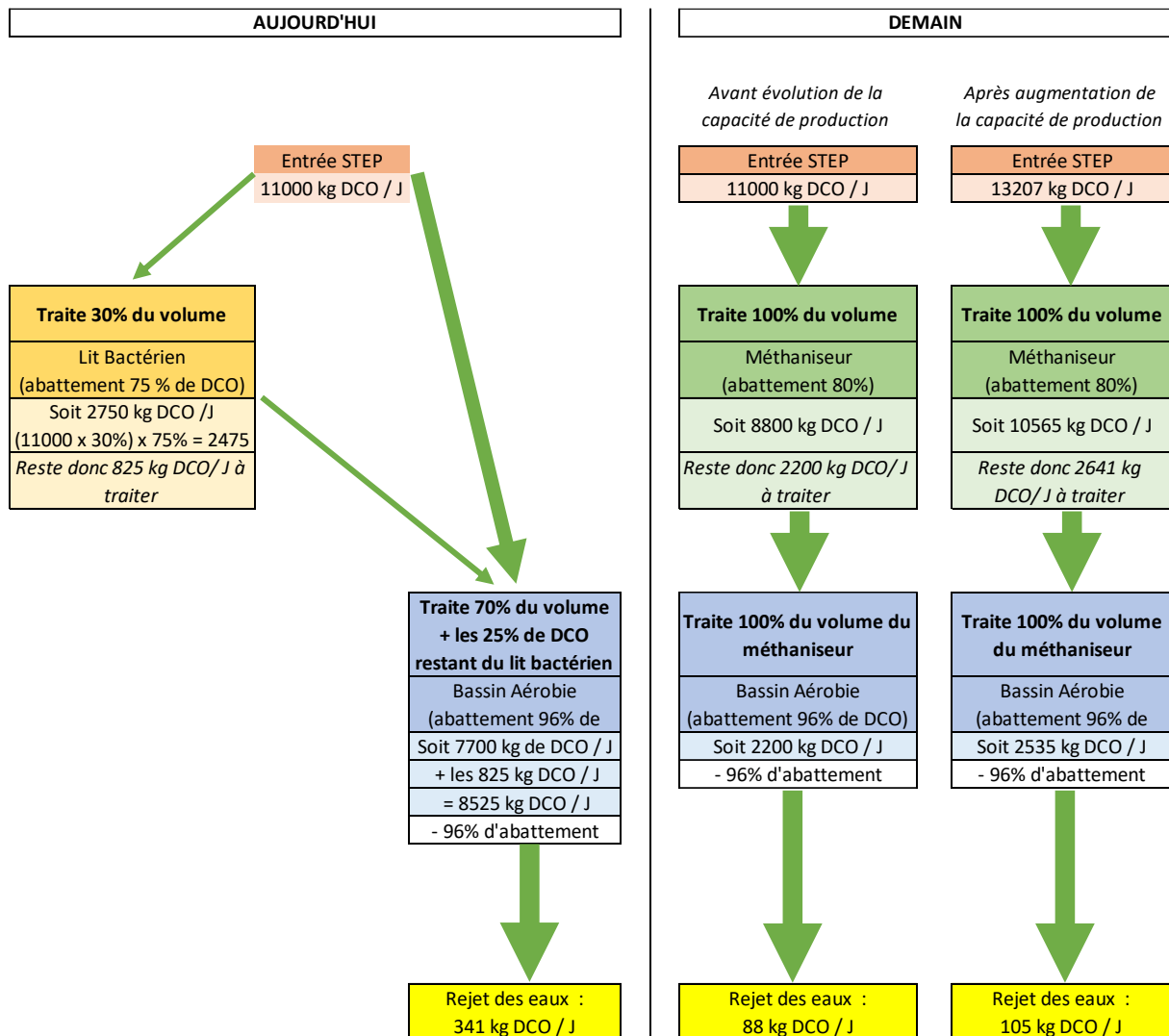
Le projet a ainsi été dimensionné en fonction des pointes de pollution (maximum journalier) et prévoit de rejeter maximum 2 670 m<sup>3</sup>/jour dans l'Isle, mais avec une qualité de rejet meilleure que ce qui est observé actuellement.

En effet, d'après le schéma ci-dessous, la charge en DCO des eaux usées entrant actuellement dans la station est de 11 000 kg DCO/j. En sortie de station, après traitement, elle est en moyenne de 341 kg DCO/j, pour un volume moyen de 1 655 m<sup>3</sup>/j. Après réalisation du projet et avant augmentation de la production prévue, pour un même volume d'eau en entrée (à savoir 1 868 m<sup>3</sup>/j) et en tenant compte de la performance attendue des dispositifs de traitement, la charge en DCO sera de 88 kg DCO/j. Après augmentation de la production, et donc augmentation de la charge en DCO dans les eaux à traiter (13 207 kg/j), la charge en DCO en sortie de station passera à 105 kg DCO/j, pour un volume maximum rejeté dans l'Isle de 2 670 m<sup>3</sup>/j.

Cette amélioration significative de l'abattement est liée à la mise en place du méthaniseur qui permettra d'abattre environ 80 % de la DCO en entrée. L'amélioration de la qualité des eaux en sortie est également liée au fait que le méthaniseur recevra l'ensemble des eaux usées avant que ces dernières ne rejoignent le bassin aérobie pour un second traitement permettant d'abattre 96 % de la DCO restante. Actuellement, en entrée de station, les eaux sont réparties entre le lit bactérien (30 % du volume) et le bassin aérobie (soit 70 % du volume). Ce dernier traite en plus les eaux issues du lit bactérien après traitement pour un second traitement. Le bassin aérobie reçoit dès lors des eaux plus chargées actuellement et doit traiter en moyenne 8 525 kg DCO/j. Après mise en place du méthaniseur, la charge entrante en DCO dans ce bassin et restant à traiter sera considérablement réduite (2 535 kg DCO/j).



**Figure 91 : Le processus de traitement des eaux usées**



## 4.1.2 LES PRELEVEMENTS EN EAU

Dans le cadre du processus de fabrication de cartons, de l'eau est prélevée par pompage dans l'Isle. La consommation actuelle de l'eau, à savoir 1 868 3/j (soit 0,02 m<sup>3</sup>/s), représente environ 1,2 % du volume d'eau de l'Isle en période d'étiage (1,77 m<sup>3</sup>/s relevés en période d'étiage à la station d'Abzac, 13 km en aval) et 0,05 % du volume moyen (38 m<sup>3</sup>/s relevés en période normale à la station d'Abzac). Cette eau rejoint ensuite la station d'épuration afin d'être traitée avant rejet dans ce même cours d'eau.

La reconstruction de la station d'épuration ne sera pas à l'origine d'une augmentation de la consommation en eau. Toutefois, à terme, après évolution de la capacité de production de l'usine, les prélèvements dans l'Isle pour le fonctionnement des installations seront nécessairement plus importants, mais de façon toutefois limitée. Il est attendu :

- ▶ en moyenne 1950 m<sup>3</sup>/j, soit une augmentation de + 82 m<sup>3</sup>/j par rapport à aujourd'hui, ce qui représente au total environ 1,2 % du volume d'eau de l'Isle en période d'étiage et 0,05 % du volume moyen ;
- ▶ au maximum 2 835 m<sup>3</sup>/j, soit une augmentation de + 967 m<sup>3</sup>/j, ce qui représente au total environ 1,8 % du volume d'eau de l'Isle en période d'étiage et 0,08 % du volume moyen.

**Tableau 39: Estimation de l'impact sur le milieu physique**

Catégorie	Enjeu	Niveau d'enjeu	Inci-dence	Im-pact
Milieu physique				
	Risque inondation par remontée de nappes	Fort	Nul	Faible
	Risque inondation par débordement de cours d'eau	Fort	Faible	Faible
	Vulnérabilité de la ressource en eau	Fort	Faible	Faible

**Du fait de cette amélioration de traitement des effluents, les incidences sur le milieu naturel sont fortement réduites, jusqu'à atteindre un niveau d'enjeu faible.**

## 4.2 INCIDENCES SUR LE MILIEU BIOLOGIQUE ET MESURES ERC

Le projet consiste en l'agrandissement de la station d'épuration actuelle en créant un nouveau bassin, un méthaniseur et une torchère. Ils seront implantés dans une zone déjà artificialisée.

Une première implantation prévoyait de réaliser la torchère au sein de la zone humide. Afin d'éviter complètement cette dernière, la torchère a été déplacée dans une zone remblayée.

**La zone humide présente au sein de la ZIP est donc complètement évitée dans l'implantation retenue (implantation n°2).**

De même, de façon à prendre en compte les zones humides sur le site et les dispositions du SDAGE Adour-Garonne, le périmètre de la zone Uy a été réduit par rapport à ce qui était envisagé initialement. Le zonage modifié tient également compte de la présence d'enjeux liés à la flore et aux habitats linéaires, qui sont donc maintenus en zone naturelle. Sur les 1,8 ha de zones humides initialement prévues dans la zone Uy, environ 1,1 ha sont ainsi maintenues en zone naturelle N.

L'impact du projet portera donc sur la coupe d'une partie de la haie (maximum 54ml) au nord-est afin de permettre aux engins de chantier de circuler, cela entraîne :

- ▶ la destruction d'un habitat de repos et de reproduction pour l'avifaune du cortège semi-ouvert avec le risque éventuel de détruire des individus si des nids sont présents ;
- ▶ perturbation de l'avifaune du cortège semi-ouvert par le bruit et la poussière occasionnelle en phase de travaux ;
- ▶ la destruction éventuelle d'individus de Lézard des murailles et d'amphibiens qui utilisent l'habitat comme zone de repos.

Ainsi afin de **réduire les impacts** il est recommandé de :

- ▶ Réaliser les travaux de coupe de haies en dehors des périodes de reproduction de l'avifaune (printemps – été). **La haie devra donc être coupée entre septembre et février ;**

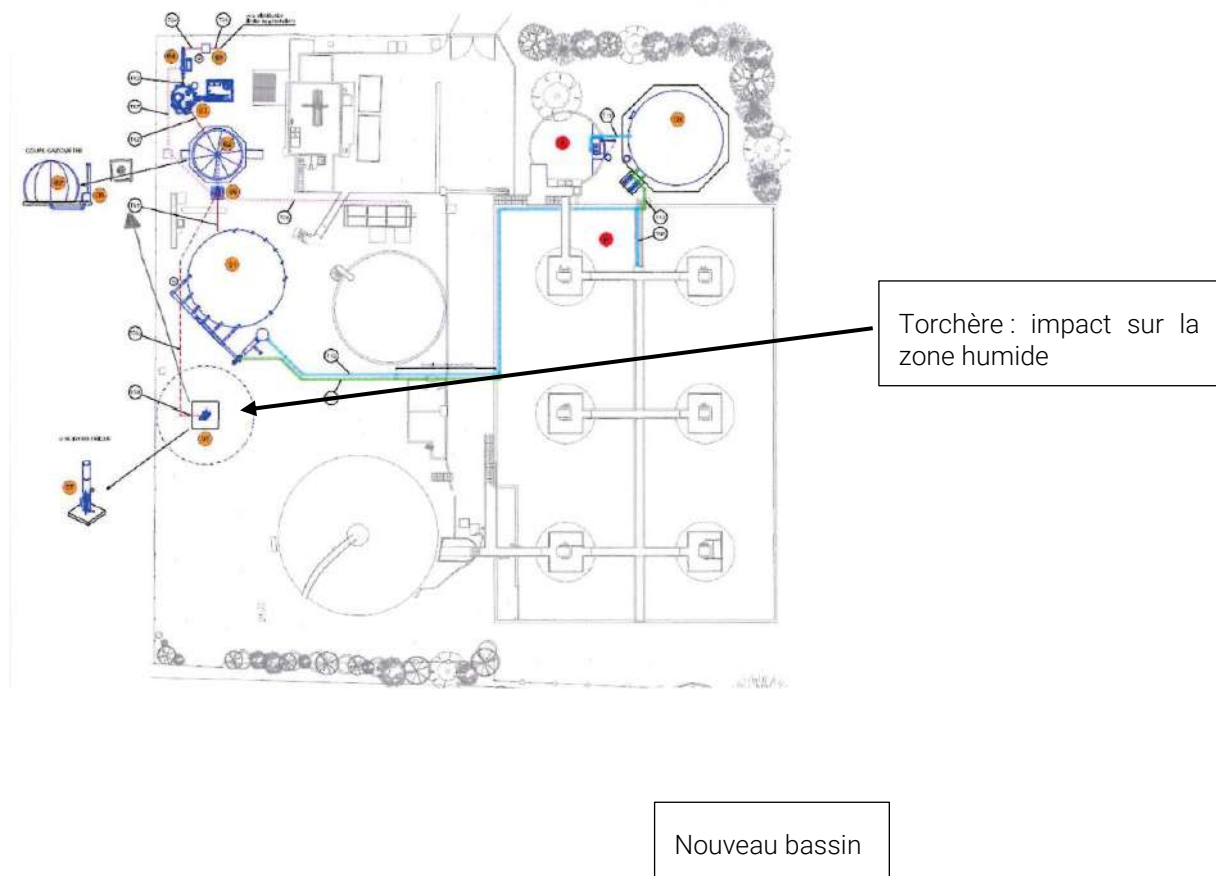
- ▶ Replanter tout de suite après les travaux des arbustes à la place de ceux coupés. Ils devront avoir le label végétal local.
- ▶ Faire attention à ne pas créer de milieux favorables pour les amphibiens par le passage des engins (ornières avec eaux temporaires). Si de tels habitats sont observés, ils doivent tout de suite être comblés avec de la terre.

Le lézard des murailles étant une espèce qui peut fuir facilement et donc qui ne sera que très légèrement dérangé par les travaux. Étant donné que les travaux sont restreints à une petite zone, les individus pourront se réfugier sur les autres habitats de report qui se trouve aux alentours.

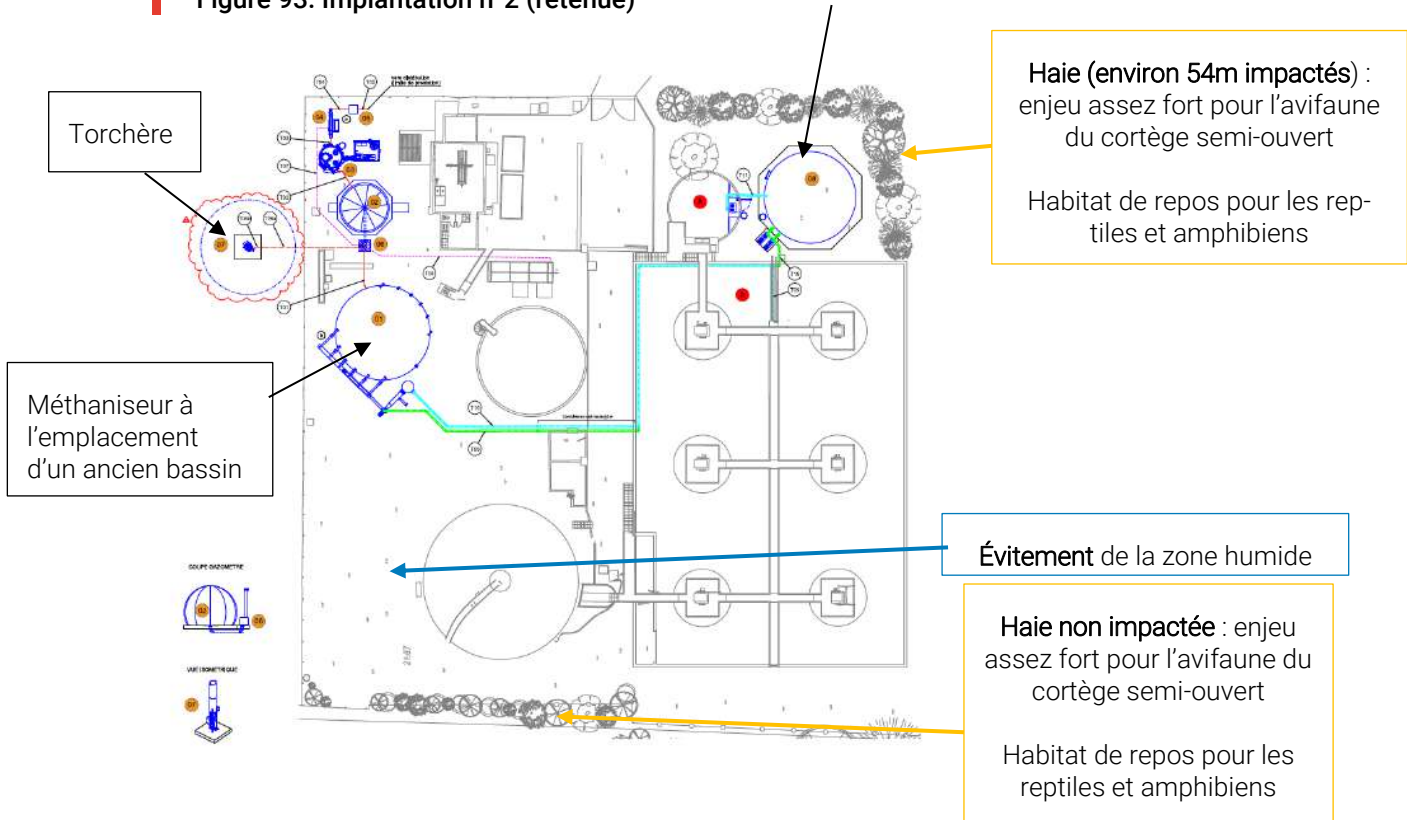
Les amphibiens peuvent également fuir, mais ils se déplacent plus lentement. Étant donnée la nature des travaux et qu'ils seront restreints à une petite zone, ils pourront quand même fuir et se réfugier dans les zones de reports aux alentours.

**Si ces mesures sont suivies, l'impact résiduel du projet sera nul sur l'avifaune et l'herpétofaune.**

**Figure 92: Implantation 1 (non retenue)**



**Figure 93: Implantation n°2 (retenue)**



## 4.1 ÉVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES SUR LE MILIEU HUMAIN

Les incidences potentielles sur le milieu humain sont relatives à l'aspect industriel de la zone d'étude. Elles sont explicitées en partie 7 du présent document.

## 4.2 INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

L'aspect actuel du site de traitement des eaux usées, constituée de bassins tampons, de lit bactérien et d'un bassin d'aération, ne sera pas fortement impacté.

Certaines unités atteignent jusqu'à 10 m de haut, mais du fait de l'absence d'enjeux paysagers dans le secteur, tel que la présence de covisibilité avec des habitations, les nouvelles installations n'auront pas d'incidence considérable sur le cadre paysager.

**Tableau 40 : Estimation de l'impact sur le paysage**

Catégorie	Enjeu	Niveau d'enjeu	Incidence	Impact
Patrimoine bâti et paysage	Patrimoine bâti	Faible	Nul	Nul
	paysage	Faible	Faible	Faible

Figure 94: Référence projetant l'aspect de la future station



La mutation du paysage sur le site du projet sera peu sensible à l'échelle de l'unité paysagère.





# 5 ÉVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES DU PROJET SUR LES ZONES HUMIDES : DOSSIER LOI SUR L'EAU

Le projet consiste en l'agrandissement de la station d'épuration actuelle en créant deux nouveaux bassins et une torchère. Ils seront implantés dans une zone déjà artificialisée.

Une première implantation prévoyait de réaliser la torchère au sein de la zone humide. Afin d'éviter complètement cette dernière, la torchère a été déplacée dans une zone remblayée. La zone humide présente au sein de la ZIP est donc complètement évitée dans l'implantation retenue (implantation n°2).

De même, de façon à prendre en compte les zones humides sur le site et les dispositions du SDAGE Adour-Garonne, le périmètre de la zone Uy a été réduit par rapport à ce qui était envisagé initialement. Le zonage modifié tient également compte de la présence d'enjeux liés à la flore et aux habitats linéaires, qui sont donc maintenus en zone naturelle. Sur les 1,8 ha de zones humides initialement prévues dans la zone Uy, environ 1,1 ha sont ainsi maintenues en zone naturelle N.

La zone humide située entre la station d'épuration et les bureaux au Sud reste toutefois classée en zone Uy dans un souci d'harmonisation du tracé du zonage. Cependant, malgré son classement en zone Uy, les dispositions du SAGE Isle-Dronne, document de rang supérieur qui interdit toute destruction et/ou dégradation de zones humides, assureront sa préservation.

**L'impact du projet sur les zones humides est donc jugé nul.**

Figure 95 : Implantation 1 (non retenue)

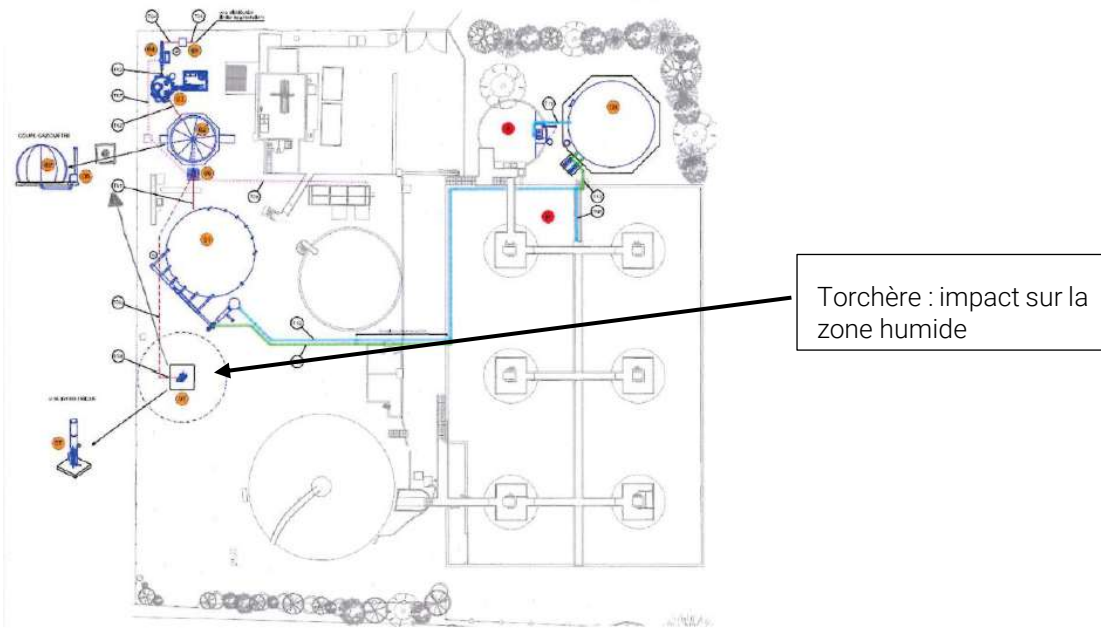
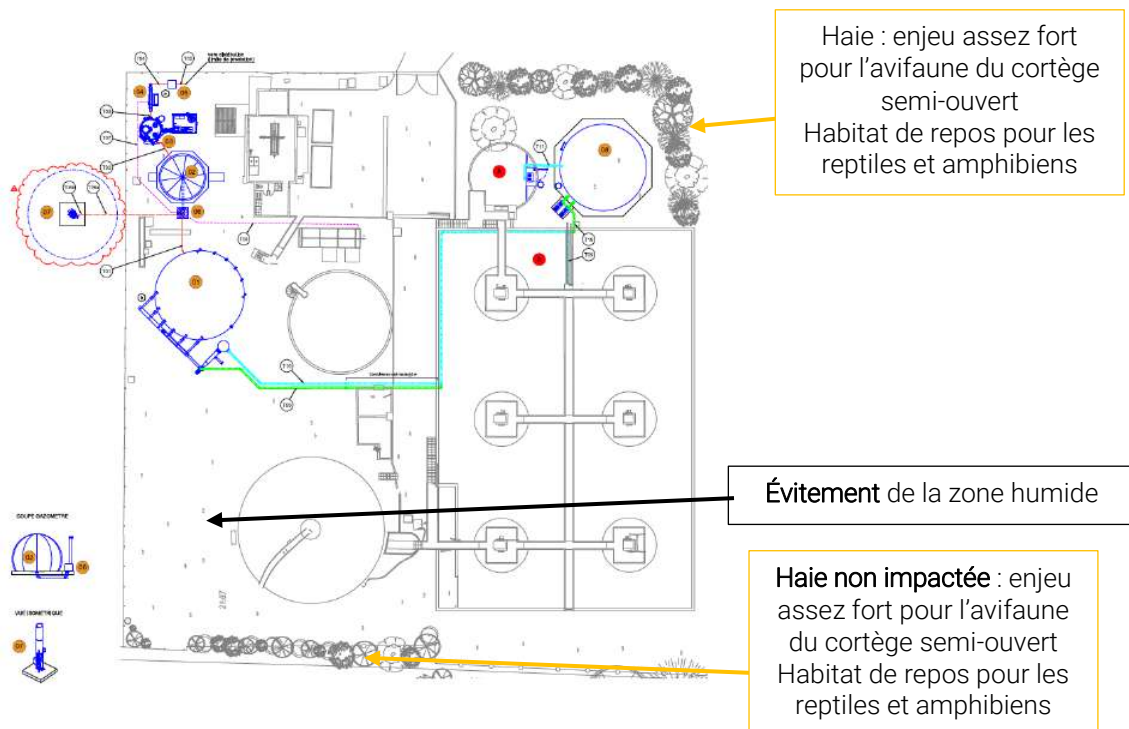


Figure 96 : Implantation n°2 (retenue)





## **6** ÉVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES SUR LE SITE NATURA 2000

Le site d'étude se situe à proximité immédiate (moins de 10m) de la ZSC N°FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » et à moins de 10km de la ZSC N°FR7200671 « Vallées de la Double ». De fait, au regard des distances avec ces sites Natura 2000 et de leur nature (cours d'eau), le projet présente donc des possibilités d'interactions avec les deux ZSC et les habitats à l'origine de leur désignation.

## 6.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Comme précisé à l'article R414-19 du Code de l'environnement, le présent projet doit faire l'objet d'une évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000. Le contenu de l'évaluation des incidences est détaillé dans l'article R.414-23 du Code de l'environnement.

L'objet de l'évaluation des incidences Natura 2000 est de déterminer si le projet envisagé portera atteinte aux objectifs de conservation des habitats et espèces végétales et animales ayant justifié la désignation des sites. Cette évaluation est proportionnée à l'importance de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence. Chaque notice d'évaluation doit comprendre au minimum une description du projet envisagé et un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le projet est ou non susceptible d'avoir une incidence sur le réseau de sites Natura 2000. Si aucune incidence potentielle n'existe, l'évaluation n'est pas menée plus avant.

## 6.2 EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET

### 6.2.1 LOCALISATION DU PROJET PAR RAPPORT AUX SITES NATURA 2000

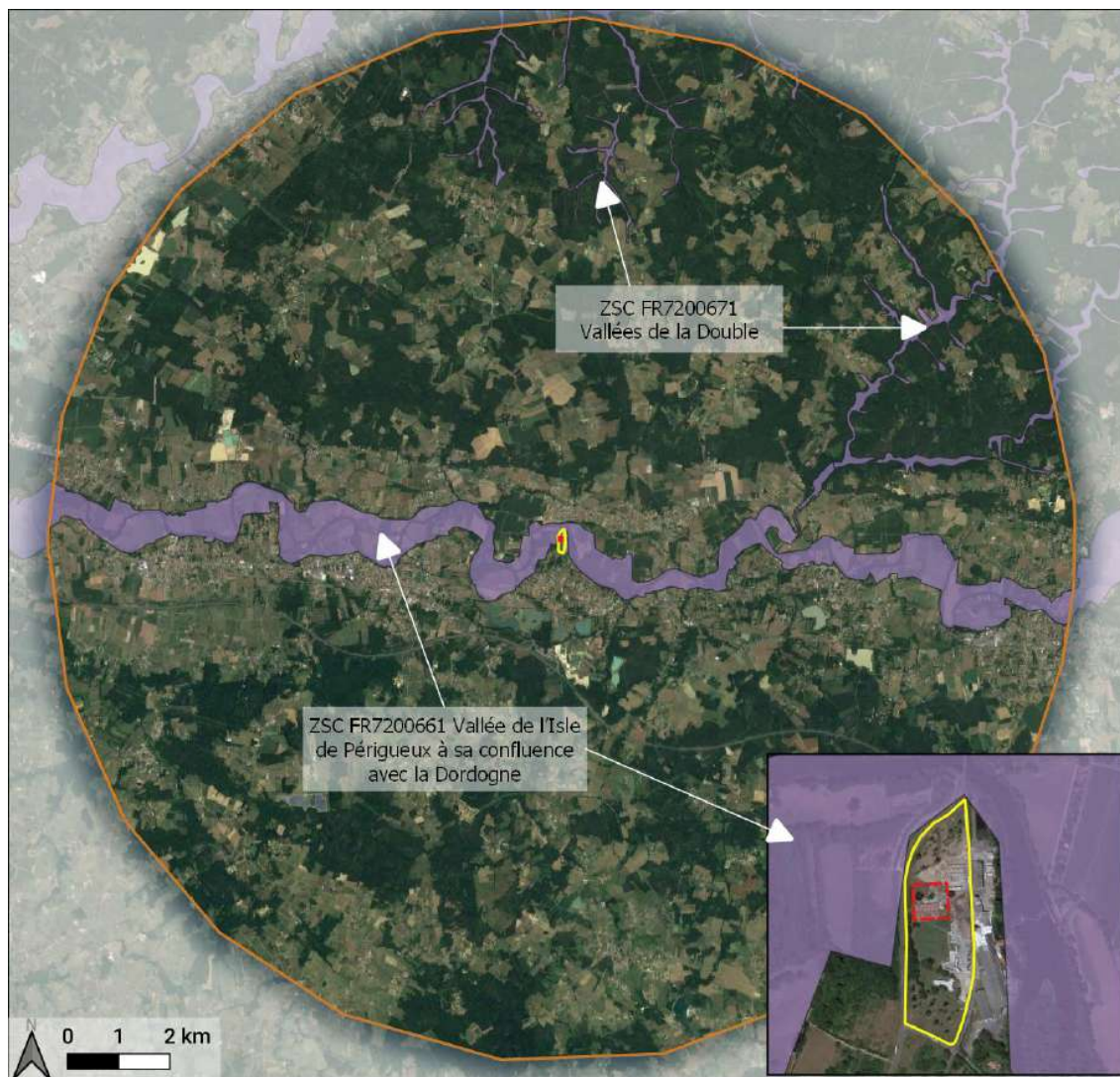
Les informations concernant les sites Natura 2000 ont été recensés auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de la Nouvelle Aquitaine et de l'INPN.

La recherche initiale s'est effectuée au droit du site de projet et jusqu'à une distance minimale de 10 km autour, distance largement suffisante au regard du projet en question et de l'étendue de ses incidences potentielles.

Cette première approche a permis de mettre en évidence que le périmètre de projet se situe à proximité immédiate (moins de 10m) de la ZSC N°FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » et à moins de 10km de la ZSC N°FR7200671 « Vallées de la Double ».



Figure 97 : Cartographie des sites Natura 2000 à moins de 10km du site d'étude



### Sites Natura 2000

EXTENSION STEP - GOURS (33)

#### Légende

- ZIP
- Aire d'étude immédiate
- Aire d'étude éloignée
- Zone de protection spéciale

VERDI

Fond cartographique : Google Satellite

## 6.2.2 DESCRIPTIFS DES SITES NATURA 2000 LES PLUS PROCHES DU PERIMETRE DE PROJET

### 6.2.2.1 Le site FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne »

Le site Natura 2000 FR 720 0661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » (site d'intérêt communautaire, SIC), désigné au titre de la Directive habitats, est localisé à cheval dans les départements de la Dordogne et de la Gironde. Il s'étire à l'ouest de Périgueux (secteur de Razac-sur-Isle) vers le sud-ouest (secteur de Libourne-Fronsac) en longeant la vallée de l'Isle de part et d'autre sur 122 km de long et s'étend sur 8 018 hectares.

**Figure 98 : Localisation du site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » (Sources : IGN, Agence de l'Eau – BD Carthage, EPIDOR 2015)**



Source : BD TOPO®, BD CARTHAGE®, Portail INPN du MNHN

Ce site abrite une biodiversité d'espèces animales et végétales remarquables à l'échelle nationale et européenne. Cette biodiversité est intimement liée aux milieux humides et aquatiques.

Il comporte neuf habitats d'intérêt communautaires sur une surface de 2 473 hectares, ce qui correspond à 31 % de la superficie totale du site :

- Prairies alluviales et inondables (1328 ha),
- Végétations de hautes herbes (mégaphorbiaies – 318 ha),

- Forêts alluviales de chênes et d'ormes et d'aulnes (767 ha) et de frênes et saules (42 ha),
- Grèves alluviales (1.9 ha),
- Gazons amphibies (0.8 ha),
- Herbiers à renoncules et callitriches (2.5 ha)
- Herbiers à potamots et lentilles d'eau (5.8 ha).

**Les forêts alluviales d'aulnes, de frênes et de saules étant encore plus rares en Europe, elles sont définies comme milieux prioritaires.**

En parallèle de ces habitats d'intérêt communautaires, 21 espèces (et leurs habitats) ont également été identifiées comme présentant un intérêt communautaire :

- **Flore patrimoniale** : 1 espèce : Angélique des estuaires
- **Faune patrimoniale** :
  - 9 poissons : Saumon atlantique, Lamproie marine, fluviatile et de Planer, Grande Alose et Alose feinte, Toxostome, Bouvière, Chabot, 1 reptile – Cistude d'Europe,
  - 2 mammifères : Loutre et Vison d'Europe,
  - 8 insectes : Cordulies splendides et à corps fin, Agrion de mercure, Gomphe de Graslin, Cuivré des marais, Damier de la sucisse, Lucane cerf-volant, Grand Capricorne.
  - La Grande Mulette est également recensée mais aucun individu vivant n'a été identifié sur le site.

Plusieurs facteurs ayant un impact sur la conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire ont été identifiés sur le site. L'état de conservation des habitats est jugé comme bon à fortement dégradé pour 63% d'entre eux.

D'après les inventaires réalisés, il apparaît que l'agriculture et la sylviculture sont les principales activités gérantes des espaces terrestres riverains. Sur les milieux de vallée, la menace réside surtout dans le changement de destination des surfaces toujours en herbe, avec à la clef, davantage de culture de type monoculture. Les perturbations affectant les habitats semblent également celles affectant la faune, à savoir notamment la rupture de la continuité écologique et les pratiques de rotation/conversion (peupleraies, cultures...) qui progressent très rapidement. La conservation et le suivi de ces corridors apparaît ainsi comme une piste de d'actions prioritaires à engager pour l'intégrité du site. Les habitats liés aux espaces de la rivière et des berges sont aussi impactés par des pratiques d'entretien mal adaptées qui favorisent ponctuellement l'invasion des milieux par des espèces exogènes et ou la disparition des habitats alluviaux (entretien d'espaces privés (jardins), abords de carrelets, entretien des abords de parcelles en grandes cultures ou sylviculture). Cela a pour conséquence une perte de biodiversité et une banalisation des espaces riverains. Les habitats liés aux bras mort sont d'une grande importance pour la reproduction et le gîte des poissons et des insectes aquatiques. La dynamique d'évolution naturelle d'un bras mort étant le comblement, il est important de veiller à leur restauration pour les plus dégradés.

Dès lors, les enjeux principaux sont :

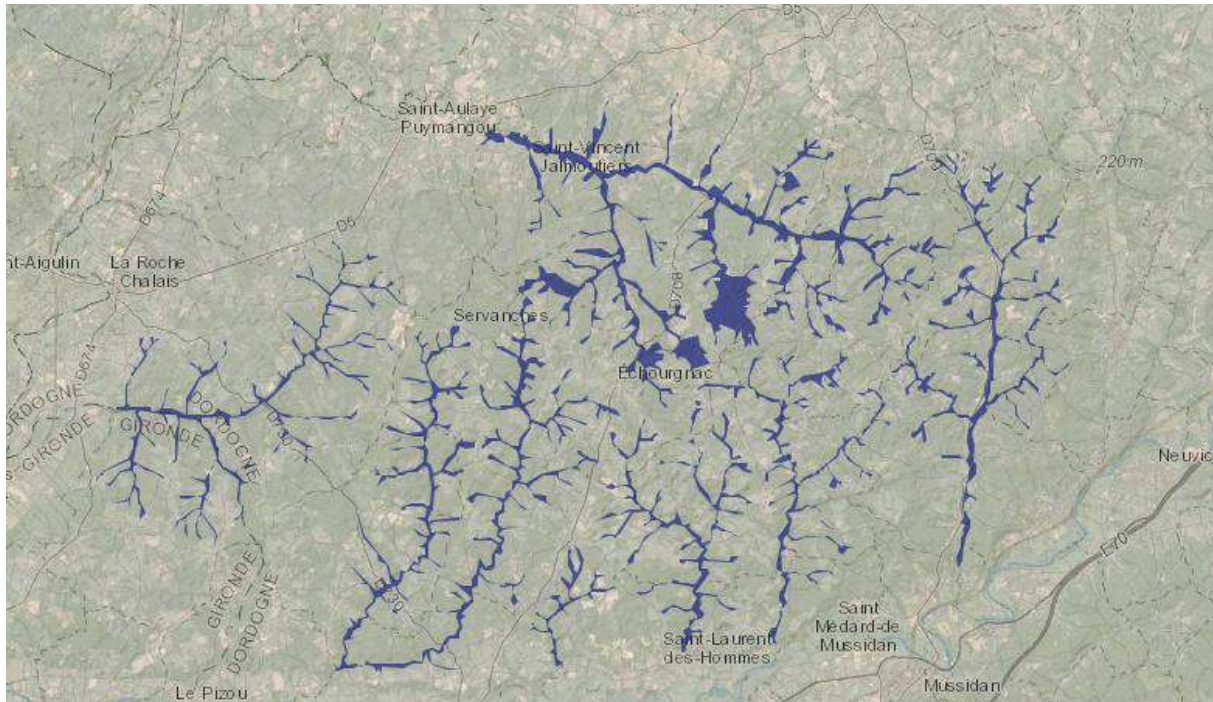
- La préservation d'un corridor amont/aval (ripisylves, habitats à loutre et vison, poissons migrateurs, libellules, angélique des estuaires)
- La préservation des prairies alluviales de fauche et inondables (habitats, flore, papillons, etc...).



### 6.2.2.2 Le site FR7200671 « Vallées de la Double »

Le site Natura 2000 FR7200671 « Vallées de la Double » (site d'intérêt communautaire, SIC), désigné au titre de la Directive habitats, est localisé à cheval dans les départements de la Dordogne et de la Gironde, tout en étant très majoritaire en Dordogne (97 % de la surface). Il s'étend sur 4 520 hectares.

**Figure 99 : Localisation du site Natura 2000 « Vallées de la Double »**



La zone est caractérisée par des sols pauvres et acides et une couverture forestière importante. Elle présente également un réseau hydrographique dense, avec un large chevelu de cours d'eau créant de nombreux vallons, complétés par de nombreux étangs, pour l'essentiel d'origines anthropiques et indissociables du caractère doubleaud. Les différentes entités du site Natura 2000 correspondent notamment aux différents affluents directs de l'Isle et de la Dronne. Dans ce secteur, les étiages sont sévères et prolongés, avec des ruptures d'écoulement sur la plupart des cours d'eau (hors Rizonne et Beauronne).

Plusieurs habitats d'intérêt communautaire sont identifiés :

- Forêts alluviales à aulne glutineux et frêne commun (habitat prioritaire) (61,5 ha)
- Moliniaies hygrophiles acidiphiles atlantiques (403 ha)
- Mégaphorbiaies hygrophiles (36,7 ha)
- Landes humides atlantiques tempérées à bruyère ciliée et bruyère à quatre angles (251 ha)
- Chênaies galicio-portugaises à chêne pédonculé et chêne tauzin (45,2 ha)
- Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à chêne pédonculé (0,18 ha)
- Gazons amphibies des eaux oligotrophes (0,05 ha)

En parallèle de ces habitats d'intérêt communautaires, plusieurs espèces (et leurs habitats) ont également été identifiées comme présentant un intérêt communautaire :

- La Loutre d'Europe (sur les réseaux hydrographiques de la Rizonne et de la Beauronne),
- Le Vison d'Europe (jamais observé mais les territoires favorables correspondent aux réseaux hydrauliques permanents de la Rizonne et de la Beauronne),
- La Cistude d'Europe (dans les plans d'eau de la Double, qui répondent assez bien aux besoins de l'espèce),
- Le Fadet des laïches (au niveau des habitats de landes humides où pousse sa plante hôte, la molinie)
- Le Cuivré des marais (identifié sur une prairie humide pâturée extensivement avec des chevaux de la vallée de la Rizonne – d'autres stations possibles sur les vallées de la Rizonne et de la Beauronne),
- Le Damier de la Succise (observé sur le site de la Jemaye),
- Gomphe de Graslin (au niveau notamment du site des étangs de la Jemaye),
- Le chabot (dans les petits cours d'eau diversifiés de tête de bassin),
- La Lamproie de Planer (présence de faibles effectifs dans le Grolet, la Rizonne et la Beauronne),
- L'Écrevisse à pattes blanches (en raison des de la présence d'écrevisse exotiques et du déficit en eau de certains cours d'eau, la présence de cette espèce sensible est très peu probable).

Ainsi, les grandes vallées de la Rizonne et de la Beauronne accueillent des habitats humides et des espèces d'intérêt patrimonial associées (papillons, odonates, orchidées, fritillaire, etc.). L'Espace Naturel Sensible de la Jemaye Etangs de la Double, dont le Conseil général assure une gestion conservatoire, présente un ensemble particulier de grands étangs avec habitats et espèces associées. Le quart Nord-Ouest du site héberge des populations de Fadet des laïches ainsi qu'un noyau important de population de Cistude d'Europe. Enfin, les étangs de la Double constituent des habitats d'hivernage et reproduction de Cistude, une ressource alimentaire pour la loutre, et une valeur patrimoniale/paysagère liée notamment aux habitats rivulaires diversifiés, mais menacés par les plantes exotiques.

### 6.2.3 INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR LES SITES NATURA 2000

Tout d'abord, seul le site Natura 2000 FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » pourrait éventuellement être impacté par le projet. En effet, aucun lien écologique n'est identifié entre le site FR7200671 « Vallées de la Double » et le périmètre de projet, distants en outre l'un de l'autre de 5,4 km.

Le périmètre de projet s'inscrit cependant dans un contexte environnemental fort, avec un site Natura 2000 en bordure. En effet, le site de la « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » se trouve à proximité immédiate du périmètre de projet (10 m), mais ne le recouvre toutefois pas. Le périmètre de projet ne présente en outre aucun habitat d'intérêt communautaire ni habitat favorable aux espèces patrimoniales ayant justifié le classement du site en Natura 2000. Le périmètre est en effet déjà particulièrement artificialisé et les habitats et espèces identifiés au sein de l'aire d'étude (plus large que le périmètre de projet) ne présentent pas d'enjeux par rapport au site Natura 2000 de la Vallée de l'Isle.

Par ailleurs, dans le cadre de la conception du projet, afin de limiter l'incidence sur les habitats d'espèce et la flore présents à proximité, l'emprise des travaux a été réduite au strict minimum et n'affecte dès lors



**aucun habitat à enjeux.** Ainsi, une première implantation prévoyait de réaliser la torchère au sein de la zone humide présente dans le périmètre de projet. Afin d'éviter complètement cette dernière, la torchère a été déplacée dans une zone remblayée. La zone humide présente au sein du périmètre de projet est donc complètement évitée dans l'implantation retenue (implantation n°2).

Outre les incidences liées à l'emprise du projet, des incidences potentielles peuvent être liées aux rejets de la station dans l'Isle. Le projet a pour objectif de d'agrandir et d'améliorer une station d'épuration existante, et présente avant l'instauration des sites Natura 2000, dans le but de la mettre en conformité vis-à-vis des évolutions de la réglementation tout en anticipant les perspectives d'évolution de l'usine. En effet, de par son activité, le site est soumis à un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter ICPE dans lequel figurent des valeurs limites réglementaires de rejet. Toutefois, ces valeurs ont été revues et les normes de rejet que le site doit respecter sont aujourd'hui plus contraignantes. Or, si la station était aux normes suivant l'arrêté préfectoral, des dépassements sont observés suite à ces évolutions réglementaires.

Actuellement, après une décantation primaire, les eaux usées industrielles issues du process sont traitées sur une station d'épuration de type biologique (lit bactérien et boue activée) pour être ensuite rejetées dans le milieu naturel. La station rejette dans le milieu naturel, à savoir l'Isle, 1 655 m<sup>3</sup>/ jour d'effluents en moyenne.

**Pour aller au-delà des valeurs seuils fixées par la réglementation et anticiper l'évolution de la production, le projet prévoit de revoir en profondeur la filière de traitement.** Il s'agira tout d'abord d'améliorer les installations existantes, qui sont pour certaines vétustes et présentent des soucis de fonctionnement (décanteur primaire). L'objectif est également de les compléter avec la mise en place d'un traitement par méthanisation afin que la station puisse assurer des abattements plus importants sur les différents paramètres, et ainsi aller au-delà de la réglementation, et ce, en incluant les perspectives d'évolution. **Le projet est dès lors dimensionné pour rejeter après traitement 2 670 m<sup>3</sup>/jour en moyenne dans l'Isle, mais avec une qualité de rejet meilleure que ce qui est observé actuellement.**

**Figure 100 : Les rejets actuels en sortie de station, comparés aux contraintes réglementaires s'appliquant**

	Volume		DCO			MES			DBO <sub>5</sub>		
	m <sup>3</sup> /j	m <sup>3</sup> /T net	mg/L	kg/T brut	kg/T net	mg/L	kg/T brut	kg/T net	mg/L	kg/T brut	kg/T net
Minimum	0	3.6	72	0.31	0.31	1	0.01	0.01	1	0.00	0.00
<b>Moyenne</b>	<b>1 655</b>	<b>8.1</b>	<b>208</b>	<b>1.55</b>	<b>1.73</b>	<b>82</b>	<b>0.63</b>	<b>0.70</b>	<b>19</b>	<b>0.15</b>	<b>0.17</b>
Maximum	2 595	131	3 760	55.1	58.7	2249	33.0	35.1	420	3.75	4.18
Valeur à 50%	1 677	7.1	122	0.83	0.90	13	0.09	0.10	5	0.04	0.04
Valeur à 90%	1 946	11.0	347	2.61	2.97	198	1.36	1.53	41	0.30	0.32
Ecart type	278	5.7	309	2.81	3.15	231	1.97	2.17	47	0.42	0.46
Coefficient de variation	17%	71%	148%	181%	183%	282%	314%	311%	245%	278%	276%
Nombre de mesures	1 127	1 114	1 120	1 112	1 113	1 118	1 110	1 111	156	156	156
<b>Valeur moyenne AP</b>				<b>4</b>			<b>0.6</b>			<b>0.6</b>	
<b>Valeur maximale AP</b>	<b>3 500</b>			<b>8</b>			<b>1.2</b>			<b>1.2</b>	
<b>Valeur BREF</b>		<b>10</b>			<b>1.4</b>			<b>0.45</b>			

**Figure 101 : Les rejets attendus après réalisation des travaux**

	Scénario contrefactuel	Scénarii pour améliorer le rejet
DCO en kg/T Net	1.4	1.12
DBO <sub>5</sub> en kg/T Net	0.65	0.52
MES en kg/T Net	0.45	0.36

Toutes ces dispositions sont dès lors de nature à préserver le milieu récepteur, et donc la qualité de l'Isle, et ainsi préserver indirectement les milieux naturels, les zones humides et les espèces inféodées. Le projet ne sera donc pas de nature à porter une atteinte négative aux habitats et aux populations d'espèces à l'origine de la désignation du site Natura 2000 FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ».

En outre, plusieurs mesures en faveur des zones humides et de la faune (avifaune et herpétofaune notamment) sont mises en place en phase chantier dans le cadre du projet :

- Evitement de la zone humide présente au sein du périmètre avec le déplacement de la torchère dans une zone déjà artificialisée.
- Réduction des impacts liés à la destruction d'une partie de haie pour la circulation des engins de chantier : coupe à réaliser en dehors des périodes de reproduction de l'avifaune, haie à replanter après travaux, ...

## 6.3 CONCLUSION SUR L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000

L'analyse du lien écologique entre le périmètre de projet et les sites Natura 2000 FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » et FR7200671 « Vallées de la Double », situés dans un rayon de 10 km autour de la zone de projet, a permis de conclure à l'absence d'impact négatif entre le projet et ces sites.

Le projet ne sera donc pas de nature à porter une atteinte négative aux habitats et aux populations d'espèces à l'origine de leur désignation. Il permettra au contraire d'améliorer la situation existante et aura donc une incidence positive sur les milieux.

**Le projet ne portera donc aucune incidence négative sur les objectifs de conservation et l'intégrité de ces deux sites Natura 2000.**



7

## **VULNÉRABILITÉ DU PROJET AUX RISQUES D'ACCIDENTS OU DE CATASTROPHES MAJEURS ET INCIDENCES NOTABLES ATTENDUES**

## 7.1 DANGER LIE A UNE INONDATION

### 7.1.1 LE RISQUE INONDATION SUR LE SITE DE PROJET

Le site de COREX Board Atlantic a connu plusieurs inondations. Les plus importantes sont celles de 1982, 1986, 1994 et 1998.

Au niveau du site, la crue de 1982 a notamment pénétré dans l'usine ainsi que sur le parking et la station d'épuration. La crue de 1986 a également inondé le site, au niveau des parkings des bureaux, ainsi que les devant de la réception et des locaux d'expédition. La crue de 1944 a quant à elle inondé seulement les parkings, les bureaux n'ont pas été touchés.

Des mesures ont dès lors été prises entre 1986 et 1994, et notamment :

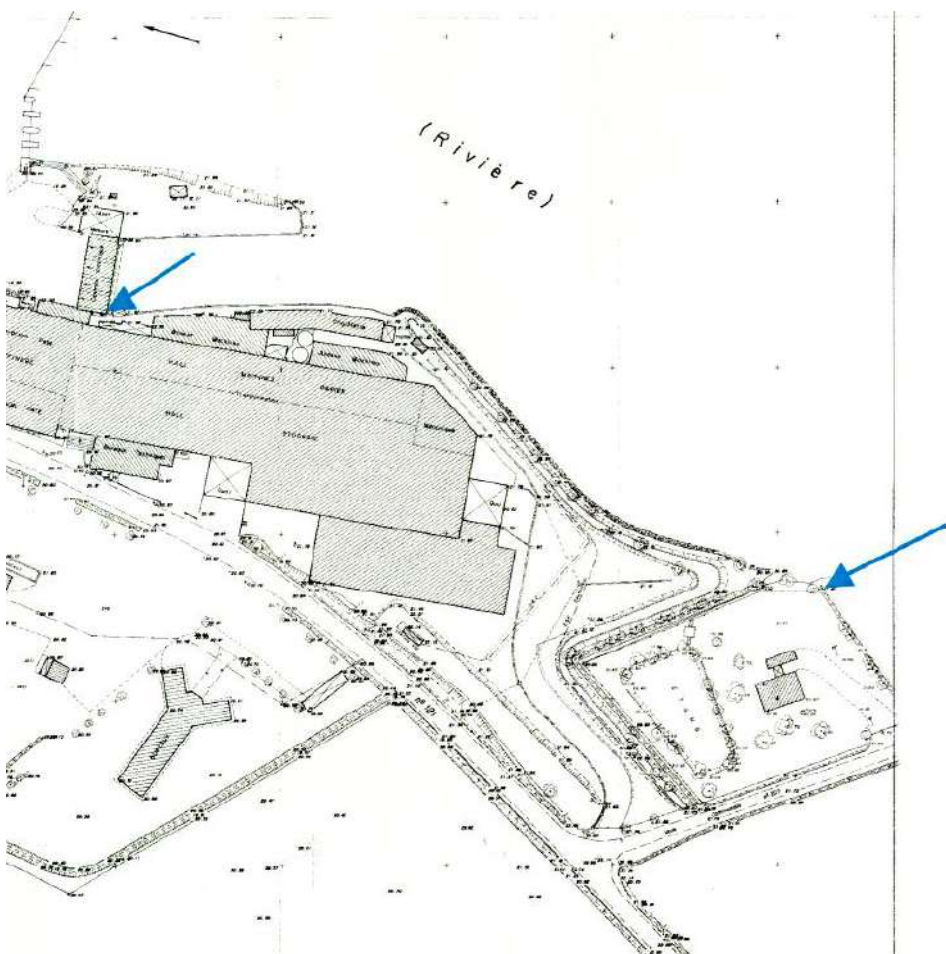
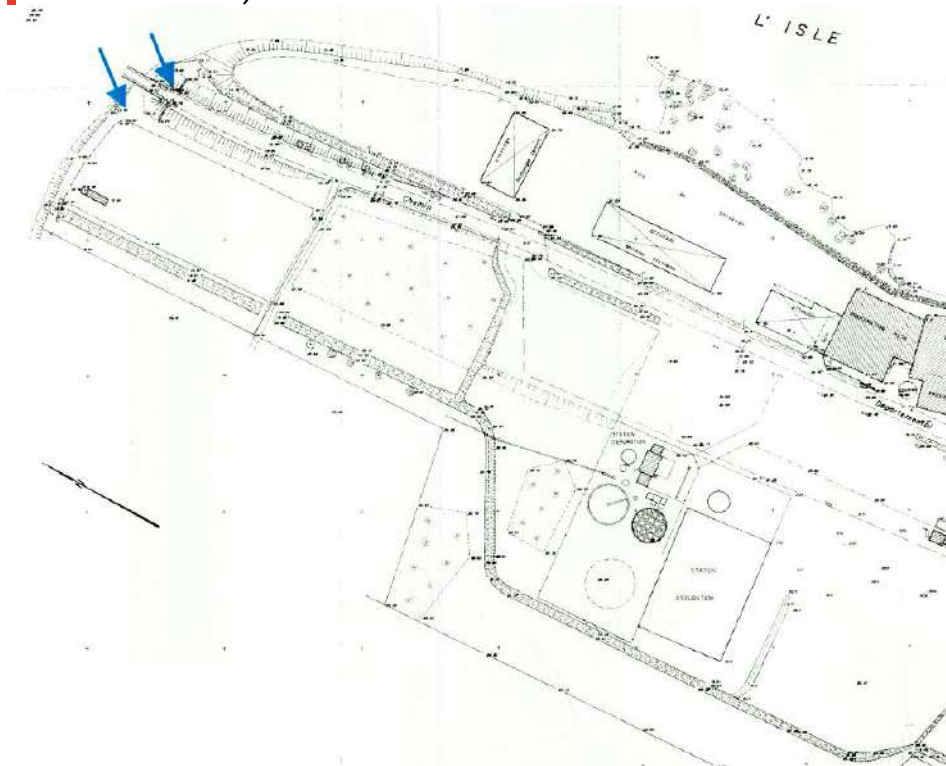
- ▶ Mise en place d'une digue de protection en bordure de l'Isle, sur la partie Sud-Est de l'usine,
- ▶ Réalisation d'un fossé contournant le site,
- ▶ Fermeture de vannage, ...

En 1998, seuls les parkings centraux de l'usine et la station d'épuration ont été inondés.

Au cours des diverses crues connues sur le site d'étude, trois zones de débordements ont été observées :

- ▶ Au Sud de l'usine, au niveau d'un muret en amont du site
- ▶ A l'Est du site, au niveau des turbines et par la remontée des eaux à l'intérieur de l'usine,
- ▶ Le long de la route départementale RD121, au niveau du pont de Saint-Antoine, par remontée des eaux superficielles, jusqu'aux bâtiments de l'usine (par les fossés).

Figure 102 : Extrait de la carte des zones de débordements sur le site (source : Etude d'impact hydraulique Corenso - 2001)



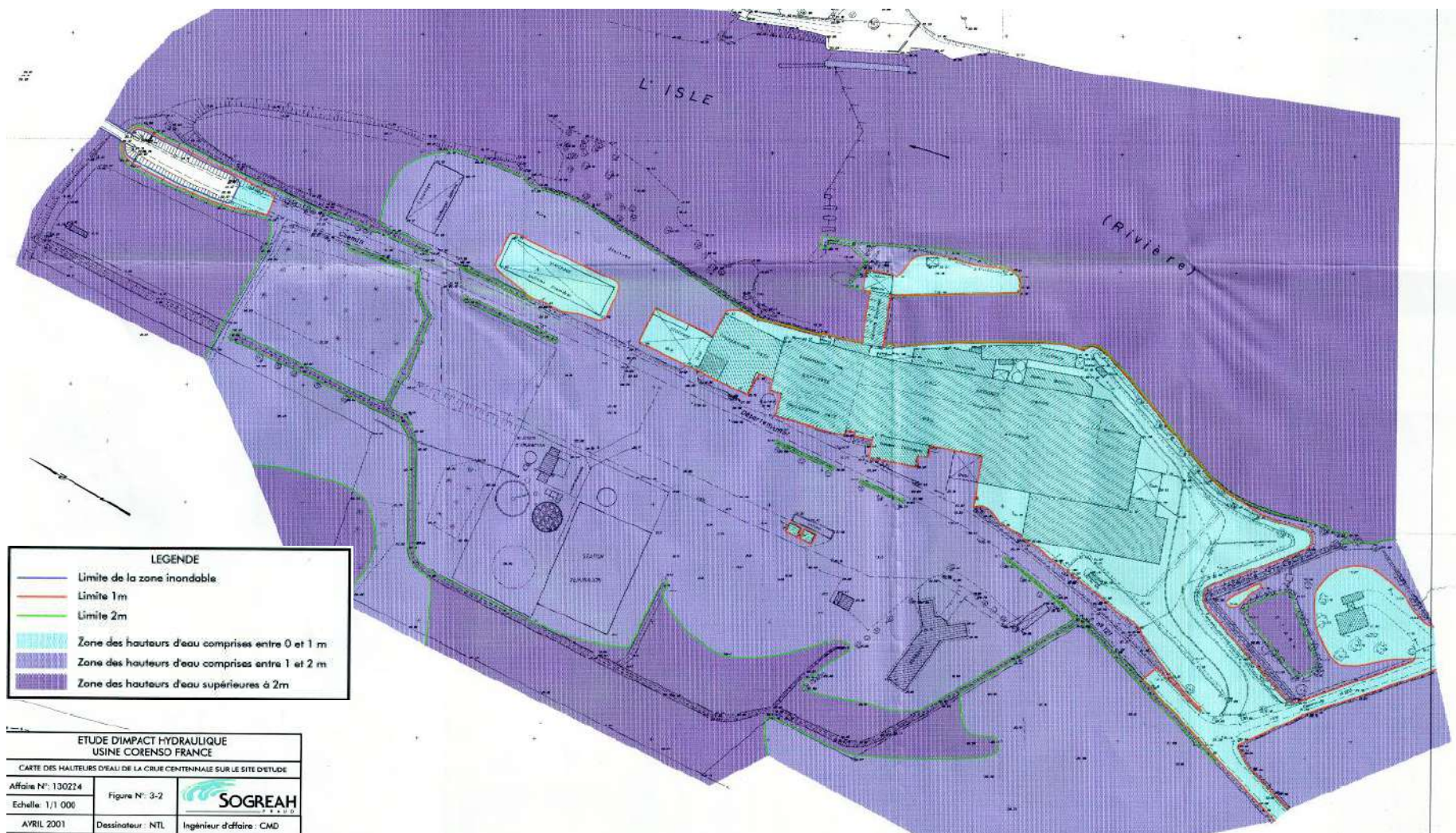


De façon à mieux caractériser l'inondabilité du site et de mettre en place des mesures de prévention adaptées, la société COREX Board Atlantic a réalisé en 2001 une étude d'impact hydraulique. Cette étude a notamment permis d'établir une carte des hauteurs d'eau dans l'hypothèse d'une crue centennale, à partir des cotes de la ligne d'eau pour ce type de crue et par superposition avec la topographie de la zone d'étude.

Sur cette carte sont représentés :

- ▶ La limite de la zone inondée,
- ▶ Le contour des terrains noyés sous une hauteur d'eau comprise entre 0 et 1 m / 1 et 2 m / supérieure à 2 m.
- ▶ Les isocotes (lignes de même niveau d'eau) réparties spatialement afin de pouvoir interpoler toute cote à partir de ces lignes établies.

Figure 103 : Carte des hauteurs d'eau de la crue centennale sur le site d'étude (source : Etude d'impact hydraulique Corenso – 2001)



## 7.1.2 LE PPRI DE LA COMMUNE DE GOURS

La commune de Gours dispose d'un PPRN Inondation arrêté le 20/07/01. Il s'applique sur le territoire communal et détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre le risque d'inondation selon les 3 zonages suivants :

- ▶ Une zone rouge : zone d'expansion de crue centennale devant être absolument préservée
- ▶ Une zone bleue : zone inondable des centres bourgs historiques et des abords immédiats des parties urbanisées. la construction y est autorisée, sous réserve.
- ▶ Une zone blanche : aucun risque répertorié

La cartographie des zones inondables montre que la zone de projet, qui se trouve à quelques mètres de l'Isle, se situe en zone rouge. La zone rouge correspond à la zone la plus exposée, où les inondations exceptionnelles peuvent être particulièrement importantes, notamment en raison des hauteurs d'eau atteintes ou des vitesses élevées d'écoulement des eaux.

La réglementation qui s'applique en zone rouge est la suivante :

- ▶ La zone rouge est inconstructible : « Tous travaux, constructions, clôtures pleines, installations, dépôts et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exclusion de ceux visés ci-après »
- ▶ « Sont toutefois admis (extrait explicitant les droits au titre du projet), sur les constructions existantes :
  - Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, y compris leurs aménagements dans les limites fixée en annexe [du PPRI] : « prescriptions applicables au bâti existant dans les zones inondables », à savoir :
    - Les travaux d'entretien et de gestion courants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation de la population exposée.
    - La reconstruction, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens (avec rehaussement du plancher habitable, avec les adaptations nécessaires des matériaux et des équipements, etc.). Sera toutefois interdite la reconstruction dans ces secteurs si la destruction est due à une crue torrentielle.
    - Les travaux pour la mise en sécurité des personnes et la réduction de la vulnérabilité des biens et des activités : construction et aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de l'écoulement (plate-forme, voirie, escaliers, passages hors d'eau, talus, etc.), l'adaptation ou la réfection pour les mise hors d'eau des personnes, des biens et activités (rehaussement du 1<sup>er</sup> niveau utile, accès à l'étage ou au toit, etc.), la mise hors d'eau des réseaux et la mise en place de matériaux insensibles à l'eau sous le niveau de la crue de référence, mesures d'étanchéité du bâtiment sous le niveau de la crue de référence (dispositifs d'obturation des ouvertures, relèvement des seuils, etc.) ;
    - L'extension mesurée à définir localement, sous réserve de prendre en compte les impératifs de l'écoulement des crues et à la condition qu'il s'agisse d'une extension limitée à 10 m<sup>2</sup> et concernant des locaux sanitaires et/ou techniques.
    - Le déplacement ou la reconstruction des clôtures sous réserve de prendre en compte les impératifs de l'écoulement des crues (mur remplacé par une clôture ajourée ou un grillage, etc.) ;

- Les travaux visant à limiter les effets induits par l'inondation, et notamment pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux, polluants ou flottants (arrimage, étanchéité, mise hors d'eau, etc.).
- La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre.
- La rénovation, à condition que les travaux aient pour objet de diminuer la vulnérabilité des biens et d'accroître la sécurité des personnes au regard du risque, sans augmenter le nombre de logements. Les dits travaux s'inspirent de la réglementation s'appliquant en zone bleue du PPRI (zone inondable des centres bourgs historiques et des abords immédiats des parties actuellement urbanisées où le niveau de l'eau atteint 1 m maximum, dans laquelle les constructions sont autorisées sous réserve) ;
- Une extension inférieure à 10 m<sup>2</sup>.







### 7.1.3 LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PPRi

Au regard du règlement du PPRi de Gours, la mise aux normes de la station d'épuration et la mise en place d'un méthaniseur rentrent dans le cadre des « travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités implantés antérieurement à la publication » du PPRi en vigueur. Il s'agit en effet d'une installation existante, construite en 1989, soit à une date antérieure au PPRi, qui fera l'objet de travaux visant à améliorer ses performances mais également les infrastructures existantes, pour certaines vétustes et présentant des dysfonctionnements.

La plupart des nouveaux bassins viendront en remplacement de bassins existants, sur des surfaces déjà artificialisées. Ils ne seront donc pas à l'origine d'extension. Ainsi, le méthaniseur prévu sera notamment construit à la place du bassin tampon n°2 et du lit bactérien, actuellement vétuste. Le seul ouvrage venant en extension est une torchère servant à brûler le biogaz pendant les périodes courtes où celui-ci ne serait pas consommé par la chaudière de l'usine, dont l'emprise au sol sera limitée à 5 m<sup>2</sup>.

A noter que dans le projet initial, l'extension prévue pour les travaux de mise aux normes et la mise en place du méthaniseur et de ses équipements amenait à une augmentation de 11 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Le projet n'était donc pas compatible alors avec le règlement du PPRi qui stipule que seule une extension inférieure à 10 m<sup>2</sup> est possible. Il a donc été revu afin de permettre le respect de cette limite réglementaire.

**Tableau 41 : Evolution des surfaces avant et après projet**

Surfaces actuellement construites allant être démolies	Surfaces allant être construites dans le cadre de la réalisation du projet	Delta
347 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	-122 m <sup>2</sup>

Figure 105 : Station d'épuration actuelle (à gauche) et après projet avec mise en place d'une unité de méthanisation (à droite)

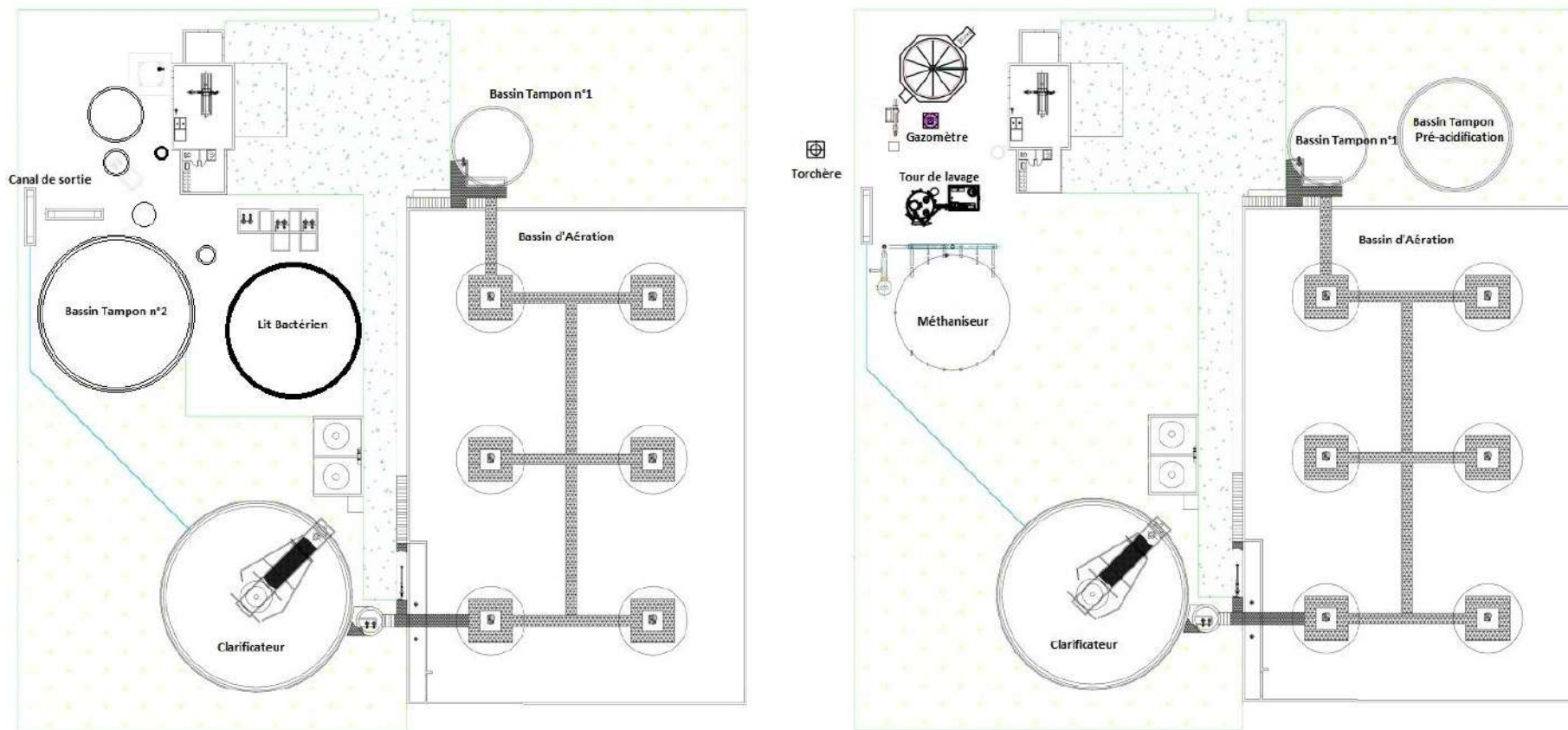
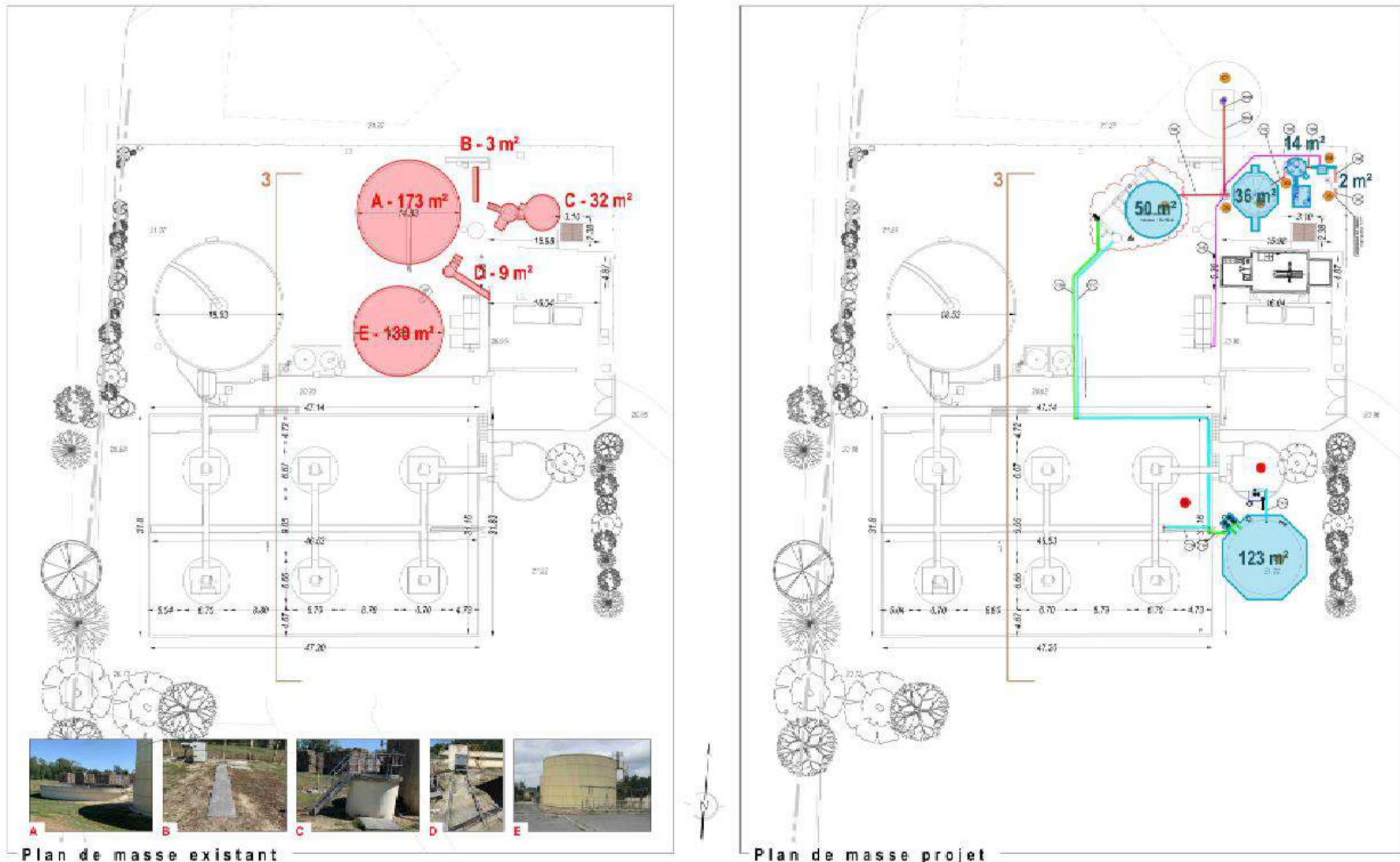


Figure 106 : Station d'épuration actuelle (à gauche) et après projet (à droite), avec l'évolution des constructions



Plan de masse existant

Plan de masse projet

Parties à démolir  
Emprises supprimées 347m<sup>2</sup>

Emprises créées 225m<sup>2</sup>

ECH: 1:500

**PC2/A1/A2**

**PLAN MASSE EXISTANT ET PROJET**

CONSTRUCTION DES METAHESEUR

MAÎTRE D'OUVRAGE: COREX BOARD ATLANTIC

01  
2023

MARICOT Philippe / MD

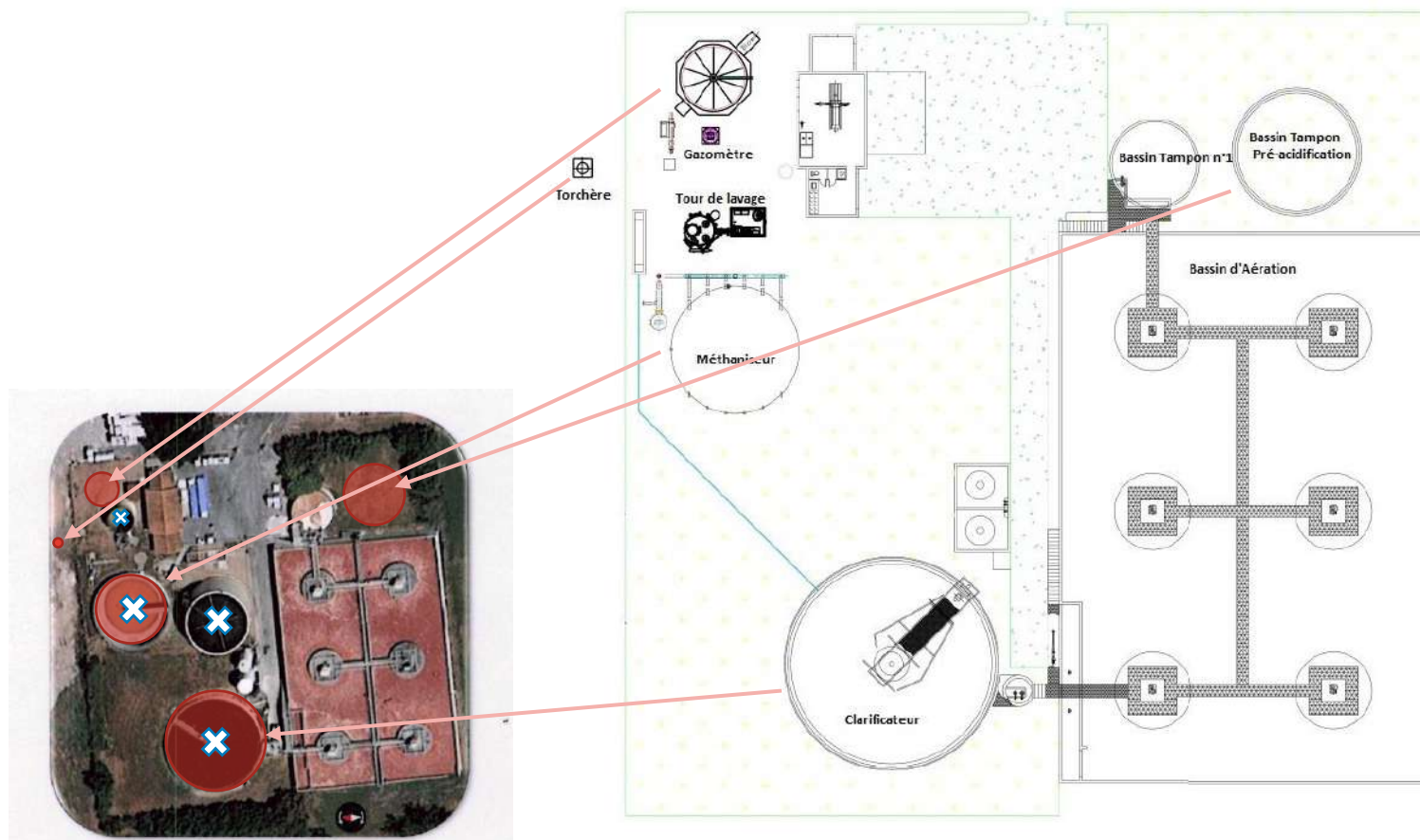
03

Les présents plans sont exclusivement destinés au Permis de construire. Ils ne servent pas des fins d'information et ne peuvent en aucun cas servir à la réalisation de la construction.

Figure 107 : Evolution de la STEP actuelle (à gauche) vers la configuration intégrant le méthaniseur (à droite)

### VPK Corex - Moulin Neuf (24)

#### STEP Configuration intégrant le méthaniseur



● : les nouveaux ouvrages

✕ : les ouvrages détruits

Les ouvrages qui seront construits seront prévus pour être au-dessus de la côte de la crue centennale. Ainsi, le méthaniseur présentera notamment une hauteur totale de 13,84 m, donc à l'abri de l'eau en cas d'inondation. De même, les différentes pompes d'alimentation et de circulation seront rehaussées pour se trouver hors d'eau, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Enfin, en améliorant et en sécurisant la station d'épuration et le traitement des eaux usées, via notamment le remplacement des ouvrages vétustes, le projet permet également d'empêcher la libération de produits polluants ou flottants en direction de l'Isle, situé à proximité immédiate du site.

**Dès lors, au regard des caractéristiques du projet, bien que ce dernier soit situé en zone rouge du PPRI, il est compatible avec les dispositions réglementaires prévues dans son règlement.**

## 7.2 DANGERS LIES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le site de Corex est un site ICPE. Or l'activité est historique. La modification du zonage n'influe pas sur le risque technologique. Elle permet de mieux règlementer l'activité afin de réduire les impacts sur le milieu humain et naturel.

### Transport de matières dangereuses

Des canalisations transportant du gaz, des matières dangereuses et des hydrocarbures traverse le site et pose donc un danger lié au transport de matière dangereuse.

### Risques industriels

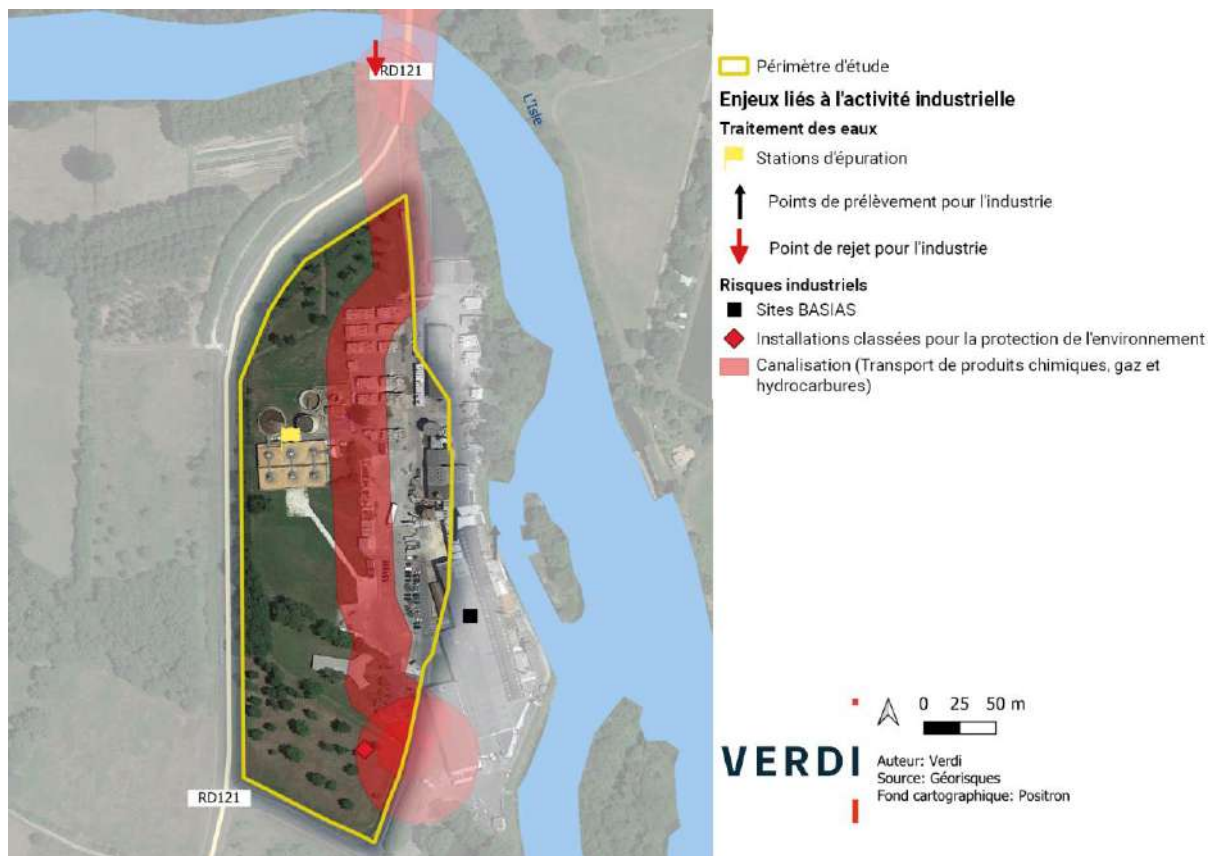
Le principal enjeu lié au milieu humain est le risque industriel omniprésent sur le site. En effet, ce site industriel est un site ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement), du fait de ses activités et un site Basias, anciens sites industriels et activités de services, du fait de son implantation depuis 1982. Toutefois, le projet ne participe pas à l'aggravation du risque industriel.

**Tableau 42 : Estimation de l'impact sur le milieu humain**

Catégorie	Enjeu	Niveau d'enjeu	Incidence	Impact
Milieu humain				
	Risque industriel	Fort	Nul	Nul
	Risque lié au transport de matières dangereuses	Fort	Nul	Nul
	Traitement des eaux usées	Modéré	Faible	Faible



Figure 108 : Synthèse des enjeux liés au milieu humain



Le site présente des enjeux liés aux risques industriels. Toutefois, le projet n'a pas vocation à accentuer ces risques. Au regard de sa nature et de ses objectifs, en permettant l'amélioration du système de traitement existant des eaux usées, il aura une incidence au contraire positive.



# 8 IMPACT DU PROJET SUR LA QUALITÉ DE L'AIR ET LE CLIMAT

## 8.1 PHASE DE CONSTRUCTION

Les incidences sur la qualité de l'air, liées aux phases de construction et de démantèlement du projet, peuvent se situer à deux niveaux :

- ▶ Emission de poussières, en lien avec la préparation du sol et la circulation des engins ; leur intensité dépendra fortement des conditions climatiques (vent, sécheresse...);
- ▶ Emission de polluants atmosphériques (CO<sub>2</sub>, particules) en lien avec le fonctionnement des engins de chantier et des camions ; le respect des normes d'émission et l'utilisation d'engins en parfait état de marche et entretenus contribueront à réduire cet impact.

**La nature et l'ampleur du chantier ne sont pas de nature à modifier significativement la qualité de l'air ambiant ni à influencer l'évolution du climat.**

## 8.2 PHASE D'EXPLOITATION

La société Corex a choisi l'option de méthaniseur la moins impactante pour la qualité de l'air. En effet, un équipement d'épuration du biogaz sera installé qui permettra ensuite de le réinjecter dans le réseau de chaudière du site d'exploitation.

**Les pollutions ne seront pas relâchées dans l'environnement et la qualité de l'air ne sera pas impactée.**



# 9 ANALYSE COMPARATIVE

Conformément à l'article R122-5 du Code de l'Environnement, ce chapitre doit fournir «une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet, dénommée "scénario de référence", et un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet, dans la mesure où les changements naturels par rapport au scénario de référence peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles» ;

Il s'agit donc de comparer l'évolution générale des principaux paramètres de l'environnement susceptibles d'être modifiés par le projet, selon 2 scénarios, avec et sans mise en œuvre du projet. Cette démarche doit être différente de l'analyse des impacts du projet qui compare l'état actuel des paramètres étudiés avec l'état futur des mêmes paramètres en présence du projet.

Ainsi, la démarche consiste tout d'abord à :

- ▶ choisir des paramètres pertinents adaptés au site du projet,
- ▶ essayer de prédire l'évolution à long terme de ces paramètres,
- ▶ évaluer les modifications que le projet pourrait apporter à l'évolution normale de ces paramètres.

Cette analyse est présentée dans le tableau ci-dessous.

Paramètre	Évolution avec le projet	Évolution sans projet
Milieu biologique (habitat/faune/flore)	Les habitats de la zone de projet vont peu évoluer et rester en l'état, avec une flore de composition identique à celle présente actuellement.  Concernant la faune, il y aura également peu d'évolution.	En l'absence de projet, les habitats de la zone de projet vont peu évoluer et rester en l'état, avec une flore de composition identique à celle présente actuellement.  Concernant la faune, il y aura également peu d'évolution.
Paysage	Le projet amène de nouvelles constructions industrielles qui peuvent présenter des caractéristiques légèrement différentes de l'existant. Les installations pourront être vues depuis la route mais aucune autre co-visibilité n'est relevée.	Le paysage n'évoluera pas sans projet. Il est actuellement industriel, présentant des installations imposantes. Il est visible et restera visible depuis la route.
Traitement des eaux usées	Le projet permettra un meilleur traitement des eaux usées et polluées par l'activité industrielle. La qualité des eaux reversée dans le milieu naturel sera améliorée.	En l'absence du projet, la capacité de traitement de la station d'épuration sera inférieure au débit produit par l'activité. Cela augmente le risque de pollution du milieu naturel, auquel a déjà fait face l'entreprise en 2021. La station présentera en outre des rejets non conformes à la réglementation en vigueur.





# 10 CHOIX DU PROJET RETENU

La société COREX Board Atlantic a sollicité SPEC Environnement à qui elle a fait réaliser dès 2015 une étude technico-économique visant à définir les solutions envisageables à mettre en œuvre sur la station de traitement pour assurer une conformité du rejet vis-à-vis des valeurs limites figurant dans le BREF Papetier, tout en considérant les perspectives d'évolution de l'usine.

L'évolution envisagée faisait passer la capacité de production de 91 000 tonnes en 2017 à 100 000 tonnes en 2022 et 125 000 tonnes en 2025.

Deux études complémentaires ont été commandées à SPEC en 2017 portant sur :

- ▶ L'augmentation de capacité à 100 000 tonnes : ce niveau de production est maintenant atteint et les préconisations permettant de mettre la station d'épuration à niveau dans les conditions de l'arrêté préfectoral en vigueur à cette date ont été réalisées. Il s'agissait des actions suivantes :
  - Remplacement du décanteur primaire
  - Remplacement des turbines du bassin d'aération
  - Installation d'hydroéjecteurs pour augmenter la capacité d'oxygénation dans le bassin
  - Automatisation de l'apport en nutriments
  - Remplacement d'une cuve d'ammoniacque pour augmenter la capacité
  - Installation de nouveaux équipements de mesure et de contrôle
  - Remise en état du lit bactérien
  - Installation d'une lame siphonoïde pour retenir les flottants sur le clarificateur.
  
- ▶ Le respect du BREF et l'augmentation de capacité à 130 000 tonnes

Ces deux études ont permis de définir :

- ▶ Une enveloppe budgétaire dans les deux hypothèses de production
- ▶ Les différents types d'équipements envisageables

L'étude réalisée par le bureau d'étude SPEC Environnement sur la station d'épuration de COREX Board Atlantic a permis de déterminer l'enveloppe budgétaire d'investissement pour assurer le traitement dans la nouvelle hypothèse de production et dans le nouveau niveau de contrainte réglementaire. L'étude conclut que la solution la plus adaptée est la mise en place d'un premier étage de traitement par méthanisation. La pertinence technico-économique de cette filière a également été démontrée.

Cette modification significative, **représentant un investissement d'environ 4 à 5 millions d'euros**, vise à développer la station d'épuration dans l'objectif d'un accroissement de capacité qui est une des conditions nécessaires à la pérennisation de l'activité de COREX Board Atlantic.

La méthanisation consiste en :

- ▶ Un prétraitement des eaux de process dans un bassin dédié
- ▶ Le traitement anaérobie des eaux de process qui outre le fait de diminuer la charge polluante de 80%, produit du biogaz qui sera réutilisé en substitution d'une partie du gaz naturel acheté.

- ▶ La finition du traitement de la DCO restante dans un bassin aérobic (réutilisation de l'existant en limitant sa capacité).

Cette solution, malgré son coût élevé, présente de nombreux avantages :

- ▶ **Capacité** de traitement conforme au besoin futur
- ▶ **Faible emprise au sol** contrairement à une solution qui consisterait à augmenter la capacité du traitement aérobic
- ▶ **Très faible production de boues** (qui sont aujourd'hui réintroduites dans le process papetier, non sans conséquence au regard des résultats de production et de la consommation d'adjuvants chimiques)
- ▶ **Production d'énergie verte** : le biogaz produit se substituera à du gaz naturel d'origine fossile. Corex est par ailleurs grandement incité à entamer cette démarche dans le cadre de la décarbonation de l'industrie.



# 11 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC L'AFFECTATION DES SOLS. ARTICULATION AVEC LES PLANS, SCHEMAS ET PROGRAMMES

**Tableau 43: Compatibilité du projet avec les plans, schémas et programmes**

PLANS, PROGRAMME ET SCHEMAS	DESCRIPTION	COMPATIBILITE DU PROJET
DOCUMENTS D'URBANISME	<p>PLU de la commune de Gours</p>	
	<p>Le site d'exploitation de la société COREX Board Atlantic est aujourd'hui classé en zone N dans le PLU en vigueur. Or le règlement de cette zone n'autorise pas les activités de la société. Afin de mettre en conformité le document d'urbanisme, une déclaration de projet permettant la mise en compatibilité du document d'urbanisme est nécessaire. Cette procédure vise à créer un sous zonage Uy des parcelles initialement classée N.</p>	<p>Oui <i>sous condition de l'approbation de la déclaration de projet</i></p>
SDAGE ADOUR-GARONNE	<p>SCoT du Grand Libournais</p>	
	<p>Le présent projet est concerné par le SCOT du Grand Libournais. Le SCOT a pour objectif d'organiser des politiques d'aménagement du territoire permettant un développement économique et social harmonieux tout en assurant la protection de l'environnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet permet de répondre à l'objectif du SCoT d' « accompagnement des dynamiques agricoles et la préservation du maillage des espaces de nature ».</li> <li>- Le site de projet présente des zones humides. Cependant, dans le respect des documents de planification et de gestion de l'eau de portée supérieure (SDAGE, SAGE), dans le DOO du SCoT est indiqué l'objectif de préserver les milieux humides constituant la trame bleue. A cette fin, les documents d'urbanisme locaux doivent donc « Interdire toute nouvelle urbanisation pouvant dégrader ou détruire ces espaces ».</li> </ul> <p>Afin de les protéger, le projet a donc appliqué le principe ERC en évitant son impact sur ces milieux. Sur la base d'un diagnostic précis des zones humides, <b>l'emprise du projet et le périmètre de la zone Uy ont été redéfinis afin d'éviter ces milieux à enjeux et à répondre aux dispositions du SCoT :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o La torchère initialement prévue au sein d'une zone humide a ainsi été déplacée sur une zone remblayée.</li> <li>o De même, de façon à prendre en compte les zones humides sur le site, le périmètre de la zone Uy a été réduit par rapport à ce qui était envisagé initialement.</li> </ul>	<p>Oui</p>
	<p>La commune de Gours appartient au périmètre du SDAGE Adour-Garonne 2022-2027. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne a pour but de déterminer les objectifs ainsi que les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les aménagements à réaliser pour les atteindre. Il comprend ainsi 4 orientations fondamentales, elles-mêmes déclinées en plusieurs dispositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>E. Créer les conditions de gouvernance favorables</li> <li>F. Réduire les pollutions</li> <li>G. Améliorer la gestion quantitative</li> <li>H. Préserver et restaurer les milieux aquatiques</li> </ul>	<p>Oui</p>



Les mesures du SDAGE pouvant concerner le projet sont les suivantes :

**B3 « Macropolluants : réduire les flux de pollution ponctuelle pour contribuer à l'atteinte ou au maintien du bon état des eaux » (*Orientation B : Réduire les pollutions*) :**

- La mise en compatibilité du PLU vise à permettre la transformation de la station d'épuration présente sur le site et mieux traiter les effluents avant rejet vers l'Isle. Le projet vise donc à améliorer la qualité des eaux déversées dans le cours d'eau et réduire sa vulnérabilité face à la pollution.

**D29 « Définir des milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux », D30 « Préserver les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux » et D41 « Eviter, réduire, ou à défaut, compenser l'atteinte aux fonctions des zones humides » (*Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques*)**

- Un inventaire écologique et un diagnostic des zones humides ont été réalisés pour les besoins de la conception du projet et ont permis de définir les zones humides présentes sur le site. Par la suite, afin de les protéger, le projet a appliqué le principe ERC en évitant son impact sur ces milieux. L'emprise du projet et le périmètre de la zone Uy ont ainsi été redéfinis afin d'éviter ces milieux à enjeux et à répondre aux dispositions du SDAGE Adour-Garonne :
- la torchère initialement prévue au sein d'une zone humide a ainsi été déplacée sur une zone remblayée.
  - le périmètre de la zone Uy a été réduit par rapport à ce qui était envisagé initialement. Sur les 1,8 ha de zones humides initialement prévues dans la zone Uy, environ 1,1 ha sont ainsi maintenues en zone naturelle N. La zone humide située entre la station d'épuration et les bureaux au Sud reste toutefois classée en zone Uy dans un souci d'harmonisation du tracé du zonage. Cependant, malgré son classement en zone Uy, les dispositions du SAGE Isle-Dronne, document de rang supérieur au PLU qui interdit toute destruction et/ou dégradation de zones humides, assureront sa préservation

**D51 « Adapter les projets d'aménagement en tenant compte des zones inondables » (*Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques*)**

- La zone Uy se trouve en zone rouge du PPRI de la commune de Gours. Ainsi, de façon à être compatible avec la réglementation s'y appliquant mais également à prendre en compte ce risque, le projet concerne des surfaces déjà artificialisées et limite les surfaces en extension (de l'ordre de 5 m<sup>2</sup>).

<p><b>SAGE ISLE-DRONNE</b></p>	<p>Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un outil de planification élaboré de façon concertée, sur un territoire cohérent, permettant une gestion efficace de la ressource en eau. La commune de Gours intègre le périmètre du SAGE Isle-Dronne.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise en compatibilité du PLU vise à permettre la transformation de la station d'épuration présente sur le site et à mieux traiter les effluents vers l'Isle. Le projet a ainsi été dimensionné en fonction des pointes de pollution et de façon à aller au-delà des valeurs seuils fixées par la réglementation. L'objectif est ainsi de rejeter des eaux avec une qualité de rejet meilleure que ce qui est observé actuellement, réduisant ainsi la vulnérabilité du cours d'eau face à la pollution. Cette amélioration significative de la qualité est notamment possible par la mise en place d'un méthaniseur qui permettra d'abattre environ 80 % de la DCO en entrée de station. <p><b>Le projet répond ainsi à l'orientation A.2 du SAGE « Préserver et améliorer la qualité des eaux pour les milieux et les espèces ».</b></p> <li>- Le site de projet présente des zones humides. Cependant, l'orientation C.2 du SAGE « Préserver et restaurer les zones humides » et la règle n°1 « Protéger les zones humides » interdisent toute destruction de zones humides. Dès lors, afin de les protéger, le projet a appliqué le principe ERC en évitant son impact sur ces milieux. Sur la base d'un diagnostic précis des zones humides, <b>l'emprise du projet et le périmètre de la zone Uy ont été redéfinis afin d'éviter ces milieux à enjeux et à répondre aux dispositions du SAGE Isle-Dronne :</b></li> <ul style="list-style-type: none"> <li>o La torchère initialement prévue au sein d'une zone humide a ainsi été déplacée sur une zone remblayée.</li> <li>o De même, de façon à prendre en compte les zones humides sur le site et les dispositions du SDAGE Adour-Garonne, le périmètre de la zone Uy a été réduit par rapport à ce qui était envisagé initialement. Sur les 1,8 ha de zones humides initialement prévues dans la zone Uy, environ 1,1 ha sont ainsi maintenues en zone naturelle N. La zone humide située entre la station d'épuration et les bureaux au Sud reste toutefois classée en zone Uy dans un souci d'harmonisation du tracé du zonage. Cependant, malgré son classement en zone Uy, les dispositions du SAGE Isle-Dronne, document de rang supérieur qui interdit toute destruction et/ou dégradation de zones humides, assureront sa préservation.</li> </ul> </li></ul>	<p>Oui</p>
<p><b>SRCE</b></p>	<p>Le Schéma identifie une Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle régionale qui constitue un outil d'aménagement du territoire de référence. Ce schéma a été annulé par le Tribunal administratif de Bordeaux</p>	<p><i>Ne peut être étudiée</i></p>
<p><b>SRCAE</b></p>	<p>Annulé par le Tribunal administratif de Bordeaux</p>	<p><i>Ne peut être étudiée</i></p>
<p><b>PPRI</b></p>	<p>Le site de projet est inclus dans la zone inondable identifiée dans le PPri. Or l'analyse des incidences montre l'absence d'impact sur le risque inondation. De plus, le projet est conforme à la réglementation du PPRI de l'Isle.</p>	<p>Oui</p>

<b>SRADDET</b>	<p>La commune de Gours s'insère dans le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine, qui a été adopté le 16 décembre 2019. Ce schéma vise à dessiner le projet pour la région à l'horizon 2030, Avec ce schéma, la Région renforce son rôle d'aménageur du territoire et fixe quatre grandes priorités pour cette stratégie d'aménagement du territoire qui sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Bien vivre dans les territoires ;</li> <li>▶ Lutter contre la déprise et gagner en mobilité ;</li> <li>▶ Produire et consommer autrement ;</li> <li>▶ <b>Protéger notre environnement naturel et notre santé.</b></li> </ul> <p>Le SRADDET identifie une trame verte et bleue le long de l'Isle, dans l'atlas des continuités régionales (réservoir de biodiversité « Milieux bocagers »). Le projet doit dès lors être compatibles avec les règles de la thématique « Protection et restauration de la biodiversité » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Règle 33 : Les documents de planification et d'urbanisme doivent lors de l'identification des continuités écologiques de leur territoire (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à leur échelle :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>intégrer les enjeux régionaux de continuités écologiques [...].</i></li> <li>o <i>caractériser les sous-trames et les continuités de leur territoire [...] et justifier de leur prise en compte.</i></li> </ul> </li> <li>- <i>RG34- Les projets d'aménagements ou d'équipements susceptibles de dégrader la qualité des milieux naturels sont à éviter, sinon à réduire, au pire à compenser, dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques définis localement [...].</i></li> <li>- <i>RG35- Les documents de planification et d'urbanisme qui identifient des secteurs voués à l'urbanisation doivent y prévoir des principes d'aménagement visant à préserver et à restaurer la fonctionnalité des écosystèmes, la biodiversité et le paysage.</i></li> <li>- <i>RG36- Les documents de planification et d'urbanisme protègent les continuités écologiques et préservent la nature en ville. [...].</i></li> </ul> <p>Le site présente des zones humides qui seront préservées, par l'évitement suite à la réduction du zonage mais également via le respect des dispositions du SAGE Isle-Dronne. De même, les secteurs présentant des enjeux liés à la flore et aux habitats linéaires (haies, chiroptères, avifaune) seront maintenus en zone naturelle afin de permettre leur protection.</p> <p>Le projet de mise en compatibilité du PLU vise par ailleurs à permettre la transformation de la station d'épuration présente sur le site afin de mieux traiter les effluents rejetés dans l'Isle. L'objectif est ainsi de rejeter des eaux avec une qualité de rejet meilleure que ce qui est observé actuellement, réduisant ainsi la vulnérabilité du cours d'eau face à la pollution.</p> <p>Dès lors, en préservant les zones humides présentes sur le site et en permettant l'amélioration significative de la qualité des rejets des eaux en sortie de station d'épuration vers l'Isle, élément important de la trame bleue régionale, le projet de mise en compatibilité du PLU de Gours et de reconstruction de la station d'épuration ne portera pas atteinte à ces milieux à enjeux, ni aux enjeux liés à l'Isle, à proximité immédiate.</p>	Oui
----------------	---	-----



# 12 ANNEXE 1: LISTE DES ES- PECES DE FLORE RECENSEES SUR LE SITE D'ETUDE

Nom vernaculaire	Nom latin	PN ou PR	LRF	LRR	DHFF	Det ZNIEFF	Hierarchie PEE	Det ZH	Enjeu
-	<i>Mahonia sp</i>	-	-	-	-	-	-	-	Très faible
-	<i>Photonia serrulata</i>	-	-	-	-	Non	-	-	Très faible
Achillée millefeuille	<i>Achillea millefolium</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Anthriscus sylvestre	<i>Anthriscus sylvestris</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Arum d'Italie	<i>Arum italicum</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Aubépine à style	<i>Crataegus monogyna</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Bouleau sp	<i>Betula sp</i>	-	-	-	-	-	-	-	Très faible
Brome stérile	<i>Anisantha sterilis</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Bryone sp	<i>Bryonia sp</i>	-	-	-	-	-	-	-	Très faible
Bugle rampante	<i>Ajuga reptans</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Cardamine des prés	<i>Cardamine pratensis</i>	-	LC	LC	-	Non	-	OUI	Très faible
Cardères	<i>Dipsacus sp</i>	-	-	-	-	Non	-	-	Très faible
Centaurée sp	<i>Centauria sp</i>	-	-	-	-	-	-	-	Très faible
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Cirse des champs	<i>Cirsium arvense</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Cyprès	<i>Cupressus sp</i>	-	-	-	-	-	-	-	Très faible
Dactyle agglomérée	<i>Dactylis glomerata</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Érable negundo	<i>Acer negundo</i>	-	NA	-	-	Non	EEEE	-	Très faible
Flouve odorante	<i>Anthoxanthum odoratum</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Frêne élevé	<i>Fraxinus excelsior</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Fusain du Japon	<i>Euonymus japonicus</i>	-	NA	-	-	Non	EEEP	-	Très faible
Garence voyageuse	<i>Rubia peregrina</i>	-	-	-	-	-	-	-	Très faible
Genévrier sp	<i>Juniperus sp</i>	-	-	-	-	-	-	-	Très faible
Géranium de Robert	<i>Geranium robertianum</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Houlque laineuse	<i>Holcus lanatus</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Jonc aggloméré	<i>Juncus conglomeratus</i>	-	LC	LC	-	Non	-	p.	Très faible
Laîche glauque	<i>Carex flacca</i>	-	LC	LC	-	Non	-	p.	Très faible
Lamier pourpre	<i>Lamium purpureum</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Lierre grim pant	<i>Hedera helix</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Lierre terrestre	<i>Glechoma hederacea</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Lotier	<i>Lotus sp</i>	-	-	-	-	-	-	p.	
Luzerne d'Arabie	<i>Medicago arabica</i>	-	LC	LC	-	Non	Non hiérarchisée	-	Très faible
Luzule champêtre	<i>Luzula campestris</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Lychnide fleur-de-coucou	<i>Lychnis flos-cuculi</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Marguerite	<i>Leucanthemum vulgare</i>	-	DD	LC	-	Non	-	-	Très faible
Menthe odorante	<i>Mentha suaveolens</i>	-	LC	LC	-	Non	-	Oui	Très faible
Muscari è à toupet	<i>Muscari comosum</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Myosotis faux scorpion	<i>Myosotis scorpioides</i>	-	LC	LC	-	Non	-	Oui	Très faible
<b>Orchis à fleurs lâches</b>	<b><i>Anacamptis laxiflora</i></b>	<b>Art.3</b>	<b>LC</b>	<b>NT</b>	-	<b>Oui</b>	-	<b>Oui</b>	<b>Fort</b>
Orchis pyramidal	<i>Anacamptis pyramidalis</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Oseille à feuilles obtuses	<i>Rumex obtusifolius</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Oseille crépue	<i>Rumex crispus</i>	-	LC	LC	-	Non	-	OUI	Très faible
Oseille des prés	<i>Rumex acetosa</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Palmier	<i>Arecaceae sp</i>	-	-	-	-	Non	-	-	Très faible
Pâquerette	<i>Bellis perennis</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Pâturin annuel	<i>Poa annua</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Pâturin des prés	<i>Poa pratensis</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible



Nom vernaculaire	Nom latin	PN ou PR	LRF	LRR	DHFF	Det ZNIEFF	Hiérarchie PEE	Det ZH	Enjeu
Petite oseille	<i>Rumex acetosella</i>	-	LC	LC	-	Non	-		Très faible
Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>	-	LC	LC	-	Non	-	OUI	Très faible
Phlomiside ligneuse	<i>Phlomis fruticosa</i>	-	NA	-	-	Non	-		Très faible
Pissenlit officinal	<i>Taraxacum officinal</i>	-	LC	LC	-	Non	-		Très faible
Plantain lancéolé	<i>Plantago lanceolata</i>	-	LC	LC	-	Non	-		Très faible
Potentille rampante	<i>Potentilla reptans</i>	-	LC	LC	-	Non	-		Très faible
Prêle	<i>Equisetum sp</i>	-	-	-	-	-	-	p.	Très faible
Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Renoncule âcre	<i>Ranunculus acris</i>	-	LC	LC	-	Non	-		Très faible
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	-	NA	NA	-	Non	EEEE		Très faible
Ronce sp	<i>Rubus sp</i>	-	-	-	-	-	-		Très faible
Rose trémière	<i>Alcea rosea</i>	-	LC	-	-	Non	-		Très faible
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	-	LC	LC	-	Non	-		Très faible
Serapias langue	<i>Serapias lingua</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Stellaire graminée	<i>Stellaria graminea</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Sureau sp	<i>Sambucus sp</i>	-	-	-	-	-	-		Très faible
Trèfle des prés	<i>Trifolium pratense</i>	-	LC	LC	-	Non	-	Oui	Très faible
Vesce hérissée	<i>Ervilia hirsuta</i>	-	LC	LC	-	Non	-	-	Très faible
Vesce sp	<i>Vescia sp</i>	-	-	-	-	-	-		Très faible
Viorne tin	<i>Viburnum tinus</i>	-	LC	LC	-	Non	-		Très faible

# VERDI

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité  
n°2 du PLU de Gours

## Pièce n°2 : Présentation du projet et justification de l'intérêt général



	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du PLU	12/10/2005	20/10/2009	26/04/2011
Modification simplifiée n°1 du PLU	19/12/2016	20/03/2017	26/06/2017
Déclaration de projet n°1	30/09/2020	/	03/02/2022
Déclaration de projet n°2	23/09/2021		
Vu pour être annexé à la décision communautaire de ce jour :	Le Président		

Verdi Conseil Midi-Atlantique

SIEGE SOCIAL :  
Bâtiment B  
13, rue Archimède  
CS 80083 - 33693 Mérignac Cedex  
Tél. 05.56.00.12.81  
Mail : conseilmidiatlantique@verdi-ingenierie.fr



## TABLE des MATIÈRES

1 Préambule.....	2
2 Eléments de contexte.....	3
2.1 Présentation des acteurs du projet.....	3
2.2 Présentation du projet.....	4
3 Justification de l'intérêt général .....	14
4 Justification du choix du site .....	20

# 1 PREAMBULE

La papeterie COREX Board Atlantic, située à cheval sur les communes de Gours (33) et de Moulin-Neuf (24), est spécialisée dans la fabrication de carton pour tubes de différentes qualités. L'entreprise, implantée sur le même site depuis 1952, est détenue depuis mai 2019 par le groupe papetier belge VPK. Des projets importants de croissance sont prévus par l'actionnaire et portés par la Direction de l'entreprise, en place depuis plus de 15 ans.

L'usine a connu différents changements d'actionnaires au fil des décennies, et ces reprises successives ont toutes permis de développer l'entreprise et d'en faire un des fleurons européens de la fabrication de cartons pour tubes en Europe.

COREX Board Atlantic est aujourd'hui très engagée dans des démarches de protection de l'environnement et en particulier dans l'économie circulaire. Les matières premières de COREX Board Atlantic sont ainsi des papiers recyclés et les produits sont 100% recyclables. L'entreprise verte continue par ailleurs son engagement pour la protection de l'environnement.

Dès lors, en lien avec sa volonté de préserver la qualité des eaux, et notamment la qualité de l'Isle à proximité, la société souhaite modifier sa station d'épuration existante. Cette dernière, qui date de 1989, est localisée sur le site même de COREX, dans la partie située sur la commune de Gours (33). Elle souhaite ainsi améliorer le traitement des eaux usées issues du process papetier, mais également permettre l'augmentation de la capacité de traitement de la station au regard des volumes de production actuels et à venir.

Pour cela, le projet consiste en l'installation d'une unité de traitement par méthanisation, en remplacement d'un bassin existant dont la capacité est trop faible, permettant de traiter la pollution de l'eau de manière plus efficace, d'augmenter la capacité de la station et de produire du biogaz valorisable pour l'alimentation de la chaudière de l'usine.

Il répond dès lors aux engagements de la société dans des démarches de protection de l'environnement, et notamment aux objectifs :

- ▶ de préservation de la qualité de l'eau,
- ▶ de réduction de la quantité de déchets produits par le process papetier,
- ▶ de substitution d'énergie fossile par des énergies renouvelables.

# 2 ELEMENTS DE CONTEXTE

## 2.1 Présentation des acteurs du projet

### 2.1.1 LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

La Communauté d'agglomération du Libournais, créée en Janvier 2012, est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI). Elle est composée de 45 communes du département de la Gironde « qui souhaitent agir, ensemble, sur des projets communs de développement et d'aménagement de l'espace, mais aussi sur la mise en place de services de proximité ».

Elle détient donc la compétence « urbanisme » et accompagne toutes les communes dans leur planification territoriale. Elle porte la mise en compatibilité du document d'urbanisme aux côtés de la commune de Gours.



### 2.1.2 LA COMMUNE DE GOURS

La commune de Gours est une commune rurale de 564 habitants, située au Sud-Ouest de la France dans le département de la Gironde (33).

Elle est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 26 Avril 2011, qui a fait l'objet d'une 1<sup>ère</sup> Modification Simplifiée approuvée le 26 juin 2017 et d'une Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 approuvée le 02 février 2022.

Détenant encore la compétence « urbanisme », elle porte le projet de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec une déclaration de projet.

### 2.1.3 LE PORTEUR DE PROJET : COREX BOARD ATLANTIC

La société COREX Board Atlantic, située sur les communes voisines de Gours et de Moulin-Neuf, est spécialisée dans la fabrication de carton pour tubes de différentes qualités. Elle fait partie du groupe belge VPK Group qui rayonne à une échelle internationale. Elle constitue un réel point fort pour les communes de Gours et de Moulin-neuf, sur lesquelles elle est implantée mais également pour les communes voisines et la région Nouvelle-Aquitaine où se trouvent la majorité des emplois et de fournisseurs.

Afin de respecter les contraintes environnementales et les normes de rejet plus strictes, mais également de permettre l'augmentation de sa capacité de traitement au regard des volumes de production actuels et à venir, la société porte aujourd'hui un projet de reconstruction de sa station d'épuration.

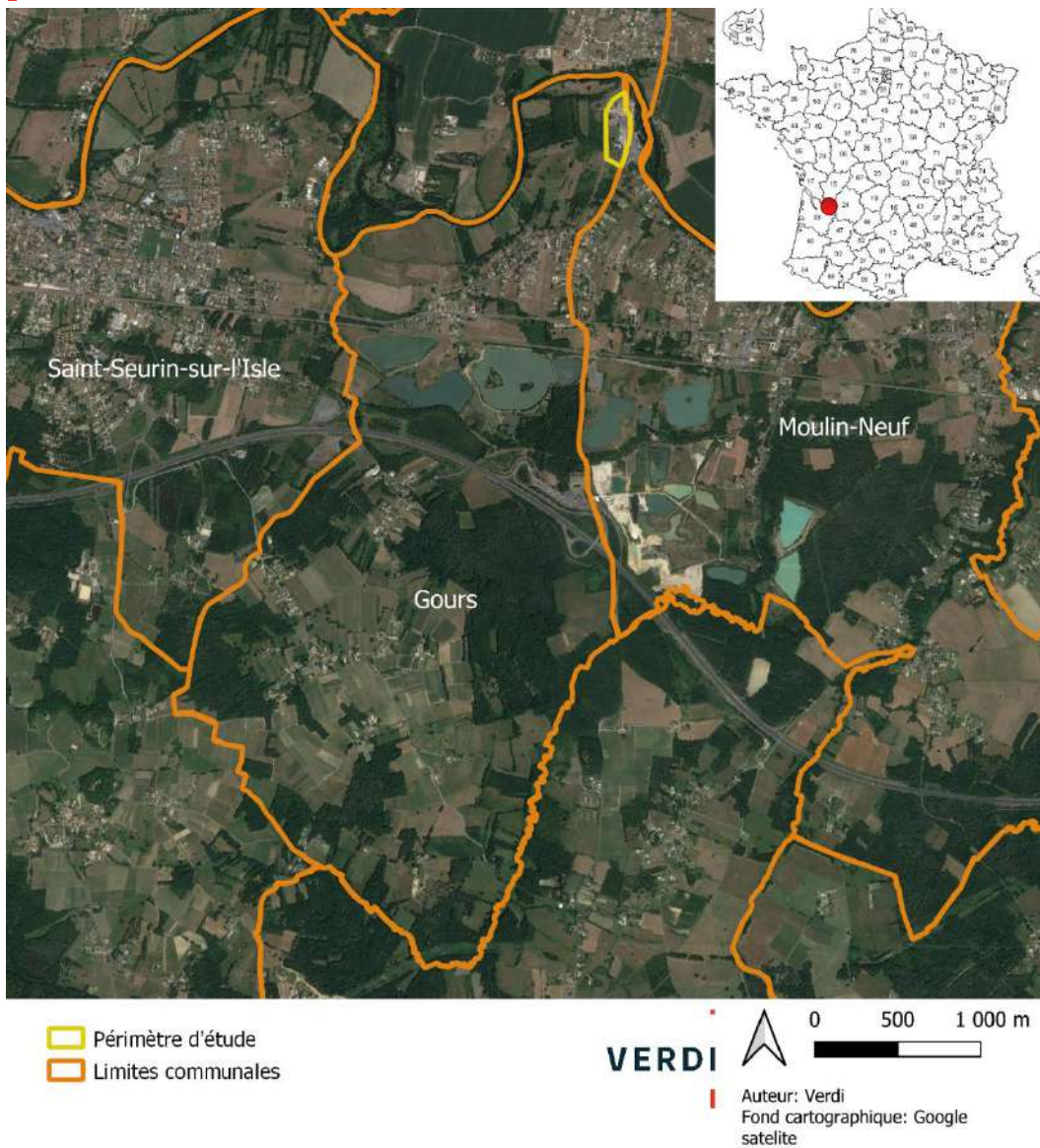


## 2.2 Présentation du projet

### 2.2.1 LOCALISATION ET CONTEXTE

Le site de la société COREX Board Atlantic est à cheval sur deux communes : Gours et Moulin-Neuf. Le projet de méthaniseur ne concerne que la commune de Gours. Il se situe à la limite nord-est de cette commune girondine.

Figure 1 : Localisation du périmètre de projet



Le périmètre de projet est localisé sur la parcelle 67, de 41 685 m<sup>2</sup> du lieu-dit « port de Saint-Antoine ». Il s'implante sur une surface actuelle imperméabilisée de 4 618 m<sup>2</sup>.

**Figure 2 : Plan cadastral (source : www.cadastre.gouv.fr)**

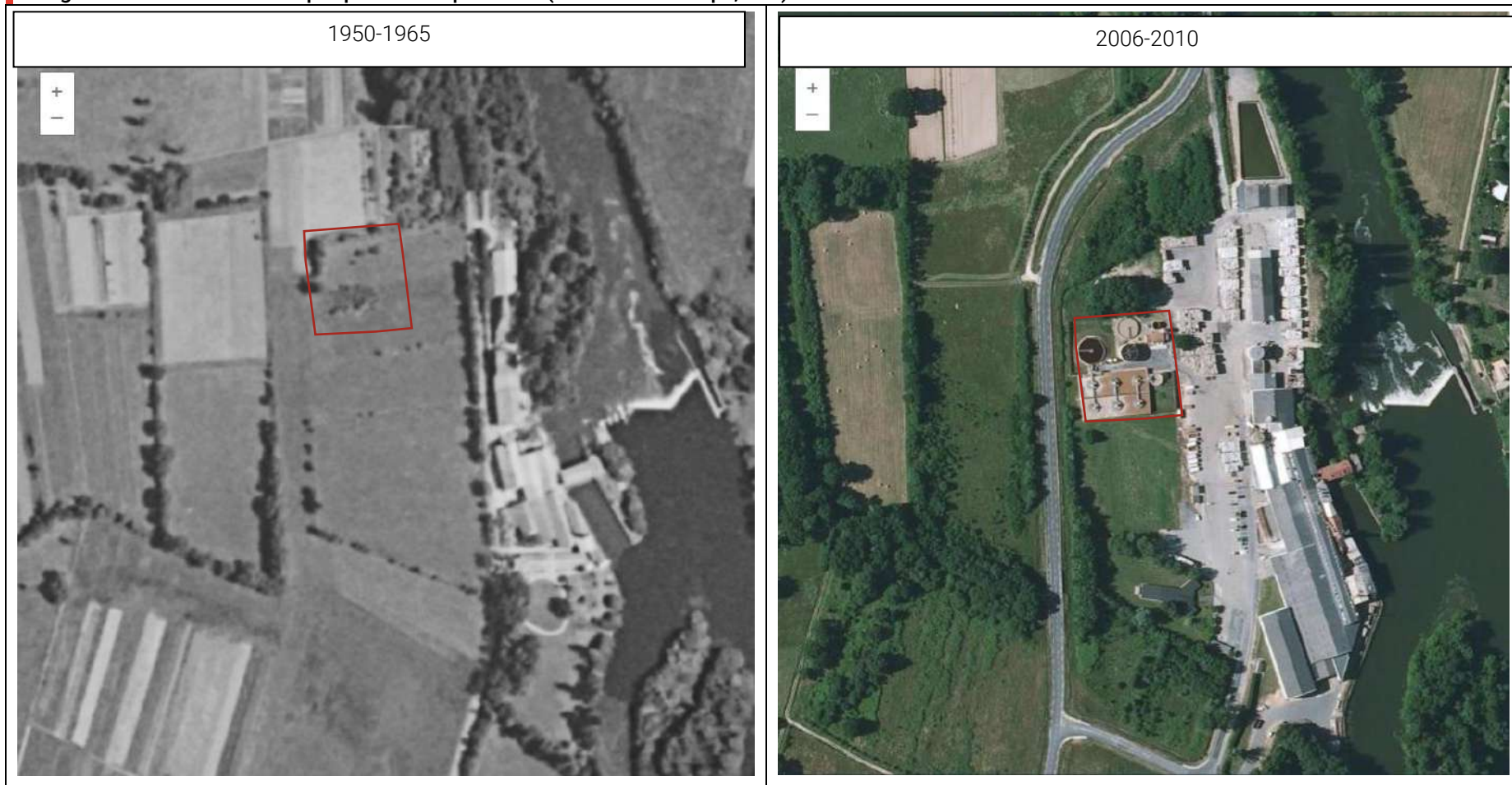


## 2.2.2 HISTORIQUE DU SITE

La parcelle concernée par le projet fait partie du site d'exploitation de la société papetière COREX Board Atlantic. La papeterie, située sur les communes de Gours (33) et de Moulin-Neuf (24), est spécialisée dans la fabrication carton pour tubes de différentes qualités. L'entreprise, implantée sur le même site depuis 1952, est détenue depuis mai 2019 par le groupe papetier belge VPK. Des projets importants de croissance sont prévus par l'actionnaire et portés par la Direction de l'entreprise, en place depuis plus de 15 ans.

À l'état initial, avant construction de la station d'épuration en 1989, le site et ses abords étaient composés par un milieu ouvert de type prairial ou (culture). Aux abords de la station, le milieu s'est ensuite refermé pour atteindre le stade boisé jusqu'en 2010 avant d'être coupé. Le site a par la suite évolué vers un milieu semi-ouvert de type fourré jusqu'en 2016 avant d'être débroussaillé pour devenir une prairie de fauche. En 2020, on observe qu'une partie de la prairie de fauche au Nord a dû subir un remblaiement en passant d'un boisement à de la terre à nue.

Figure 3 : Évolution du site par photo-interprétation (remonter le temps, IGN)





2016



2020



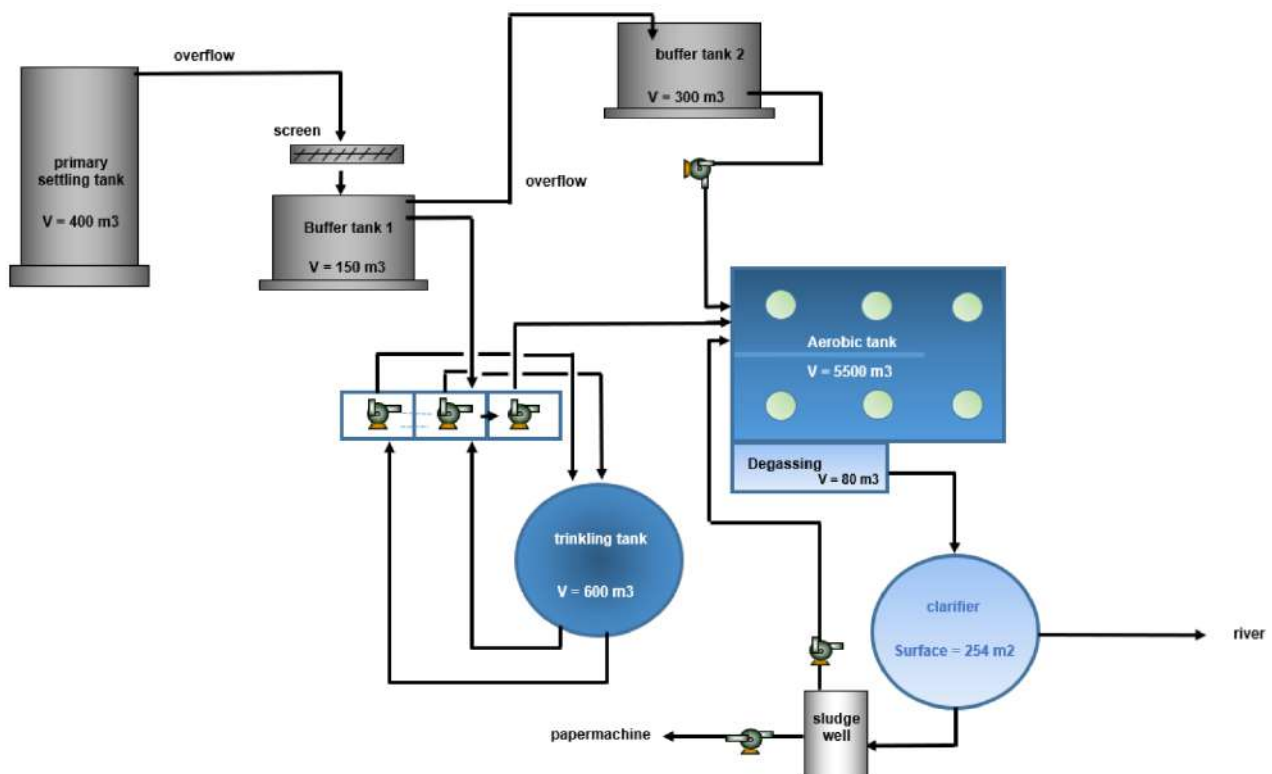
## 2.2.3 PRESENTATION TECHNIQUE DU PROJET

### 2.2.3.1 Le process actuel de traitement des eaux

Après une décantation primaire, les eaux usées industrielles issues du process sont ainsi actuellement traitées sur une station d'épuration de type biologique, avec des réservoirs tampons et un traitement aérobic (lit bactérien et bassin à boues activées). Le traitement aérobic se fait dans un bassin aérobic avec des aérateurs de surface et un lit bactérien. Un clarificateur est utilisé comme décantation des solides. Les eaux sont ensuite rejetées dans le milieu naturel, à savoir l'Isle.

La figure ci-dessous représente cette station d'épuration ci-dessous.

**Figure 4: station d'épuration existante sur le site d'exploitation de COREX Board Atlantic, sur la commune de Gours (33)**



La station d'épuration, dans sa configuration actuelle, date de 1995 mais une station existe depuis 1989, implantée depuis toujours à sa localisation actuelle.

### 2.2.3.2 La station d'épuration future, après réalisation du projet

#### SOLUTION TECHNIQUE CHOISIE

Au regard des enjeux actuels, avec la préservation de la qualité des eaux du milieu récepteur (l'Isle) et les besoins futurs, liés à l'évolution de l'usine, la société COREX Board Atlantic a réalisé dès 2015 des études spécifiques afin de définir les solutions envisageables à mettre en œuvre sur la station de traitement. Les différentes études réalisées en amont ont conclu que la solution la plus adaptée permettant de répondre à ses besoins était la mise en place d'un premier étage de traitement par méthanisation.



La méthanisation consiste en :

- ▶ Un prétraitement des eaux de process dans un bassin dédié
- ▶ Le traitement anaérobie des eaux de process qui outre le fait de diminuer la charge polluante de 80%, produit du biogaz qui sera réutilisé en substitution d'une partie du gaz naturel acheté
- ▶ La finition du traitement de la DCO restante dans un bassin aérobie (réutilisation de l'existant en limitant sa capacité).

Sur la base des paramètres de conception, un réacteur Econvert-EGSB® est proposé. Ce type de méthaniseur est particulièrement adapté aux effluents papetiers. L'Econvert-EGSB11013 proposé est conçu pour 18 tonnes de DCO/j.

Les chiffres suivants sont pris en compte pour la conception :

**Tableau 1 : Caractéristiques du réacteur Econvert-EGSB**

Type de réacteur		Econvert - EGSB11013 (existant + 30%)	
Calcul pour 1 réacteur		Moyenne	+Max DCO
Débit d'entrée	m3/h	102	129
Charge DCO	kg/j	11 891	17 968
Rendement sur la DCO	%	80%	80%
Charge abattue	kg/j	9 513	14 374
Temps de passage	H	12.1	9.6
Vitesse ascensionnelle	m/h	5	5.2
Volume	m3	1 235	
Surface	m2	95	
Niveau d'eau	M	13	
Hauteur du réacteur	M	14	
Diamètre	M	11	

La température des eaux usées peut être basse en hiver. Les eaux usées doivent être chauffées pour assurer une activité suffisante des bactéries pour traiter la DCO. Le réacteur Econvert-EGSB est surdimensionné par rapport à ce qu'il serait si les eaux étaient toujours une température optimale des eaux usées de 37°C. L'activité des bactéries est inférieure dans la plage de 25 à 30 °C et, par conséquent, le réacteur doit être plus grand. Il y a plus de boues dans le réacteur anaérobie pour traiter la charge en DCO.

#### PRINCIPE DE FONCTIONNEMENT :

##### Bassin de pré acidification

Dans le réservoir de pré-acidification, les composés organiques biodégradables complexes (DCO) présents dans les eaux usées sont convertis en acides gras volatils facilement biodégradables (AGV) et en biomasse. Normalement, ces processus biologiques commencent déjà en amont de la station d'épuration ; la cuve de pré-acidification assure une poursuite contrôlée de ces réactions biologiques. Une pré-acidification optimale augmente considérablement l'efficacité globale du méthaniseur. L'objectif est d'atteindre un degré de pré-acidification de ± 30% de la DCO totale de l'influent.

Le réservoir de pré-acidification est continuellement mélangé pour égaliser les concentrations (augmenter l'efficacité), empêcher les solides de se déposer et diluer les produits chimiques éventuellement dosés dans les eaux usées.

Ce bassin sera construit spécifiquement pour le projet et se situera à proximité du BT1 existant.

## Méthaniseur – le réacteur

L'Econvert-EGSB® est spécialement conçu pour traiter de manière anaérobie les matières organiques dissoutes et biodégradables des eaux usées sortant du processus de production. Son module décanteur permet des vitesses élevées de remontée (4 à 6 m/h) des eaux usées et une forte charge en DCO ; le design permet de charger le réacteur jusqu'à 25 kg de DCO par m<sup>3</sup> et par jour, lors des pointes de fonctionnement.

Les eaux usées sont introduites dans la conduite d'aspiration de la pompe de recirculation où elles sont mélangées avec la recirculation externe provenant de la colonne montante. Ce recyclage externe est nécessaire pour diluer les eaux usées entrantes. A partir de ce recyclage externe, les eaux usées doivent être pompées dans le système d'affluent au bas du réacteur. Le système influent assure une distribution optimale. En raison de la vitesse ascendante (environ 4-6 m/h), dans le lit de boues, des turbulences sont créées, assurant un contact maximal entre les granules et l'influent. Dans la tête du réacteur, le biogaz est collecté et est ensuite évacué du réacteur.

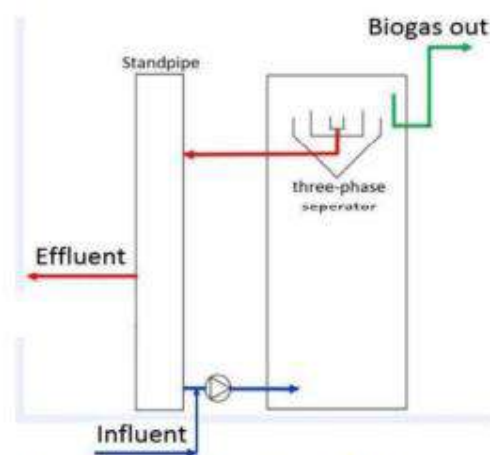


Figure 1: Schematic process Econvert-EGSB®

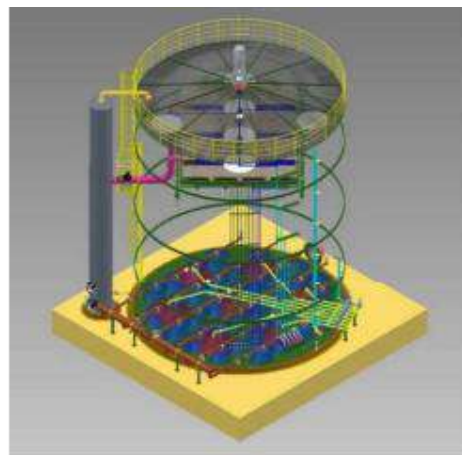


Figure 2: Impression Econvert-EGSB

### Entrée des eaux à traiter dans le réacteur :

La principale raison de prêter attention à un système d'influent approprié dans un réacteur à recirculation interne est d'assurer une croissance granulaire appropriée dans le réacteur. La croissance granulaire est basée sur plusieurs conditions telles que l'acidification, la concentration en calcium et la concentration en DCO dans l'alimentation fournie aux bactéries. Ce dernier est principalement important lors de la conception du système d'affluent du réacteur, car celui-ci peut être modifié par la recirculation externe des eaux usées traitées.

Les sujets suivants sont abordés dans le processus de conception :

- ▶ Dilution de l'influent pour obtenir la bonne concentration de DCO
- ▶ Répartition uniforme de l'influent/de l'alimentation de recirculation vers le lit de boues

À partir de ces considérations, les principaux composants du système d'affluent sont :

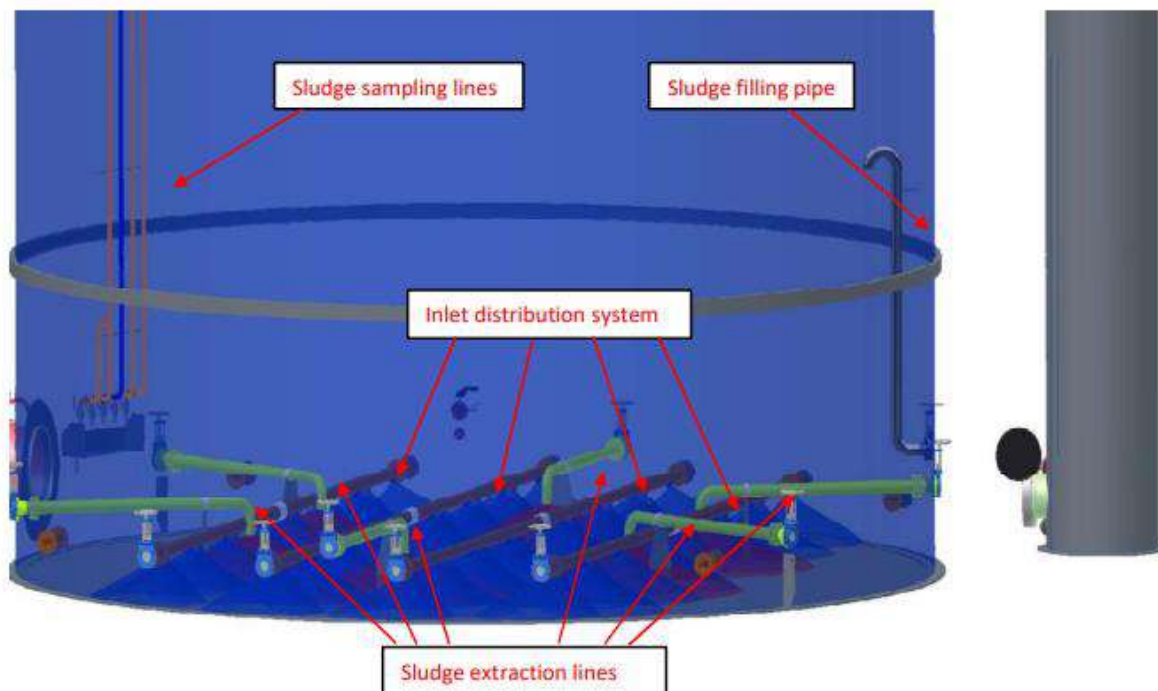
- ▶ Tuyaux influents avec des trous uniformément répartis au bas des tuyaux
- ▶ Points d'extraction des boues lourdes

### Distribution de l'alimentation du réacteur

A partir d'un collecteur central à l'extérieur du réacteur, plusieurs tuyaux affluents transportent l'eau uniformément dans le réacteur.

Les tuyaux sont munis de trous dans le fond pour assurer une bonne distribution et éviter le colmatage. Chaque tuyau d'affluent a son propre chemin vers l'autre côté du réacteur où tous les tuyaux ont leur propre vanne à

commande manuelle, juste à l'extérieur de la paroi du réacteur. Au niveau du collecteur, chaque tuyau d'affluent est équipé d'une vanne à commande manuelle. De cette manière, les tuyaux individuels peuvent être rincés en cas de colmatage ou pour éviter le colmatage. Ce type de système d'affluent a prouvé sa robustesse et son efficacité depuis plusieurs années maintenant.



**Figure 3:** Details inlet distribution and sludge extraction system

#### Décanteur :

Dans l'espace de tête du réacteur, le décanteur (séparateur triphasique) sépare l'eau, les boues et le biogaz. De par la conception particulière de ce décanteur, la rétention des boues sera optimale. Le décanteur est conçu par Econvert et est breveté. En raison de la conception spéciale de ces décanteurs à deux étages, la rétention des boues peut être optimale.

- ▶ Étape 1 : l'eau (y compris éventuellement des granulés) s'écoule de haut en bas à travers des tuyaux, montés dans un certain angle pour optimiser et assurer un bon dégazage. Cette étape de dégazage est importante et est donc conçue comme la phase la plus importante du décanteur. Le dégazage de l'eau et des granulés est essentiel au bon fonctionnement du décanteur. Le niveau d'eau sera sur le dessus de la gouttière violette au milieu de chaque décanteur.
- ▶ Étape 2 : l'eau s'écoule vers le haut à travers les plaques (séparateur de plaques) montées dans un certain angle pour assurer une décantation optimale.
- ▶ Étape 3 : l'eau s'écoule dans la gouttière de trop-plein vers le tuyau d'effluent.
- ▶ Étape 4 : l'eau s'écoule dans le tuyau d'effluent, dans la colonne montante

Pour éviter le colmatage à l'intérieur, par exemple en raison de la précipitation du carbonate de calcium, chaque décanteur est équipé de tuyaux de nettoyage qui permettent le rinçage périodique des zones critiques. Si nécessaire, ce rinçage peut être amélioré en ajoutant de l'azote gazeux à l'eau de nettoyage.

#### Mélange intensif

L'Econvert-EGSB® fonctionne avec une vitesse de flux ascendant de 4 à 6 m/h. De ce fait, les granulés sont alimentés de manière homogène et le réacteur est capable de fonctionner à un taux de charge volumétrique élevé.

De plus, ce mélange intensif empêche le chargement excessif de granulés et la production de gaz est vraiment stable car il n'y a pas d'accumulation de biogaz sous le lit de boues comme dans d'autres systèmes.

### Système d'extraction des boues

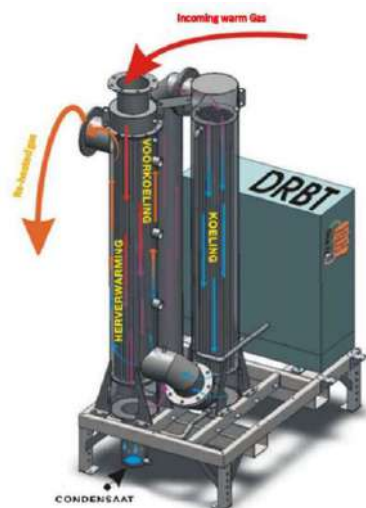
La croissance granulaire doit être basée sur un équilibre entre la croissance des bactéries acidifiantes (la couche externe) et des bactéries méthanogènes (le noyau). La perturbation de cet équilibre entraînerait la formation de mauvaises boues qui peuvent soit s'effondrer (le cœur méthanogène est trop gros), soit grossir trop rapidement en raison d'une faible acidification de l'influent. Il est essentiel de pouvoir soutirer des boues chaque fois que nécessaire. Pour ce faire, des points d'extraction des boues doivent être disponibles. Econvert-EGSB® est équipé d'un point d'extraction des boues au milieu du réacteur.

### Aucune odeur

Le réacteur est complètement étanche au gaz. Aucune ventilation et filtre bio ne sont nécessaires. La perte de biogaz n'est pas possible et les situations dangereuses dues aux émissions de H<sub>2</sub>S sont éliminées. En raison de l'environnement anaérobie strict dans le réservoir et son décanteur, aucun soufre élémentaire n'est produit, de sorte qu'aucune activité de nettoyage n'est nécessaire au niveau de la gouttière de débordement du décanteur. De plus, Econvert a inclus un réservoir d'aération flash comme processus de post-traitement pour oxyder les sulfures dans les eaux usées avant qu'elles n'entrent dans les égouts. Le réservoir d'aération flash est fermé à l'exception d'un tuyau pour l'air effluent. Ce tuyau sera relié à un petit filtre à charbon actif au cas où des composants odorants seraient présents.

## Traitement du biogaz

### Assécheur de Biogaz



Il se compose de 2 échangeurs de chaleur à tube et d'une machine de refroidissement. Le premier échangeur de chaleur est un échangeur de chaleur gaz gaz. Le biogaz brut (35 C et 100 % d'humidité) et le biogaz refroidi (4 C et 100 % d'humidité) échangent de la chaleur dans cet échangeur de chaleur. L'échangeur de chaleur a une capacité d'environ 10kW. Le biogaz refroidi est réchauffé à 15 C (<60% d'humidité).

Dans le deuxième échangeur de chaleur, le biogaz est refroidi à 4 degrés C par la machine de refroidissement par un mélange de glycol et d'eau. La machine de refroidissement a une consommation électrique d'environ 10 kW et offre une capacité de refroidissement d'environ 30 kW.

En ayant un échangeur de chaleur de 10 kW qui pré-refroidit le biogaz à 35 degrés C et réchauffe le biogaz (en abaissant l'humidité relative pour éviter la formation de condensat), la puissance électrique nécessaire est réduite au minimum (<10 kW).

Les dimensions de l'assécheur sont 1.5x1.5x3 m.

### Torchère

Une torchère équipe l'ensemble. Elle servira à brûler le biogaz pendant les périodes courtes où celui-ci ne serait pas consommé par la chaudière de l'usine.

### Tampon biogaz

Le tampon biogaz proposé est un tampon à double membrane comprenant un ventilateur pour maintenir la pression du biogaz égale à une pression de fonctionnement de 30 mbar. Le tampon proposé présente un volume de 40m<sup>3</sup>. La fonction principale du tampon est d'égaliser les variations de pression et de débit du biogaz provenant du réacteur anaérobie.

Les avantages d'un tampon de biogaz sont les suivants :

▶ Égalisation des flux entrants de biogaz

Le biogaz dans le lit de boues n'est pas égal et peut différer jusqu'à 20 à 50 % du débit moyen de biogaz. Cela influencera directement la pression du biogaz dans le système. Le biogaz provenant des réacteurs anaérobies peut avoir des pics de débit, ce qui entraîne un processus moins stable pour l'équipement de biogaz. Un tampon de biogaz adsorbe ces pointes.

▶ Égalisation de la pression du biogaz

Non seulement les oscillations sont absorbées par le débit, mais aussi les différences de pression. Ces différences provoquent des fluctuations du niveau de l'eau. Une variation d'un millibar entraîne une variation du niveau d'eau de 1 cm. Le tampon de biogaz maintient la pression dans le système à moins de 1 mbar. Cela aura un impact positif sur le fonctionnement du système anaérobie et également sur la durée de vie du système.

▶ Facilité d'utilisation de l'équipement attaché.

L'objectif est de valoriser le biogaz après désulfuration, séchage et compression. En fonction de la désulfuration, cet équipement a besoin d'un débit stable, en particulier les systèmes biologiques, plus le débit est stable, meilleure est l'efficacité. Donc, s'il est clair que de nombreux équipements sont connectés au système de biogaz, un tampon de biogaz facilitera considérablement le fonctionnement et les coûts d'exploitation. Les fluctuations n'activeront pas soudainement la torchère. Une augmentation soudaine des débits de biogaz n'entraînera pas de perte de biogaz dans le système de protection contre les surpressions. La torchère ne sera activée qu'en dernier recours, de sorte que le biogaz ne sera brûlé qu'en cas d'urgence.

### Unité de désulfuration

Il s'agit d'un épurateur de biogaz avec un bioréacteur pour régénérer la soude caustique et produire du soufre élémentaire. Pour les fortes concentrations de H<sub>2</sub>S dans le biogaz, l'élimination biologique du soufre est la meilleure option. Les alternatives, comme le charbon actif, les épurateurs chimiques ou les filtres bactériens, présentent des inconvénients spécifiques à ces concentrations et charges élevées.

### Adaptation de la chaudière pour une combustion mixte

Indépendamment de l'offre des différents fournisseurs de réacteurs, COREX Board Atlantic a étudié et fait chiffrer les infrastructures et équipements nécessaires à la combustion du biogaz produit par le méthaniseur dans sa chaudière à gaz naturel actuelle. Cela implique entre autre l'installation d'une canalisation enterrée allant de la station d'épuration à la chaudière ainsi que le remplacement du brûleur actuel de la chaudière, et de la régulation de cette même chaudière pour gérer les différentes arrivées de gaz, naturel ou biogaz.



# 3 JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL

## 3.1.1 PRESERVER LA QUALITE DES EAUX DE L'ISLE

Au droit du site de projet, au regard de la situation de la papeterie à proximité de de l'Isle, classé site Natura 2000, et sur des nappes d'eau perméables, les ressources en eau sont fortement vulnérables au risque de pollution, tant pour les eaux superficielles que souterraines.

### 3.1.1.1 Les limites de la station d'épuration actuelle

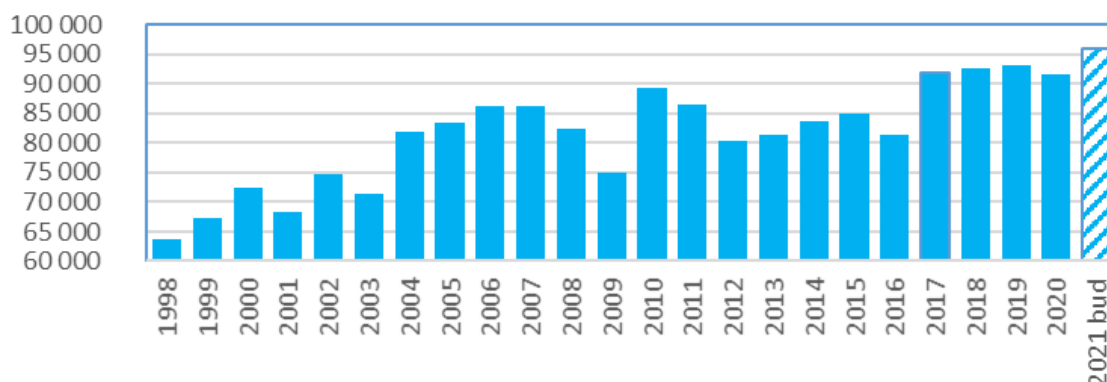
La station d'épuration, dans sa configuration actuelle, date de 1995 mais une station existe depuis 1989, implantée depuis toujours à sa localisation actuelle.

#### UNE STATION D'ÉPURATION SOUS-DIMENSIONNÉE PAR RAPPORT AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS

Le dimensionnement de la station d'épuration actuelle a été déterminé pour un niveau de DCO à traiter de 6 T /j. La DCO à traiter à ce jour est cependant en moyenne à 9,7 T/j, avec des pics à 12 T/j en pointe.

La production de l'usine est en effet en constante augmentation comme le montre le graphe ci-dessous :

**Figure 5 : Evolution de la production annuelle depuis 1998**



Outre l'augmentation en volume de la production (qui avoisine les 100% depuis la construction de la station d'épuration), la qualité du volume produit est également en constante évolution. En effet, afin de s'adapter à la demande de leurs clients et de renforcer leur position sur le marché très concurrentiel du carton pour tube, COREX Board Atlantic a développé à partir de 2009 des qualités premium qui génèrent plus de DCO à traiter dans la station d'épuration. Cela implique qu'à volume de production constant, la DCO augmente du fait du mixte de qualités.

Si ce sous-dimensionnement est gérable en période estivale, il devient beaucoup plus critique dans les périodes hivernales (la température des eaux ayant un impact direct sur le métabolisme des bactéries qui épurent l'eau). L'entreprise a d'ailleurs connu sur les mois de février et mars 2021 des épisodes de départ de mousses (formées de bactéries filamenteuses) vers la rivière qui ont inquiétés les riverains et déclenchés une enquête de l'OFB.

## DES CONTRAINTES DE REJETS PLUS IMPORTANTES

### L'arrêté préfectoral du 29/10/2022

De par son activité, le site est soumis à un **arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter ICPE** datant du 29 octobre 2002 dans lequel figurent des valeurs limites réglementaires de rejet.

Rubrique de classement	Libellé	Capacité maximale	AS-A-D-NC
329	Dépôt de papier usés ou souillés	7000 tonnes	A
2430.2	Préparation de la pâte à papier autre que la pâte chimique	350 tonnes/jour	A
2440	Fabrication d'epapier, carton	350 tonnes/jour	A
1530	Dépôt de papier	7000 m <sup>3</sup>	D
2910.A.2	Installation de combustion fonctionnant au gaz naturel	17,1 MW	D
2920.2.b	Installation de compression d'air	82 kW	D
1432	Dépôt de liquides inflammables de la 2 <sup>e</sup> catégorie	0,3 m <sup>3</sup>	NC
2925	Atelier de charge d'accumulateurs	1,56 kW	NC
2560	Travail mécanique de métaux	18,9 kW	NC
1720	Utilisation de sources scellés du groupe 4	9,3 GBq	NC

Au regard des rejets, les valeurs limites supérieures autorisées en termes de substances polluantes sont les suivantes :

	Arrêté Préfectoral	
	Moyen	Maximum
pH	5.5-8.5	
température		30°C
Débit horaire		150 m <sup>3</sup> /h
Débit journalier	3500 m <sup>3</sup> /j	
DCO	4 kg/T brut	8 kg/T brut
DBO <sub>5</sub>	0.6 kg/T brut	1.2 kg/T/brut
MES	0.6 kg/T brut	1.2 kg/T/brut
NGL		15 mg/L
Ptotal		2 mg/L

### Le BREF « papeteries » du 30/03/2014

Les documents BREF (Best available techniques REference documents) décrivent par secteur d'activité les meilleures techniques disponibles (MTD) et les niveaux de performance associés à ces techniques. Ces niveaux de performance, quand ils s'expriment sous forme de valeurs limites d'émission (VLE), sont appelés BATAEL (Best Available Techniques Associated Emission Levels).

Le tableau suivant présente les niveaux d'émissions associés à la MTD pour les papeteries dont la production est réalisée à partir de pâtes issues de fibres recyclées sans désencrage :

**Niveaux d'émission associés à la MTD pour les rejets directs dans les eaux réceptrices des effluents de la production intégrée de papier et de carton à partir de pâtes issues de fibres recyclées sans désencrage produites sur place**

Paramètre	Moyenne annuelle kg/t
Demande chimique en oxygène (DCO)	0,4 <sup>(1)</sup> — 1,4
Matières en suspension (MES)	0,02 — 0,2 <sup>(2)</sup>
Azote total	0,008 — 0,09
Phosphore total	0,001 — 0,005 <sup>(3)</sup>
Composés organohalogénés adsorbables (AOX)	0,05 pour le papier présentant une résistance à l'état humide

(1) Dans le cas des usines à circuits d'eau totalement fermés, il n'y a pas d'émissions de matières organiques.

(2) Pour les installations existantes, des niveaux atteignant 0,45 kg/t sont possibles, en raison de la baisse continue de la qualité du papier à recycler et de la difficulté de mise à niveau permanente de l'unité d'épuration des effluents.

(3) Pour les usines dont le flux d'effluents est compris entre 5 et 10 m<sup>3</sup>/t, le haut de la fourchette est de 0,008 kg/t.

Le tableau ci-dessous reprend les contraintes imposées par les deux textes réglementaires et présente la valeur retenue en moyenne (la plus contraignante) :

	BREF	Arrêté Préfectoral		Valeur retenue en moyen
	Moyen annuel	Moyen	Maximum	
Débit	10 m <sup>3</sup> /T net	3500 m <sup>3</sup> /j		10 m <sup>3</sup> /T net
DCO	1.4 kg/T net	4 kg/T brut	8 kg/T brut	1.4 kg/T net
DBO <sub>5</sub>		0.6 kg/T brut	1.2 kg/T/brut	0.65 kg/T net
MES	0.45 kg/T net	0.6 kg/T brut	1.2 kg/T/brut	0.45 kg/T net
NGL	0.09 kg/T net		15 mg/L	0.09 kg/T net
Ptotal	0.008 kg/T net		2 mg/L	0.008 kg/T net

Avec la parution des conclusions du BREF Papetier de septembre 2014, la MTD 45 (Meilleure Technique Disponible) impose ainsi au site des normes de rejets plus contraignantes.

Ces nouvelles contraintes réglementaires seront prises en compte dans un nouvel arrêté préfectoral qui doit entrer en vigueur très prochainement. Ce nouvel arrêté préfectoral a fait l'objet de nombreuses discussions avec la DREAL de la Dordogne qui est en charge du site.

### La situation de la station d'épuration au regard de ces normes de rejet

Le tableau suivant présente, pour la production moyenne actuelle (232 T net/j), les concentrations moyennes autorisées calculées à partir des valeurs réglementaires définies précédemment, et les concentrations moyennes issues de l'autocontrôle ces 3 dernières années, en sortie de station.

Valeurs moyennes annuelles actuelles (production = 232 T net/j)				
Contraintes réglementaires			Résultats autocontrôle	
	Objectif	Débit autorisé en m <sup>3</sup> /j	Débit moyen réel en m <sup>3</sup> /j	Débit moyen en m <sup>3</sup> /j
Débit	10 m <sup>3</sup> /T net	2 320	1 655	1 655
Paramètres	Objectif	Charge moyenne autorisée en sortie en kg/j	Concentration moyenne autorisée en mg/L	Moyenne des concentrations en mg/L
DCO	1.4 kg/T net	325	196	208
DBO5	0.65 kg/T net	151	91	19
MES	0.45 kg/T net	104	63	82
NGL	0.09 kg/T net	21	13	16.7
Ptotal	0.008 kg/T net	1.9	1.12	3.71

On constate que les valeurs moyennes dépassent les valeurs réglementaires pour tous les paramètres à l'exception de la DBO5.

Avant d'envisager toute nouvelle augmentation de la production du site, il faut donc assurer que le traitement des eaux sera susceptible de prendre en charge la pollution actuelle à traiter, et ce notamment au regard de la proximité avec l'Isle, site classé Natura 2000 qui constitue le milieu récepteur de la station d'épuration.

Le projet de modernisation pour l'amélioration de la qualité des rejets et d'accroissement de capacité du traitement des eaux de process par la station d'épuration est ainsi à l'étude depuis 2014. Dans ce contexte, la société COREX Board Atlantic a réalisé dès 2015 des études spécifiques afin de définir les solutions envisageables à mettre en œuvre sur la station de traitement pour assurer une conformité du rejet vis-à-vis des valeurs limites figurant dans le BREF Papetier, tout en considérant les perspectives d'évolution de l'usine. L'évolution envisagée faisait passer la capacité de production de 91 000 tonnes en 2017 à 100 000 tonnes en 2022 et 125 000 tonnes en 2024.

### 3.1.1.2 La mise en place d'un méthaniseur

Les différentes études réalisées en amont ont conclu que la solution la plus adaptée permettant de répondre aux besoins de COREX Board Atlantic était la mise en place d'un premier étage de traitement par méthanisation.

Outre la faible emprise au sol, cette solution, malgré son coût élevé, présente de nombreux avantages.

#### AMELIORATION DE LA QUALITE DES EAUX USEES REJOIGNANT L'ISLE ET PRESERVATION DES RESSOURCES EN EAU

Au regard de la vulnérabilité des milieux naturels à proximité et de la proximité de l'Isle, classé site Natura 2000, le projet prévoit de revoir en profondeur la filière de traitement des eaux usées issues de son activité avant rejet. L'objectif est en effet d'améliorer son processus de traitement des eaux et d'aller au-delà des valeurs seuils fixées par la réglementation, limitant ainsi l'impact de l'usine papetière sur les ressources en eau, tout en anticipant la croissance de la production.

Le projet consiste dès lors en une sécurisation et une amélioration de la filière de traitement des eaux usées du site de façon à ce qu'elle puisse assurer des abattements plus importants sur les différents paramètres, allant au-delà des exigences réglementaires et intégrant l'évolution attendue en termes de croissance de production. Le projet est dès lors dimensionné pour rejeter après traitement 2 670 m<sup>3</sup>/jour en moyenne dans l'Isle, avec une qualité d'eau meilleure que ce qui est observé actuellement.

**Du fait de cette amélioration de traitement des effluents tenant compte des évolutions réglementaires, de la vulnérabilité des milieux et des besoins futurs, le projet permettra de réduire de façon significative les incidences sur la qualité de l'eau, jusqu'à atteindre un niveau d'enjeu faible.**

#### REDUCTION DE LA QUANTITE DE DECHETS PRODUITS PAR LE PROCESS PAPETIER

La mise en place du méthaniseur, du fait du procédé même qui repose sur la transformation de la matière organique en biogaz en milieu anaérobie, sera à l'origine d'une réduction significative de la quantité de boues produites en sortie de station d'épuration. En effet, ce procédé est particulièrement bien adapté aux effluents fortement concentrés en pollution organique comme c'est le cas dans l'industrie papetière et est à l'origine d'une très faible production de boues. Le process mis en place de remise en circulation de celles-ci restera par ailleurs inchangé.

A noter que les boues récupérées en sortie de station sont aujourd'hui réintroduites dans le process papetier, non sans conséquence au regard des résultats de production et de la consommation d'adjuvants chimiques.

**Le projet aura donc une incidence positive sur la production de déchet en lien avec la station d'épuration et permettra de réduire les déchets produits actuellement par le process papetier.**

#### SUBSTITUTION D'ENERGIE FOSSILE PAR DES ENERGIES RENOUVELABLES ISSUES DE LA METHANISATION

La dégradation de la pollution des effluents dans le méthaniseur sera source de production de biogaz (contenant environ 80% de méthane). Afin de gérer ce biogaz généré, un équipement d'épuration sera installé (désulfuration, gazomètre) qui permettra ensuite de valoriser ce biogaz en interne, en le réinjectant dans le réseau de chaudière du site d'exploitation (actuellement alimenté en gaz naturel) via une canalisation enterrée allant de la station d'épuration à la chaudière.

Le biogaz produit permettra ainsi de substituer environ 10 % du combustible actuel, allant dans le sens de la décarbonation souhaitée par l'Etat et la réduction de la consommation d'énergie fossile.

**La valorisation en interne du biogaz, généré par le processus de méthanisation, dans la chaudière à gaz naturel actuelle de la papeterie permettra de réduire les émissions issues de la combustion d'énergie fossile, participant ainsi à la décarbonation de l'usine.**



### 3.1.2 GARANTIR L'IMPLANTATION D'UNE SOCIETE QUI SOUTIENT L'EMPLOI LOCAL

La société COREX Board Atlantic est très implantée sur son territoire. Depuis 1952, elle constitue un bassin d'emplois important pour les habitants des communes de Gours et de Moulin-Neuf, mais également celles des communes voisines.

Ce sont environ 100 personnes qui travaillent sur le site de Gours/Moulin-Neuf et qui dépendent donc de l'entreprise sur le plan salarial.

De plus, sa position dans le Sud-Ouest de la France est stratégique vis-à-vis de l'approvisionnement en matière première. Elle constitue un commanditaire important pour les fournisseurs néo-aquitains étant donné qu'ils sont également issus du territoire pour leur grande majorité.

Le classement actuel en zone naturelle N ne permet pas la réalisation du projet de reconstruction de la station d'épuration sur le site de la société COREX Board Atlantic. Cependant, en l'état actuel de ses capacités de traitement, la station d'épuration ne pourra pas permettre d'atteindre les prescriptions du futur arrêté d'autorisation, ce qui pourra mettre en péril la survie même de l'usine. En effet, des dépassements répétés et non solutionnés pourront entraîner une fermeture administrative de l'usine.

Or en mettant en place les mesures nécessaires pour assurer le respect des prescriptions réglementaires de rejet, tout en intégrant les besoins futurs du site, en volume et en qualité de production de carton, le projet traduit la volonté de COREX Board Atlantic d'assurer la pérennité du site, et les emplois liés, pour de nombreuses années.

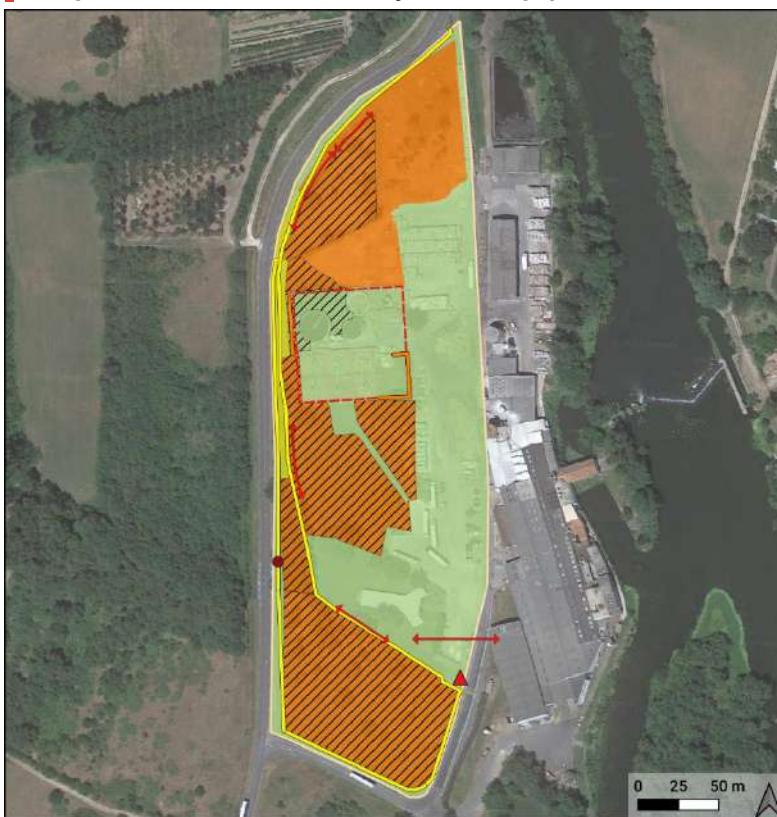
**La pérennité du site sur le territoire est liée à sa capacité à évoluer tout en respectant la réglementation environnementale qui s'y applique. Le projet de reconstruction de la station d'épuration, et donc la possibilité de faire évoluer les équipements de dépollution en phase avec les outils de production de l'usine, apparait dès lors indispensable pour les besoins de la société, au risque de mettre en péril la production sur le site, et plus largement pour les emplois locaux et la filière économique tournant autour de cette activité.**

# 4 JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE

La localisation de l'usine est liée à l'opportunité que crée la proximité de l'Isle. L'énergie hydraulique est en effet transformée en énergie mécanique pour le fonctionnement de l'usine et de l'eau est prélevée pour la fabrication du papier. De plus, à la suite du traitement des effluents, la proximité du cours d'eau permet une proximité du point de rejet des eaux usées traitées.

La reconstruction de la station d'épuration a fait l'objet de plusieurs études afin de choisir sa nouvelle configuration, de sorte à impacter le moins l'environnement. Des inventaires ont été réalisés et ont identifié une zone humide au Nord et au Sud de la station d'épuration, ainsi que des enjeux au niveau de la haie à l'Est et à l'Ouest.

**Figure 6 : Localisation des enjeux écologiques**



## Synthèse des enjeux

GOURS (33)

VERDI

Fond cartographique: Google Satellite

### Légende

- |   |   |
|---|---|
| ZIP   | Fort : Transit des chiroptères  |
| Aire d'étude immédiate                          | Assez-fort : habitat de repos et de reproduction de l'avifaune du cortège semi-ouvert |
| Zone humide                                     | Modéré : habitat de reproduction des amphibiens                                       |
| <b>Enjeux</b>                                   | Assez fort : Milieu ouvert = Zone de chasse des chiroptères                           |
| Très fort : Arbre favorable au Grand Capricorne | Milieu semi-ouvert = habitat de repos et de reproduction de l'avifaune                |
| Fort : Pied d'Orchis à fleurs lâches            | Modéré : habitat de repos des amphibiens et reproduction de la Bouscarle de Cetti     |
|   | Faible : Habitat de repos du Lézard des Murailles                                     |

Deux variantes ont donc été explorées pour éliminer au maximum les impacts sur les habitats naturels. Une première implantation prévoyait ainsi de réaliser la torchère au sein de la zone humide et afin d'éviter complètement cette dernière, la torchère a donc été déplacée dans une zone remblayée. La zone humide présente au sein de la ZIP est donc complètement évitée dans l'implantation retenue (implantation n°2).

Figure 7: Implantation 1 (non retenue)

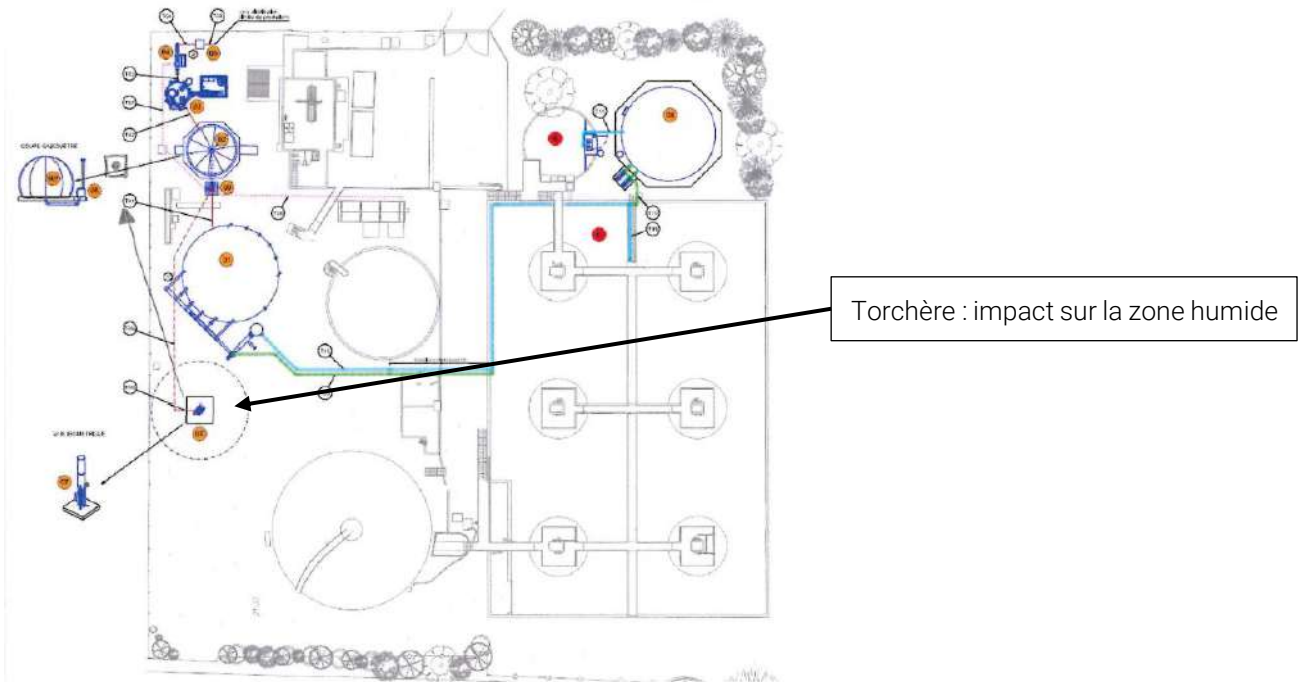
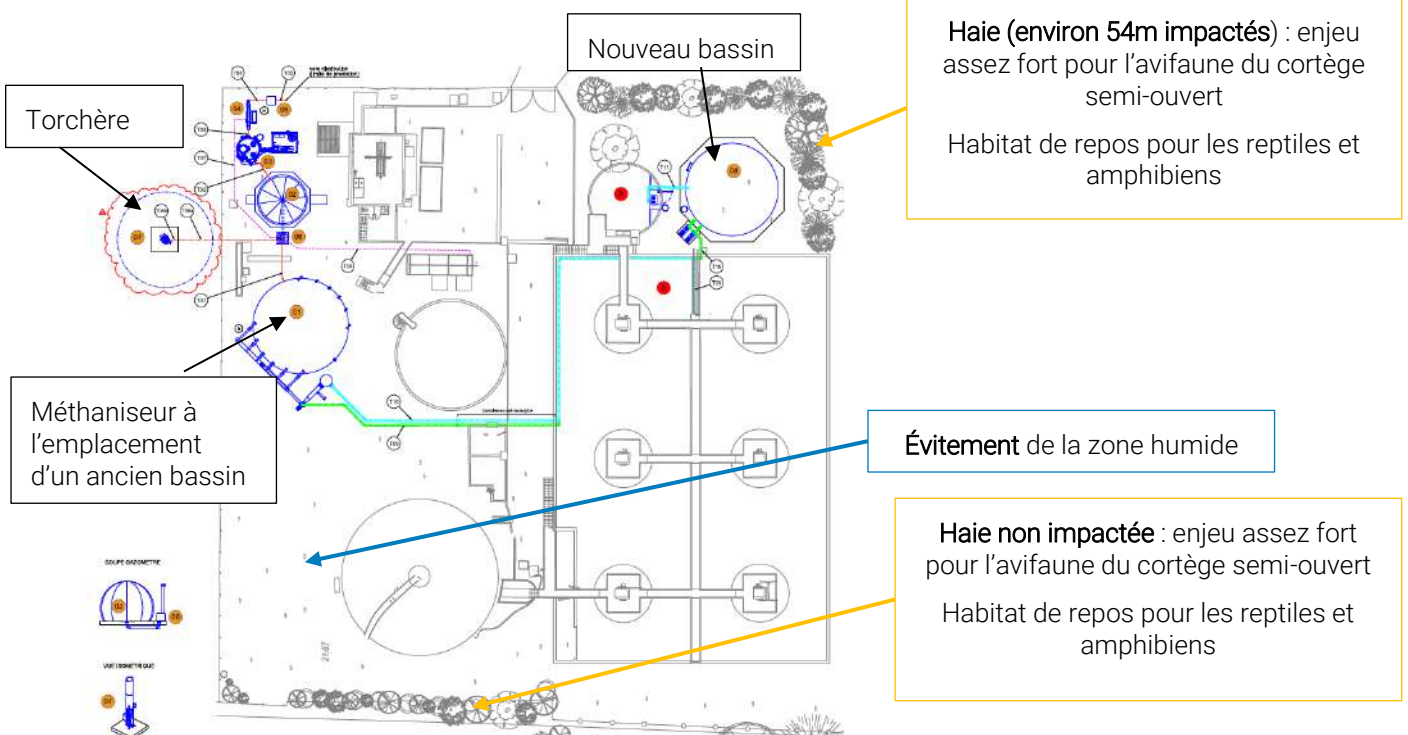


Figure 8: Implantation n°2 (retenue)



Le projet consiste en l'agrandissement de la station d'épuration actuelle en créant un nouveau bassin, un méthaniseur et une torchère. En reconstruisant sur place et en privilégiant des secteurs déjà remblayés, le projet s'implante ainsi sur une zone déjà artificialisée. L'implantation retenue est donc la plus vertueuse pour le milieu naturel.

**VERDI**

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité  
n°2 du PLU de Gours

## Pièce n°3 : Dossier de mise en compatibilité



	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du PLU	12/10/2005	20/10/2009	26/04/2011
Modification simplifiée n°1 du PLU	19/12/2016	20/03/2017	26/06/2017
Déclaration de projet n°1	30/09/2020	/	03/02/2022
Déclaration de projet n°2	23/09/2021		
Vu pour être annexé à la décision communautaire de ce jour :	Le Président		

Verdi Conseil Midi-Atlantique

SIEGE SOCIAL :  
Bâtiment B  
13, rue Archimède  
CS 80083 - 33693 Mérignac Cedex  
Tél. 05.56.00.12.81  
Mail : conseilmidiatlantique@verdi-ingenierie.fr

## TABLE des MATIÈRES

1 Préambule .....	2
1.1 Objet de la mise en compatibilité.....	2
1.2 Contexte législatif .....	3
1.3 Composition du dossier de déclaration de projet .....	3
2 Éléments de contexte.....	4
2.1 Présentation du territoire.....	4
2.2 Présentation du projet .....	6
3 Justification de la nécessité de mise en compatibilité du document d'urbanisme en vigueur .....	12
3.1 Un zonage et un règlement inadaptés au projet.....	12
3.2 Harmonisation du règlement du site industriel avec la commune de Moulin-Neuf .....	14
4 Exposé des modifications à apporter au PLU .....	15
4.1 Impacts sur le rapport de présentation.....	15
4.2 Impacts sur le règlement.....	15
4.3 Compatibilité des évolutions avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).....	20
5 Présentation des pièces du PLU modifiées .....	21



# 1 PREAMBULE

## 1.1 OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

La Communauté d'agglomération du Libournais et la commune de Gours souhaitent pérenniser et développer l'activité industrielle sur le territoire, tout en préservant la qualité de ses ressources en eau, en permettant à l'entreprise COREX Board Atlantic la reconstruction de sa station d'épuration.

Cette reconstruction répond à la nécessité d'amélioration du traitement des eaux usées issues du process papetier afin de respecter les nouvelles normes de rejet, et ce d'autant plus que le milieu récepteur, à savoir l'Isle, est classé site Natura 2000. En effet, en l'état actuel de ses capacités de traitement, la station d'épuration ne permet pas d'atteindre les prescriptions du futur arrêté d'autorisation qui sera bientôt applicable, pouvant ainsi mettre en péril la pérennité du devenir de l'usine et ainsi des emplois locaux qui en dépendent. Il s'agit également de permettre l'augmentation de la capacité de traitement de la station au regard des volumes de production actuels et à venir, en lien avec le développement de l'activité de l'entreprise.

Le projet se situe au Nord de la commune de Gours, sur la parcelle n°67, de 41 685 m<sup>2</sup>, du lieu-dit « port de Saint-Antoine ». Le PLU en vigueur classe cette parcelle en zone naturelle N, dont le règlement correspondant n'autorise aucune nouvelles constructions, et ne permet donc pas la reconstruction de la station d'épuration.

Dès lors, il apparaît nécessaire d'effectuer une évolution des pièces du document d'urbanisme actuellement en vigueur, via la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, pour mener à bien ce projet d'intérêt général.

Le présent document vise à présenter les évolutions à apporter au PLU pour la réalisation du projet, à savoir :

- Permettre une évolution du zonage en classant la parcelle concernée en zone UY;
- Créer le règlement de la zone UY.

**Le présent document constitue le rapport de mise en compatibilité du PLU de la commune de Gours dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet n°2.**

## 1.2 CONTEXTE LEGISLATIF

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le code de l'urbanisme, et notamment des articles L153-53 et suivants et R. 153-17 du code de l'urbanisme.

La mise en compatibilité avec une déclaration de projet relève des articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme.

### L'intérêt général

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables.

La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

### La portée de la déclaration de projet

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

## 1.3 COMPOSITION DU DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit composé d'une part, d'une **présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général** (cf. pièce n°2 du dossier), et, d'autre part, **d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU** (présent dossier).

# 2 ELEMENTS DE CONTEXTE

## 2.1 PRESENTATION DU TERRITOIRE

### 2.1.1 LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

La Communauté d'agglomération du Libournais (Cali), créée en janvier 2012, est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI).

Elle est composée de 45 communes du département de la Gironde « qui souhaitent agir, ensemble, sur des projets communs de développement et d'aménagement de l'espace, mais aussi sur la mise en place de services de proximité ».

Elle détient donc la compétence « urbanisme » et accompagne toutes les communes dans leur planification territoriale. Elle porte la mise en compatibilité du document d'urbanisme aux côtés de la commune de Gours.

La Cali rassemble des secteurs urbains autour d'une ville centre, Libourne, et de pôles de proximité (Coutras, Saint-Denis-de-Pile, Saint-Seurin-sur-l'Isle) et ruraux avec 30 communes de moins de 2500 habitants dont 19 de moins de 1000 habitants.

La Communauté d'agglomération du Libournais c'est aussi :

- 157 habitants par km<sup>2</sup> en moyenne,
- 9 zones d'activités économiques offrant encore un potentiel important de développement (25 hectares immédiatement disponibles),
- 1700 personnes qui bénéficient du transport à la demande,
- 3 aires d'accueil des gens du voyage.



## 2.1.2 LA COMMUNE DE GOURS

La commune de Gours est une commune rurale de 564 habitants, située au Sud-Ouest de la France dans le département de la Gironde (33).

Son territoire est partagé entre agriculture, forêt et milieux humides (cours d'eau, lacs, zones humides). Elle est longée au Nord par un cours d'eau également site Natura 2000, l'Isle.

Son principal pôle urbain se trouve au Nord de la commune mais elle renferme également de nombreux hameaux de taille variable.

Elle est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 26 Avril 2011.

## 2.2 PRESENTATION DU PROJET

La papeterie COREX Board Atlantic, située à cheval sur les communes de Gours (33) et de Moulin-Neuf (24), est spécialisée dans la fabrication de carton pour tubes de différentes qualités.

En lien avec la volonté de préserver la qualité des eaux, et notamment la qualité de l'Isle à proximité, la société souhaite modifier sa station d'épuration existante. Cette dernière, qui date de 1989, est localisée sur le site même de COREX, dans la partie implantée sur la commune de Gours (33). Elle souhaite ainsi améliorer le traitement des eaux usées issues du process papetier au regard de normes de rejet plus contraignantes et de la vulnérabilité des ressources en eau, avec un site Natura 2000 en bordure, mais également permettre l'augmentation de la capacité de traitement de la station en lien avec les volumes de production actuels et à venir.

Le présent projet consiste ainsi en l'installation d'une unité de traitement par méthanisation, en remplacement d'un bassin existant dont la capacité est trop faible, permettant de traiter la pollution de l'eau de manière plus efficace, d'augmenter la capacité de la station et de produire du biogaz valorisable pour l'alimentation de la chaudière de l'usine.

La méthanisation consiste en :

- ▶ Un prétraitement des eaux de process dans un bassin dédié,
- ▶ Le traitement anaérobie des eaux de process qui outre le fait de diminuer la charge polluante de 80%, produit du biogaz qui sera réutilisé en substitution d'une partie du gaz naturel acheté,
- ▶ La finition du traitement de la DCO restante dans un bassin aérobie (réutilisation de l'existant en limitant sa capacité).

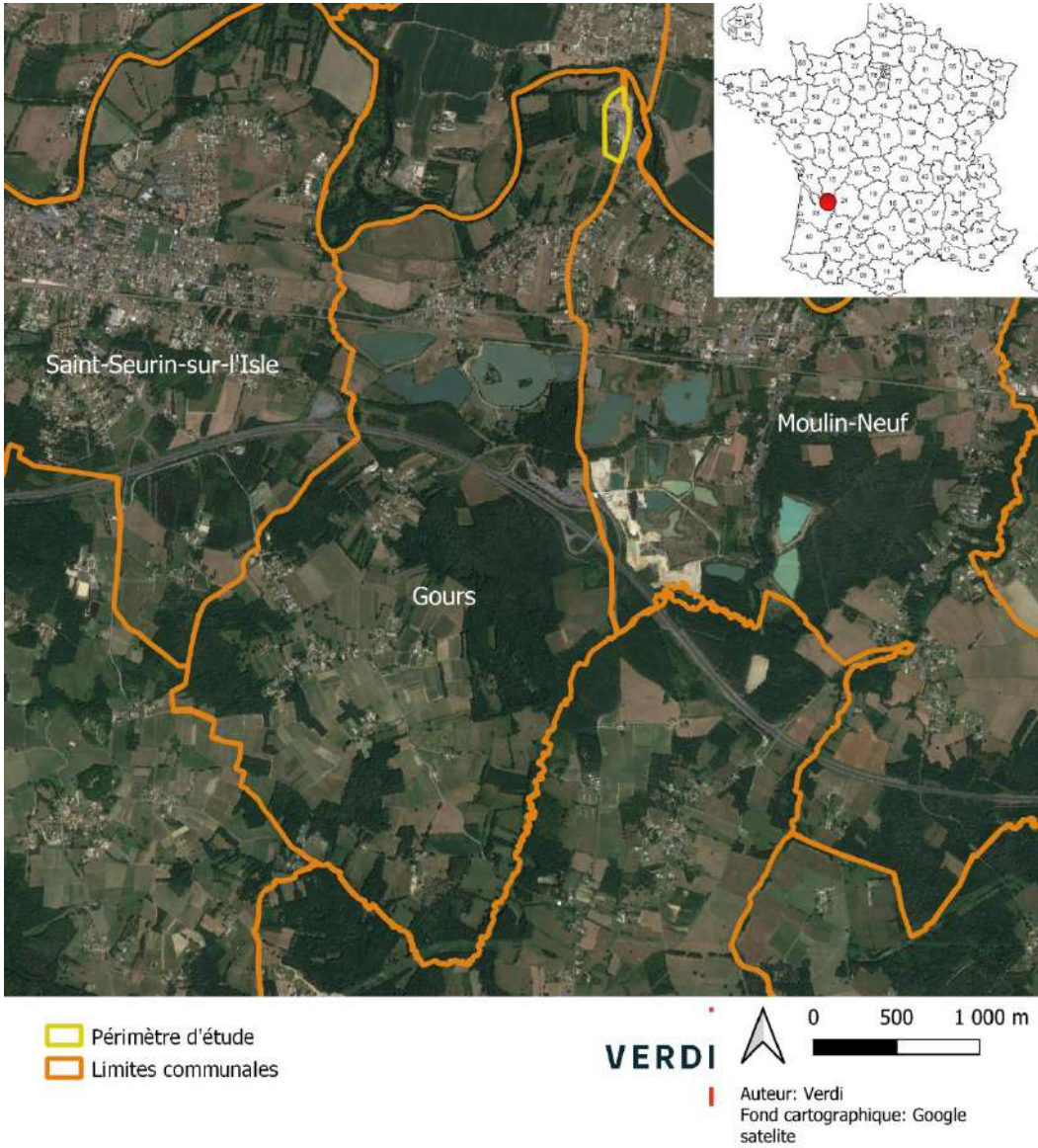
Ce procédé répond aux engagements de la société dans des démarches de protection de l'environnement, et notamment aux objectifs :

- ▶ **de préservation de la ressource en eau**, avec l'amélioration et la sécurisation de la qualité des rejets rejoignant l'Isle, milieu récepteur de la station et classé site Natura 2000, du fait d'abattelements plus importants de la pollution issue du process papetier, permettant ainsi d'aller au-delà des exigences réglementaires ;
- ▶ **de réduction de la quantité de déchets produits** par le process papetier (de boues), grâce au principe même de la méthanisation qui repose sur la transformation de la matière organique en biogaz en milieu aérobie et est donc particulièrement bien adapté aux effluents fortement concentrés en pollution organique comme c'est le cas dans l'industrie papetière ;
- ▶ **de substitution d'énergie fossile par des énergies renouvelables** issues de la méthanisation, qui est à l'origine de production de biogaz qui sera valorisé en interne dans la chaudière à gaz naturelle actuelle de la papeterie. Cela permettra ainsi de substituer environ 10 % du combustible actuel, allant dans le sens de la décarbonation de l'usine et la réduction de la consommation d'énergie fossile.

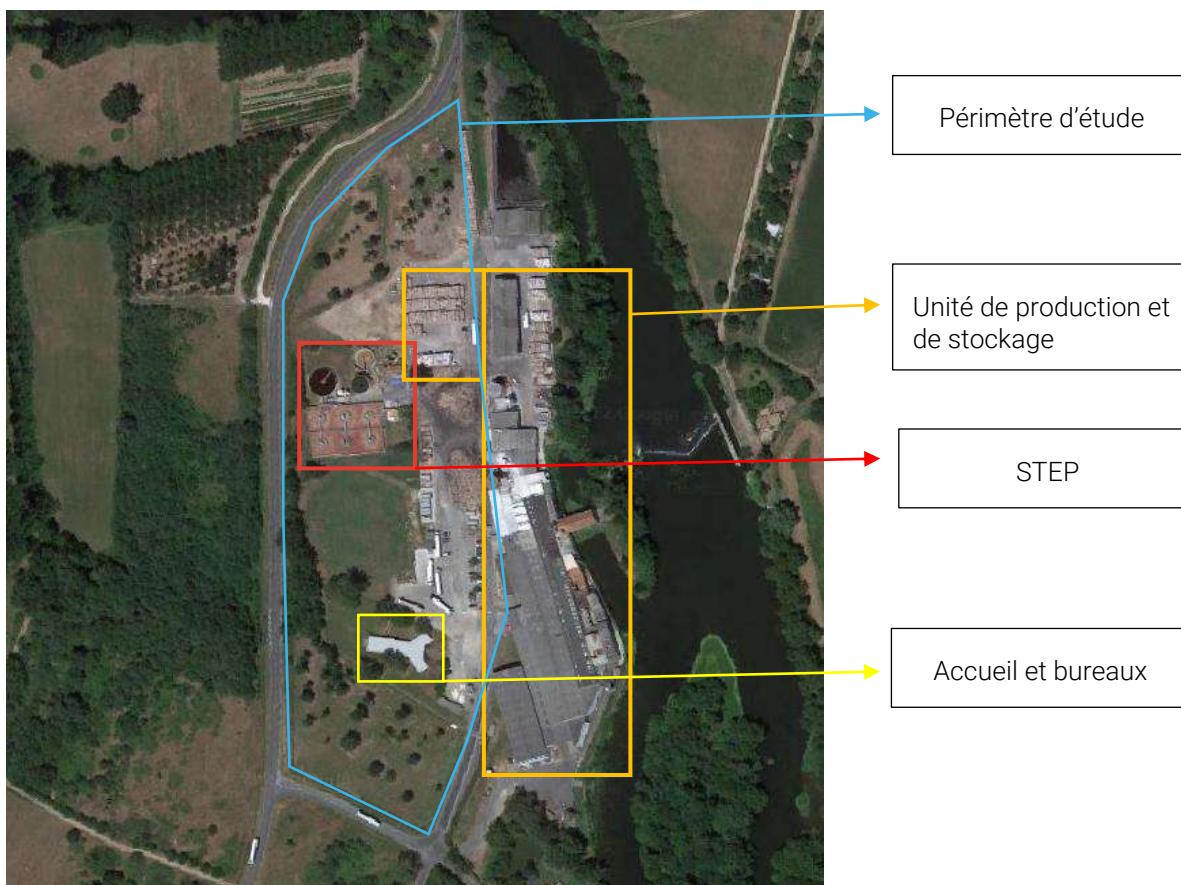


Le périmètre de projet est localisé sur la parcelle 67, de 41 685 m<sup>2</sup>, du lieu-dit « port de Saint-Antoine », au Nord-Est de la commune de Gours. Il est longé à l'ouest par la RD 121, Au Nord par l'Isle et à l'est par la partie restante du site d'exploitation de la société COREX Board Atlantic, située sur la commune de Moulin Neuf. La station d'épuration se trouve sur une partie isolée du site.

**Figure 1 : Localisation du périmètre de projet**



**Figure 2 : Répartition des activités sur le site d'exploitation COREX Board Atlantic**



Le projet vise à permettre la reconstruction et l'extension de la station d'épuration existante avec les caractéristiques suivantes :

- **Reconstruction de la station d'épuration actuelle**, qui occupe environ 5000 m<sup>2</sup> avec !
  - La suppression du lit bactérien, en raison de sa vétusté, et son remplacement par un ouvrage de méthanisation,
  - La conservation du bassin d'aération actuel.

La majeure partie des effluents transiteront par le premier étage de méthanisation. En sortie de méthanisation, les effluents prétraités rejoindront les effluents non-traités pour être dégradés sur le bassin biologique à sa capacité nominale.

- **Extension sur 5m<sup>2</sup> au Nord en lien avec la production de biogaz**, avec l'installation d'une torchère permettant de brûler l'excédent de biogaz, ou lors des courtes périodes où celui-ci ne serait pas consommé par la chaudière de l'usine, avant rejet à l'atmosphère. Cette torchère ne sera activée qu'en dernier recours, de sorte que le biogaz ne sera brûlé qu'en cas de nécessité et/ou d'urgence. Le reste des installations nécessaires au traitement du biogaz (unité de désulfurisation et de prétraitement du biogaz) s'implante à la place d'un ancien bassin tampon aujourd'hui inactif qui sera démoli au Nord-Ouest du périmètre.

Les améliorations apportées à la filière de traitement actuelle permettront de traiter les effluents produits à ce jour par l'usine et ceux prévus dans le cadre de la croissance de production attendue, tout en s'assurant du respect des exigences réglementaires.

Figure 3 : Station d'épuration actuelle (à gauche) et après projet avec mise en place d'une unité de méthanisation (à droite)

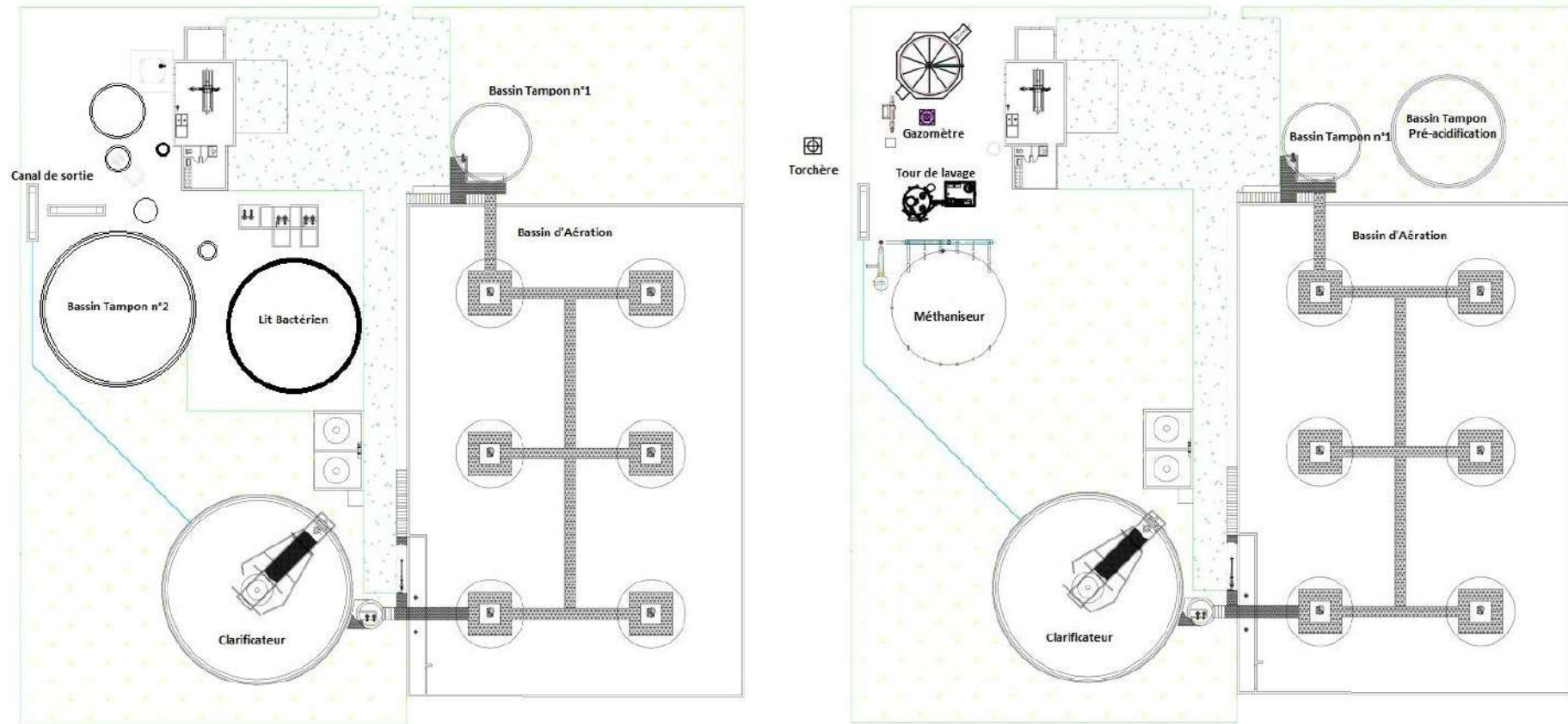




Figure 4 : Station d'épuration actuelle (à gauche) et après projet (à droite), avec l'évolution des constructions

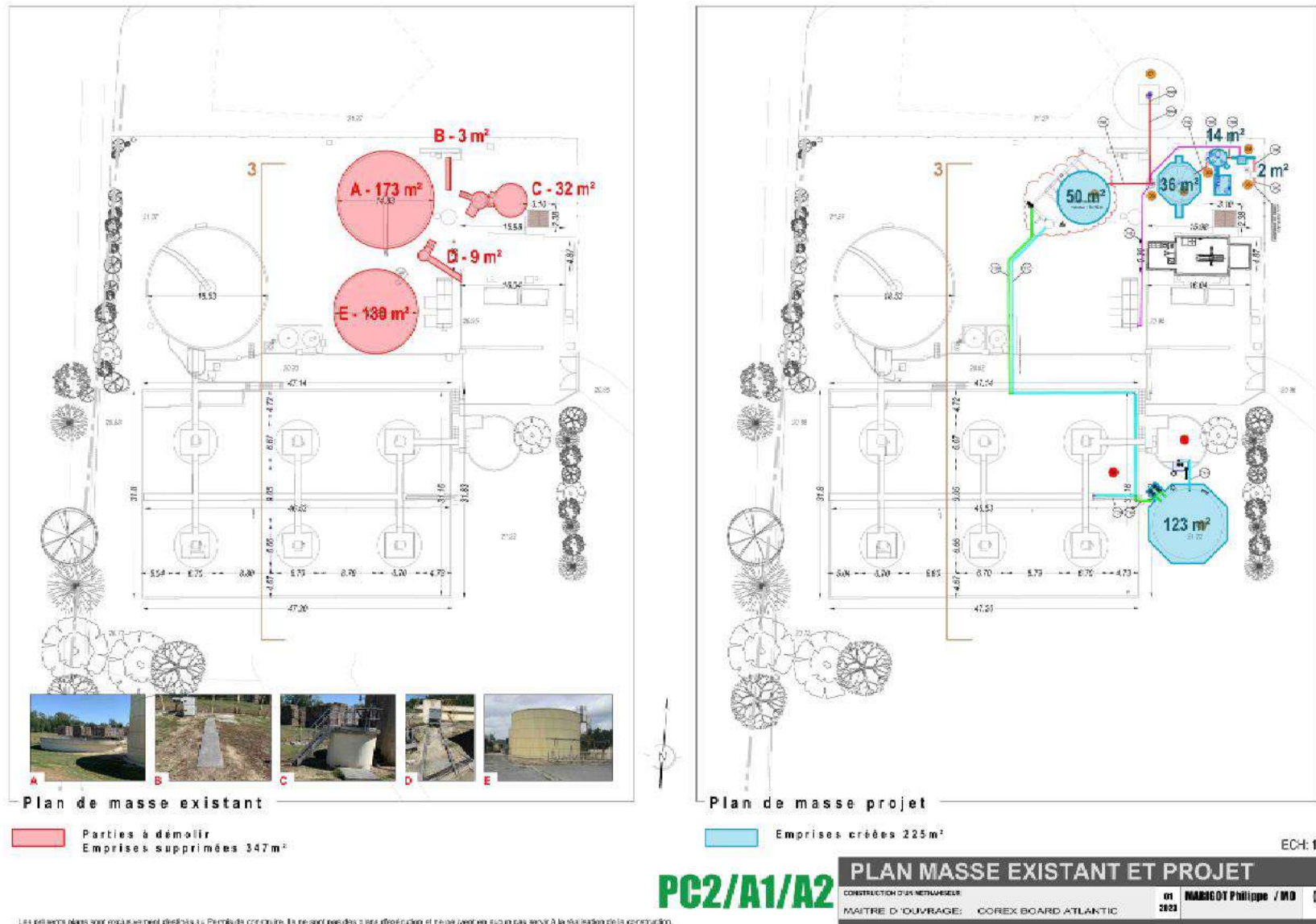
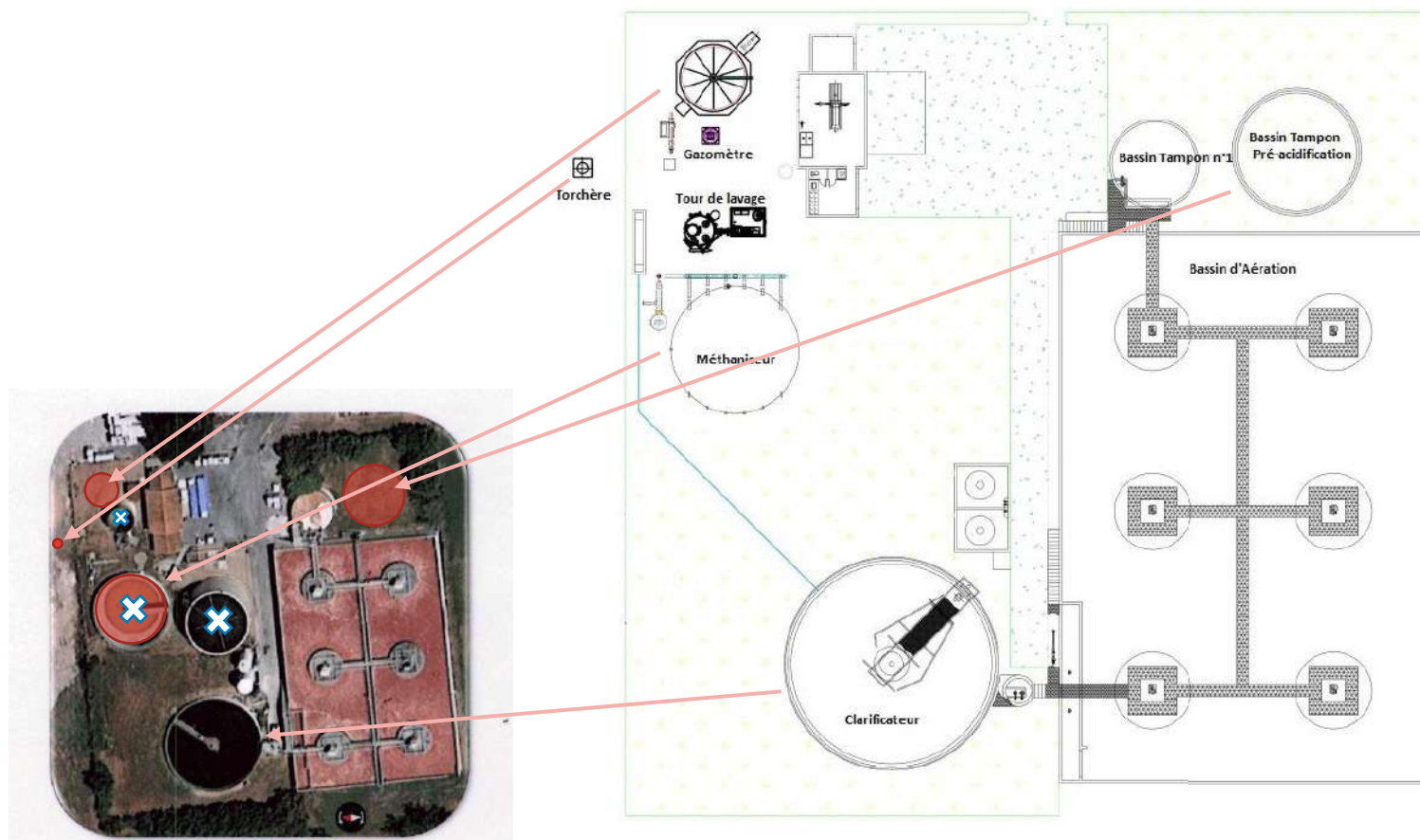


Figure 5 : Evolution de la STEP actuelle (à gauche) vers la configuration intégrant le méthaniseur (à droite)

### VPK Corex - Moulin Neuf (24)

#### STEP Configuration intégrant le méthaniseur



● : les nouveaux ouvrages

⊗ : les ouvrages détruits



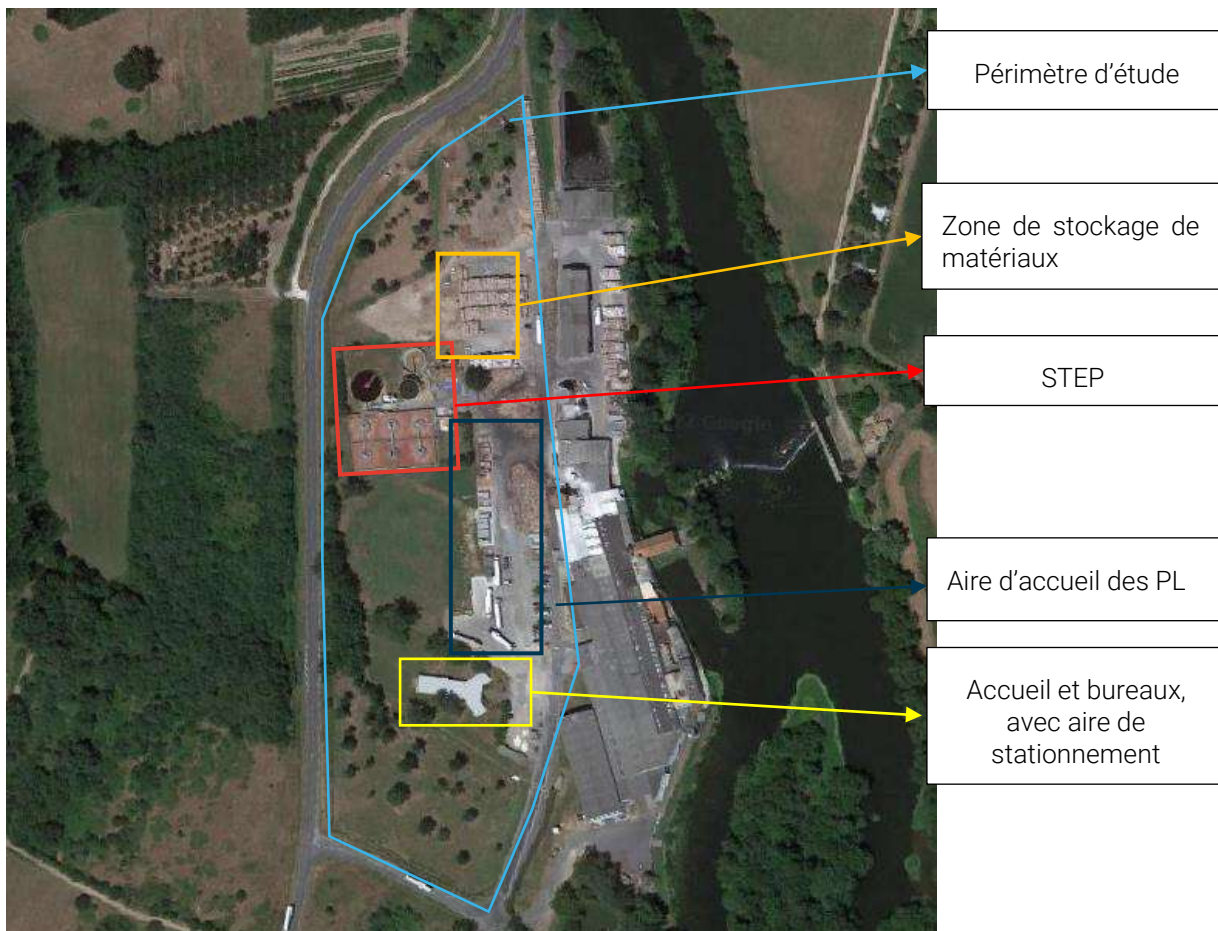
# 3 JUSTIFICATION DE LA NECESSITE DE MISE EN COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

## 3.1 UN ZONAGE ET UN REGLEMENT INADAPTES AU PROJET

Le périmètre concerné par la présente déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Gours est actuellement occupé par le site industriel de COREX Board Atlantic. Il est plus particulièrement composé :

- ▶ D'une aire d'accueil des véhicules poids-lourds
- ▶ D'une aire de stationnement pour les collaborateurs
- ▶ D'une zone de stockage de matériaux
- ▶ D'une station d'épuration industrielle

Figure 6 : Répartition des activités sur la partie du site d'exploitation COREX Board Atlantic concernée par la présence procédure



Le PLU en vigueur de Gours classe cette parcelle en zone naturelle (N). Le règlement de la zone N stipule les dispositions suivantes :

- ▶ *Article N-1 : occupation et utilisation des sols interdites* : Les constructions « à destination industrielle ou d'entrepôt » sont interdites.
- ▶ *Article N-2 : occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulière* :
  - L'extension des constructions existantes n'est autorisée que si le niveau d'équipement le permet.
  - Les occupations et utilisations des sols doivent respecter les prescriptions du PPRI.

Le règlement du PPRI (article 1.2) précise ainsi qu'en zone rouge (qui concerne le présent projet) :

- ▶ *Article 1.1.* : Tous travaux, constructions, clôtures pleines, installations, dépôts et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés ci-après, sont interdits.
- ▶ *Article 1.2.* : Sont toutefois admis :
  - Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent PPRI, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux.
  - Une extension inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

La station d'épuration actuelle, avec le maintien des ouvrages existants, ne permet pas l'amélioration de la performance de traitement des eaux usées, et ainsi leur mise en conformité avec les normes de rejets à venir. Elle ne permet pas non plus de prendre en charge l'accroissement des eaux à traiter liée aux perspectives d'évolution de l'usine.

Dès lors, outre l'extension des constructions existantes, les équipements en place étant insuffisants, le présent projet prévoit également la reconstruction d'une partie des ouvrages existants, après démolition, pour leur remplacement par des dispositifs plus performants. Or, si l'extension des constructions existantes est autorisée par le règlement de la zone naturelle du PLU en vigueur, la construction des nouveaux ouvrages ne l'est pas.

**Le zonage et le règlement d'urbanisme associé, et notamment l'article N-1, ne permettent donc pas la reconstruction de la station d'épuration sur le site industriel. Sous certaines conditions, le règlement du PPRI admet toutefois sa réalisation.**

## 3.2 HARMONISATION DU REGLEMENT DU SITE INDUSTRIEL AVEC LA COMMUNE DE MOULIN-NEUF

L'entreprise COREX Board Atlantic est implantée à cheval sur deux communes, la commune de Gours (33) et la commune de Moulin-Neuf(16). Sur la commune de Moulin-Neuf, le site industriel est classé en zone UY, ce qui correspond à une zone d'activités économiques, avec des dispositions particulières permettant une implantation et une gestion continue du site malgré les contraintes locales.

Aujourd'hui, le site est donc coupé en deux par le zonage, avec la moitié Ouest de l'usine classée en zone naturelle N, ce qui rend impossible certains aménagements sur cette partie.

Or l'analyse passée du site atteste d'une activité industrielle historique localement, et antérieure à la réalisation du PLU en vigueur qui date de 2011 :

- ▶ Une activité industrielle historique existe en effet sur le site actuel de COREX Board Atlantic, et ce depuis 1852 (usine de farine initialement) ;
- ▶ L'activité papetière a démarré sur le site en 1952 ;
- ▶ La station d'épuration est située dans sa localisation actuelle depuis 1989.

**Pour harmoniser le zonage avec la commune voisine de Moulin-Neuf, sur laquelle se trouve la moitié Est de l'usine, et tenir compte de la destination industrielle actuelle et historique du site, il apparaît nécessaire de modifier le règlement du PLU en vigueur sur la commune de Gours.**

# 4 EXPOSE DES MODIFICATIONS A APPORTER AU PLU

Afin de permettre la reconstruction de la station d'épuration, il est proposé d'apporter les adaptations suivantes au PLU en vigueur de Gours :

- ▶ Création d'un nouveau zonage relatif à la zone industrielle, qui s'inspire du zonage de la zone UY sur la commune voisine de Moulin-neuf. Cela correspond au zonage qui est octroyé à la deuxième partie du site industriel.
- ▶ Modification du règlement graphique : création d'un zonage spécifique Uy.

## 4.1 IMPACTS SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION

Conformément aux dispositions de l'article R.141-4 du code de l'urbanisme, en cas de mise en compatibilité du document d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Les présentes pièces seront annexées au rapport de présentation du PLU et en vaudront compléments.

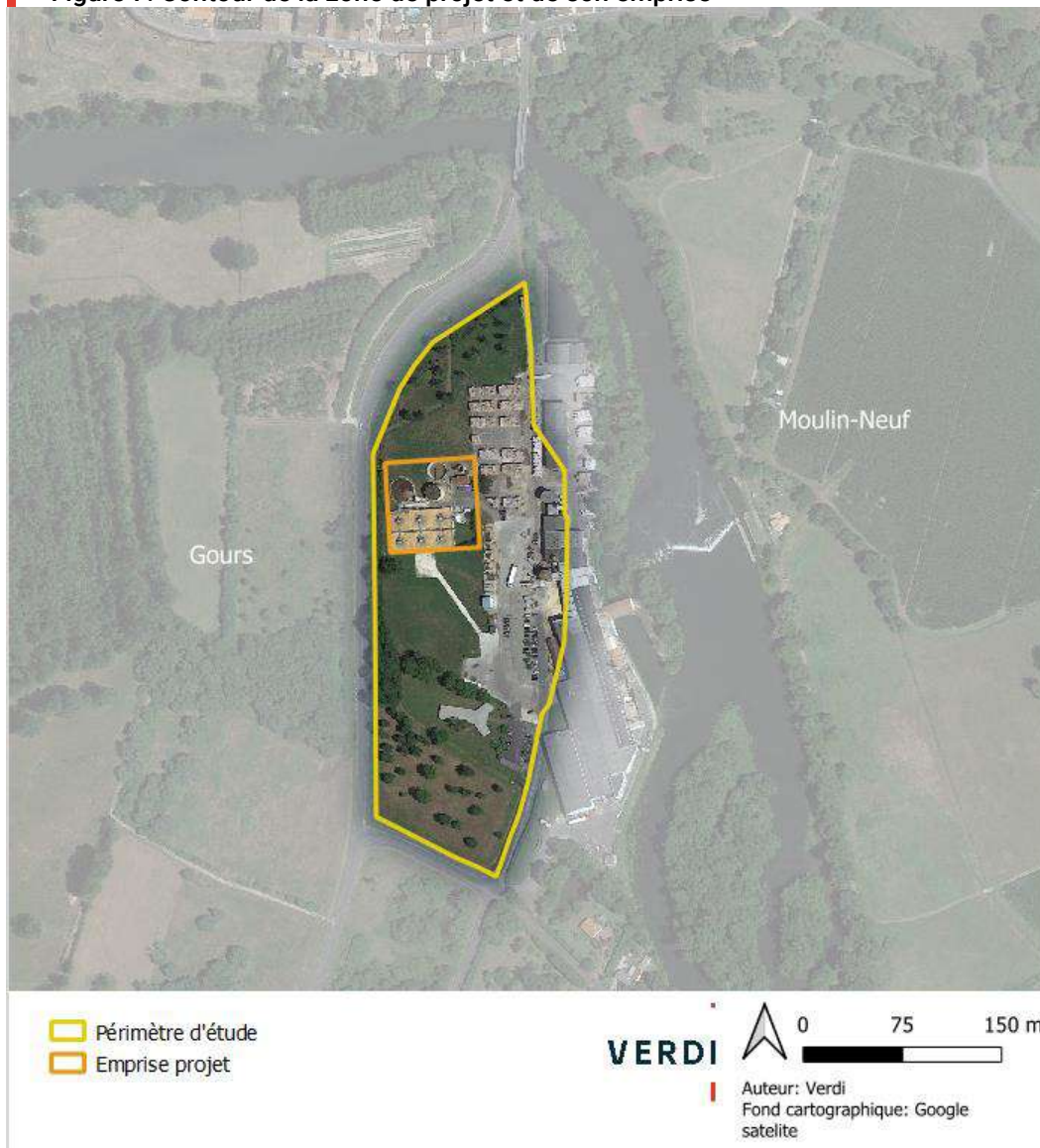
## 4.2 IMPACTS SUR LE REGLEMENT

### 4.2.1 LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité a pour effet de modifier le plan de zonage du PLU de la commune de Gours, en transformant une zone N en zone Uy.

Le périmètre de projet est localisé sur la parcelle 67, de 41 685 m<sup>2</sup> du lieu-dit « port de Saint-Antoine ».

Figure 7: Contour de la zone de projet et de son emprise



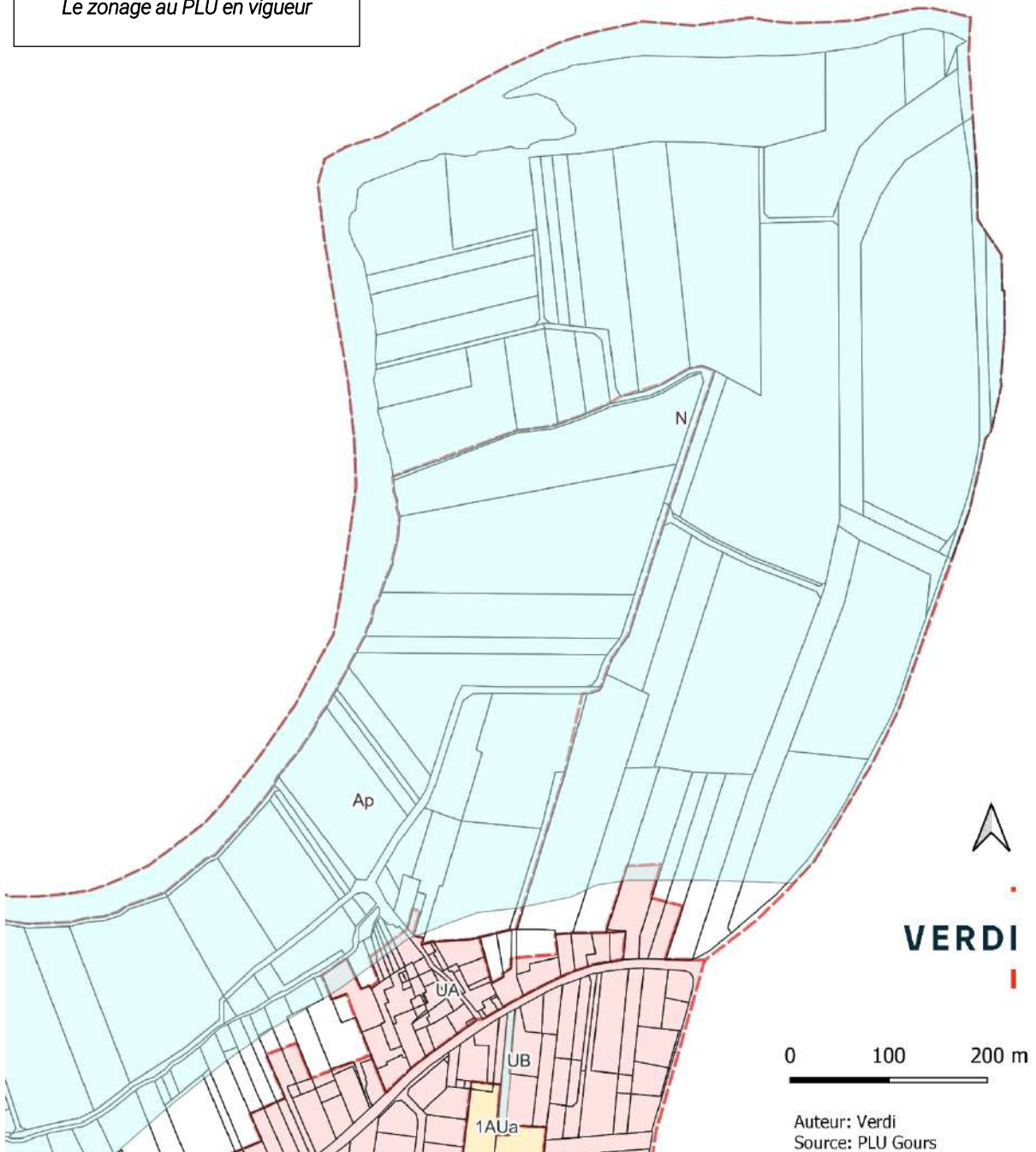
Le zonage Uy proposé porte sur environ 3,6 ha du site industriel de l'entreprise COREX Board Atlantic, pour la partie localisée sur la commune de Gours, précédemment classée en zone naturelle N. Cette mise en compatibilité intervient dans le cadre de la reconstruction et l'agrandissement ponctuel et limité de la station d'épuration industrielle existante sur le site, dans le but de se conformer aux normes de rejets actuelles et à venir s'imposant à l'usine.

Le zonage Uy (en orange sur la figure ci-après) porte donc sur un total de 3,6 ha.



Figure 8: Evolution du zonage du PLU de Gours zoomé sur la zone de projet objet de la présente procédure

Le zonage au PLU en vigueur



Le zonage après mise en compatibilité du PLU, avec création d'une zone Uy (en orange)

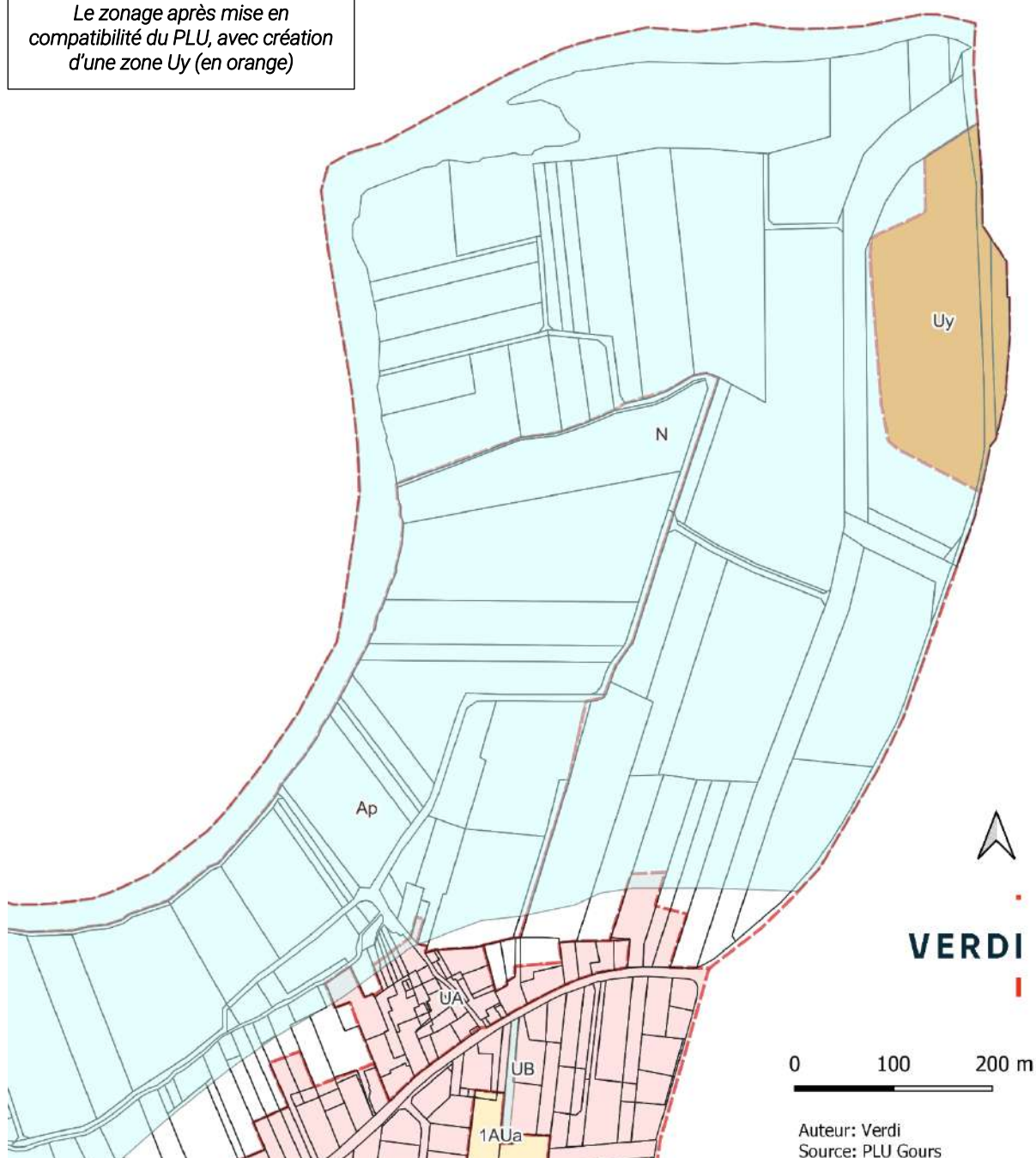


Tableau 1 : Bilan des surfaces du PLU avant et après mise en compatibilité du PLU

Zone du PLU	Avant mise en compatibilité du PLU	Après mise en compatibilité du PLU	Evolution
U	65,4 ha	69 ha	+ 3,6 ha
A	264,5 ha	264,5 ha	/
N	460,3 ha	456,7 ha	- 3,6 ha
<b>Total</b>	<b>790,2 ha</b>	<b>790,2 ha</b>	<b>/</b>

## 4.2.2 LE REGLEMENT ECRIT

Afin d'harmoniser le zonage du site de l'entreprise COREX Board Atlantic avec celui de la commune de Moulin-Neuf, **un nouveau zonage a été créé avec sa propre réglementation** dont les règles phares sont résumés ci-dessous :

- ▶ *Article UY 2* - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition que leur usage soit lié à l'activité économique existante.

Par ailleurs, en zone inondable :

- toute occupation ou utilisation des sols sera soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière Isle.
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le PPRI de la rivière Isle.

En zones humides, toute occupation ou utilisation des sols sera soumise au règlement du SAGE Isle-Dronne.

- ▶ *Article UY 4* - Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique ;
- ▶ *Article UY 6* - Les constructions doivent être implantées à 10 m au moins de l'axe des voies existantes ;
- ▶ *Article UY 7* - Les constructions à usage d'activité doivent s'implanter à au moins 3 m des limites séparatives ;
- ▶ *Article UY 9* - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% en zone UY de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.
- ▶ *Article UY 10* - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m.

Malgré l'évolution du zonage naturel du site vers un zonage urbain à destination économique, le règlement tient compte de la présence de la zone inondable à proximité et des zones humides. Il rappelle ainsi les dispositions du PPRI et du SAGE Isle-Dronne qui s'appliquent et s'imposent au PLU et à la zone en question.

De même, dans une logique de limiter l'imperméabilisation de la zone et de réduire les écoulements d'eau, pouvant être à l'origine d'une aggravation du risque d'inondation à l'aval, l'emprise au sol est limitée à 60 %. Il s'agit ainsi de préserver des espaces en pleine terre et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Par ailleurs, dans les espaces libres de toutes constructions, le règlement impose que ces derniers soient aménagés en espaces verts, avec la plantation d'arbres selon les secteurs et les situations. Cette disposition permettra dès lors de préserver voire de créer des habitats favorables aux espèces présentes sur le site, et notamment à l'avifaune et aux chiroptères.

**Cette évolution de zonage et le règlement associé permettent à la société COREX Board Atlantic de mettre en conformité sa station d'épuration industrielle, préservant ainsi la qualité des ressources en eau, et d'ainsi poursuivre son activité économique, tout en tenant compte des contraintes liées au risque inondation. Elles permettent également à la commune de Gours de faire évoluer le zonage de son PLU de sorte à prendre en compte l'activité industrielle historique sur ce site.**

## 4.3 COMPATIBILITE DES EVOLUTIONS AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est un document cadre qui fixe, à moyen voire long terme, des orientations ciblées pour la commune en fonction de ses spécificités et besoins. Il s'articule, notamment, autour de plusieurs axes tels que la démographie, l'économie, les mobilités ou encore l'environnement.

Le PADD en vigueur de la commune de Gours fixe 4 objectifs principaux, à savoir:

- Axe 1 : mettre en œuvre un nouvel équilibre entre les trois polarités communales
- Axe 2 : conforter et développer les activités économiques
- Axe 3 : valoriser les espaces naturels et le patrimoine

Le PADD cite explicitement les activités économiques dans **l'axe 2: Conforter et développer les activités économiques**. Le constat cite la société COREX Board Atlantic comme l'une des plus grandes entreprises génératrices d'emplois. Les trois objectifs pour cet axe sont :

- Conforter les activités existantes des entreprises et leur permettre de se développer
- Maintenir l'activité agricole du territoire communal
- Permettre un développement des activités touristiques

**La mise en compatibilité du PLU, avec la création d'un nouveau zonage Uy, s'insère dans l'axe 2, objectif 1<sup>er</sup>. Elle permet en effet de conforter l'activité industrielle existante et lui permet de développer son activité.**

# 5 PRESENTATION DES PIECES DU PLU MODIFIEES


Se reporter aux documents annexés ci-joint :

- ▶ Règlement écrit : Règlement de la zone Uy





*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 04/07/2023  
Reçu en préfecture le 04/07/2023  
Publié le   
ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_183-DE

---

## Préfecture de la Gironde

Service Interministériel Régional de Défense et de Protection Civile  
Direction Départementale de l'Équipement de la Gironde

---

# PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

## VALLEES DE L'ISLE ET DE LA DRONNE

### REGLEMENT

APPROUVÉ PAR  
ARRÊTÉ PRÉFECTORAL  
DU 20 SEP. 2001

# SOMMAIRE

## TITRE I - PORTEE DU PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION - DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

### ARTICLE 2 : EFFETS DU P.P.R. INONDATION

## TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES DU PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

### CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE

*Article 1.1. : Sont interdits*

*Article 1.2. : Sont toutefois admis*

### CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEUE

#### Section 1 : Concernant les biens et activités futurs

*Article 1.1. : Sont interdits*

*Article 1.2. : Sont prescrites les mesures de réglementation suivantes*

#### Section 2 : Concernant les biens et activités existants

*Article 1.1. : Sont obligatoires dans un délai de réalisation de 5 ans*

*Article 1.2. : Sont prescrites les mesures de réglementation*

## **TITRE I**

### **PORTEE DU P.P.R. : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire communal délimitée par le plan de zonage du P.P.R.

Il détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre le risque d'inondation, seul risque prévisible pris en compte pour cette commune.

Pour les besoins du présent règlement, le territoire de la commune a été divisé en trois zones :

- une zone rouge qui est la zone d'expansion de crue centennale devant être absolument préservée ;
- une zone bleue qui est la zone inondable des centres bourgs historiques et des abords immédiats des parties actuellement urbanisées où le niveau de l'eau atteint 1 mètre maximum. La construction y est autorisée sous réserve de conditions de réalisation, d'utilisation, ou d'exploitation ;
- une zone blanche sans risque prévisible, ou pour laquelle le risque est jugé acceptable, sa probabilité d'occurrence et les dommages éventuels étant négligeables.

#### **ARTICLE 2 : EFFETS DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

La nature et les conditions d'exécution des mesures de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés. Le maître d'ouvrage a également obligation d'entretien des mesures exécutées.

Le P.P.R. vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au Plan d'Occupation des Sols, conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS DU P.P.R.**

Les mesures de prévention définies ci-après sont destinées à limiter les dommages causés par l'inondation sur les biens et activités existants et à éviter l'aggravation et l'accroissement des dommages dans le futur.

Les mesures consistent soit en des interdictions visant l'occupation et l'utilisation des sols, soit en des réglementations.

Les cotes de référence, retenues pour chacune des zones, correspondent à celles de la crue centennale approchée. Elles sont reportées sur le plan de zonage.

==oOo==

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE :**

La zone rouge inclut la zone la plus exposée, où les inondations exceptionnelles sont redoutables, notamment en raison des hauteurs d'eau atteintes ou des vitesses élevées d'écoulement des eaux. De plus, en secteur non urbanisé, cette zone préserve le champ naturel d'expansion de crue centennale afin de ne pas aggraver les inondations en amont et en aval.

**La zone rouge est inconstructible.**

### ***Article 1.1. - Sont interdits :***

Tous travaux, constructions, clôtures pleines, installations, dépôts et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exclusion de ceux visés à l'article 1.2.

### ***Article 1.2. - Sont toutefois admis :***

#### ***sur les constructions existantes :***

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, y compris leurs aménagements dans les limites fixées en annexe : « prescriptions applicables au bâti existant dans les zones inondables ».
  - La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre.
  - La rénovation qui est autorisée à condition que les travaux aient pour objet de diminuer la vulnérabilité des biens et d'accroître la sécurité des personnes au regard du risque sans augmenter le nombre de logements. Les dits travaux s'inspirent de la réglementation prescrite au chapitre 2 - article 1.2.
  - Une extension inférieure à 10 m<sup>2</sup>.
-



### *les opérations d'aménagement suivantes :*

- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs. Ils ne pourront donc être envisagés qu'après études préalables et accord des services compétents.
- Les travaux d'infrastructure publique, à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues, et de ne pas modifier les périmètres exposés.
- Les espaces verts, les aires de jeux et de sports à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, et que le matériel soit démontable.
- Sont seulement autorisées les constructions indispensables au sport nautique et au tourisme fluvial à condition que les installations n'entravent par le libre écoulement des eaux et que le plancher des bâtiments recevant du public soit au-dessus de la cote centennale. L'usage de ces bâtiments en vue d'hôtellerie et d'hébergement est formellement exclu.

### *certaines exploitations des terrains :*

- Les extractions de matériaux, à condition qu'elles ne modifient pas l'écoulement des eaux. Les installations de criblage et de concassage doivent être soit déplaçables, soit ancrées afin de résister à la pression de l'eau jusqu'à la cote centennale. Dans ce dernier cas, le matériel électrique doit être démontable et les installations doivent être placées dans le sens du courant.
- Les cultures annuelles, pacages et pépinières.
- La viticulture avec les normes suivantes en cas de création ou de replantation :
  - intervalle de 1,50 m minimum entre rangs ;
  - distance entre pieds sur le rang de 1 m minimum.
- La culture arboricole avec les normes suivantes en cas de création ou de replantation :
  - intervalle de 4 m minimum entre rang ;
  - distance entre pieds sur le rang de 2 m minimum avec des troncs d'arbres de 0,50 m minimum de hauteur.Toutefois, dans la partie inondable où la vitesse du courant est inférieure à 0,2 m/s, l'intervalle minimum entre rang peut être réduit à 2 m et la distance entre pieds sur le rang à 1 m.

Ces normes s'appliquent à tout autre type de plantation dans la zone.

*pour les besoins de l'activité agricole :*

- La construction de bâtiments agricoles ou leur extension, à l'exclusion de tout chai de vinification, sachant que celle-ci ne pourra excéder 800 m<sup>2</sup> par siège d'exploitation situé dans la zone inondable selon les normes suivantes, afin de minimiser les effets de tels bâtiments sur l'écoulement et leur vulnérabilité :
  - la plus grande longueur du bâtiment est dans l'axe d'écoulement du lit majeur ;
  - la hauteur à l'égout de la toiture est supérieure à la cote de référence ;
  - la construction est faite selon le type "hangar métallique" ou autre structure insensible à l'eau avec :
    - ☆ des portiques fixés au sol par des fondations reliées entre elles par un chaînage destiné à rendre l'ensemble monolithique au cas où un dé de fondation serait déchaussé par l'action des courants ;
    - ☆ des bardages déclavetables sur les côtés ou système équivalent ;
    - ☆ des portes basculantes ou système équivalent.
  
- La rénovation de tout chai existant ou leur extension, sachant que celle-ci ne pourra excéder 800 m<sup>2</sup> par siège d'exploitation situé dans la zone inondable selon les normes suivantes, afin de minimiser les effets de tels bâtiments sur l'écoulement et leur vulnérabilité :
  - la plus grande longueur du bâtiment est dans l'axe d'écoulement du lit majeur ;
  - la hauteur à l'égout de la toiture est supérieure à la cote de référence ;
  - l'extension est faite selon le type "hangar métallique" ou autre structure insensible à l'eau avec des portiques fixés au sol par des fondations reliées entre elles par un chaînage destiné à rendre l'ensemble monolithique au cas où un dé de fondation serait déchaussé par l'action des courants ;
  - cette rénovation ou extension devra s'appliquer à diminuer la vulnérabilité de l'existant.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEUE**

La zone bleue est la zone inondable centennale des centres bourgs historiques ou située aux abords immédiats des parties actuellement urbanisées sous une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre.

Un ensemble de réglementations à caractères administratif et technique est prévu. Sa mise en œuvre est de nature à prévenir le risque, réduire ses conséquences ou le rendre plus supportable.

### **Section 1 - les biens et activités futurs**

#### ***Article 1.1. - Sont interdits :***

- Les installations relevant de l'application de la Directive Européenne n° 96/82/C.E. du 9 décembre 1996, modifiant la Directive Européenne n° 82/501/C.E.E. du 24 juin 1982, concernant les risques d'accident majeur de certains établissements publics ;
  - Tout surcreusement et excavation par rapport au terrain naturel ;
  - Tout stockage de produits dangereux ou polluants tels que ceux identifiés dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement ou dans la réglementation sanitaire départementale, ou encore dans celle relative au transport de matières dangereuses
  - Au-dessous du niveau correspondant à la cote centennale, l'utilisation dans la structure bâtie de composants sensibles à l'attaque de l'eau ;
  - Les terrains de camping et caravanage disposant d'installations fixes ;
  - Les clôtures pleines et les haies faisant obstacle à l'écoulement des eaux ;
  - Toute réalisation de remblaiement entravant l'écoulement des crues et modifiant les périmètres exposés ;
  - Les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels et de produits toxiques ;
  - Toute construction ou agrandissement du bâti existant qui conduirait à occuper une surface d'emprise au sol supérieure à 25% de la superficie de la parcelle concernée.
-



**Article 1.2. - Sont prescrites les mesures de réglementation suivantes :**

***dispositions constructives :***

- La cote du plancher du premier niveau aménagé sera fixée à un niveau supérieur ou égal à la cote centennale. Tout ou partie d'immeuble situé au-dessous de cette cote de référence est réputé non aménageable.
- Les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) seront équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou seront installés hors crue centennale.
- Les matériels électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage, seront placés au-dessus d'un niveau correspondant à la cote centennale augmentée de 0,50 m.
- Toute partie de la construction située au-dessous de la cote centennale sera réalisée dans les conditions suivantes :
  - \* l'isolation thermique et phonique utilisera des matériaux insensibles à l'eau ;
  - \* les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion seront traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs ;
  - \* les revêtements de sols et de murs et leurs liants seront constitués de matériaux non sensibles à l'action de l'eau.
- Toute construction implantée à moins de trente mètres du pied de digue sera établie sur un dispositif transparent à l'eau (pilotis par exemple).

***aménagements extérieurs :***

- Le mobilier d'extérieur, à l'exclusion du mobilier aisément déplaçable, sera ancré ou rendu captif.
  - Les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement de toute nature doivent être arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.
  - Les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retour.
-

- Les citernes enterrées seront lestées ou fixées ; les citernes extérieures seront fixées au sol support, lestées et équipées de murets de protection à hauteur de la cote centennale.
- Le stockage des produits sensibles à l'eau devra être réalisé dans un récipient étanche, résistant à la crue centennale et lesté ou fixé afin qu'il ne soit pas emporté par la crue. A défaut, le stockage sera effectué au-dessus de la cote centennale.
- Le stockage de quantités ou concentrations de produits polluants inférieures aux normes minimales fixées pour leur autorisation ou déclaration, devra être réalisé dans un récipient étanche, résistant à la crue centennale et lesté ou fixé afin qu'il ne soit pas emporté par la crue. A défaut, le stockage sera effectué au-dessus de la cote centennale.

#### *exploitations des terrains :*

- Les normes suivantes sont applicables à la viticulture en cas de création ou de replantation :
    - intervalle de 1,50 m minimum entre rangs ;
    - distance entre pieds sur le rang de 1 m minimum.
  - Les normes suivantes sont applicables à la culture arboricole en cas de création ou de replantation :
    - intervalle de 4 m minimum entre rang ;
    - distance entre pieds sur le rang de 2 m minimum avec des troncs d'arbres de 0,50 m minimum de hauteur.
- Toutefois, dans la partie inondable où la vitesse du courant est inférieure à 0,2 m/s, l'intervalle minimum entre rang peut être réduit à 2 m et la distance entre pieds sur le rang à 1 m.

Ces normes s'appliquent à tout autre type de plantation dans la zone.



## **Section 2 - les biens et activités existants :**

### ***Article 1.1. - Sont obligatoires dans un délai de réalisation de 5 ans :***

- La mise hors d'eau de tout stockage de produits dangereux. La liste de ces produits est fixée par la nomenclature des installations classées et la réglementation sanitaire départementale.
- L'installation de dispositifs (obturation des ouvertures, relèvement des seuils...) destinés à assurer l'étanchéité des parties de bâtiment situées sous la cote centennale.

### ***Article 1.2. - Sont prescrites les mesures de réglementation suivantes :***

Tout aménagement des sous-sols est interdit.

Lors de toute réfection importante, reconstruction totale ou partielle de tout ou partie d'édifice, les prescriptions applicables aux constructions neuves s'appliquent.

Toutefois, elles ne s'appliquent pas :

- aux travaux usuels d'entretien et de gestion normale des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan ;
- à toute extension de moins de 20 m<sup>2</sup>.

--oOo--

**Prescriptions applicables au BATI EXISTANT dans les ZONES**  
(extrait circulaire interministérielle du 24 avril 1996)

Zones d'expansion à préserver			Autres zones (secteurs urbains...)		
Opérations	Aléa le + fort	Autres aléas	Aléa le + fort	Autres aléas	Observations
<b>1. Dispositions générales</b>					
1.1 - «Travaux d'entretien et de gestion courants notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation de la population exposée»	A	A	A	A	décret 95-1089 du 5-10-95, art. 5. 2° alinéa
1.2 - Reconstruction sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens	A (1)	A	A (1)	A	<u>exemple</u> : avec rehaussement du plancher habitable, avec les adaptations nécessaires des matériaux et des équipements...  (1) on interdira toutefois la reconstruction dans ces secteurs si la destruction est due à une crue torrentielle
<b>2. Mise en sécurité des personnes et réduction de la vulnérabilité des biens et des activités</b>					
2.1 - Construction et aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de l'écoulement	A	A	A	A	<u>exemple</u> : plate-forme, voirie, escaliers, passages hors d'eau ; talus ou batardeaux localement
2.2 - Adaptation ou réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et activités	A	A	A	A	<u>exemple</u> : accès à l'étage ou au toit, rehaussement du premier niveau utile y compris avec construction d'un étage...
2.3 - Augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation...	I	A(2)	I	A(2)	(2) sous réserve de la limitation de l'emprise au sol (voir 3.1)
2.4 - Changement de destination sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ni les nuisances	I(3)	A	A	A	(3) sauf si le changement est de nature à réduire les risques
2.5 - Aménagement des sous-sols existants	I	I	I	I	concerne les locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée
2.6 - Mise hors d'eau des réseaux et mise en place de matériaux insensibles à l'eau sous le niveau de la crue de référence	P	P	P	P	
2.7 - Mesures d'étanchéité du bâtiment sous le niveau de la crue de référence	P	P	P	P	<u>exemple</u> : dispositifs d'obturation des ouvertures, relèvement des seuils...
<b>3. Maintien du libre écoulement et de la capacité d'expansion des eaux</b>					
3.1 - extension mesurée à définir localement sous réserve de prendre en compte les impératifs de l'écoulement des crues	I(3)	A(4)	I(3)	A(5)	(3) sauf extension limitée à 10 m <sup>2</sup> pour locaux sanitaires, techniques, de loisirs (4) dans la limite de 20 m <sup>2</sup> d'emprise au sol ou, pour l'extension d'activités économiques, d'une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol, à condition d'en limiter la vulnérabilité - avec publicité foncière pour éviter la répétition des demandes (5) dans les mêmes limites que les projets nouveaux autorisés
3.2 - déplacement ou reconstruction des clôtures sous réserve de prendre en compte les impératifs de l'écoulement des crues	A	A	A	A	<u>exemple</u> : mur remplacé par une clôture ajourée ou un grillage...
<b>4. Limitation des effets induits</b>					
4.1 - dispositions pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux, polluants ou flottants	P	P	P	P	<u>exemple</u> : arrimage, étanchéité, mise hors d'eau...

Signification des symboles : A : autoriser I : interdire P : prescrire la mise en œuvre obligatoire lors d'une première réfection ou d'un remplacement

## COMMUNE DE GOURS



# PLAN LOCAL D'URBANISME

---



## PIECE 4 : REGLEMENT

AVRIL 2011 + MODIFICATION SIMPLIFIEE 2017+ DECLARATION PROJET N°1 2022  
+ DECLARATION PROJET N°2 2023

N° 4 31 0632

VERDI

  
SOGREAH  
CONSULTANTS

  
GRAND  
Libournais  
Pôle Territorial

AGENCE DE PAU

BUREAUX DE PAU : HELIOPARC - 2, AVENUE PIERRE ANGOT – 64053 PAU CEDEX 9 - TEL. 05 59 84 23 50 – FAX 05 59 84 30 24

BUREAUX D'ANGLET : LES ARCS – BAT. II – 27 RUE DE PITOYS – ZONE DE MAIGNON – 64600 ANGLET – TEL. 05 59 31 41 56 – FAX 05 59 31 41 57

## SOMMAIRE

Pages

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES .....</b>	<b>1</b>
ZONE U .....	2
ZONE UX .....	7
ZONE UY .....	11
ZONE 1AU .....	16
ZONE A .....	21
ZONE N .....	25

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

---



## ZONE U

Il est distingué :

- Un secteur Ua : zone urbaine composée majoritairement de bâti ancien,
- Un secteur Ub : zone d'extension urbaine.

### **ARTICLE U-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances classés en hébergement léger, les habitations légères de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol interdites par le PPRI.

### **ARTICLE U-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- les constructions destinées à l'artisanat ou à l'exploitation agricole sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnels et aux biens.
- Les occupations et utilisations des sols doivent respecter les prescriptions du PPRI.

### **ARTICLE U-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- **Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins nécessaires à la collecte des ordures ménagères.

- **Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé de manière sécurisée en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Tout accès sur la voie communale n°110 du Grand Barie, site Club est interdit.

#### **ARTICLE U-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de système de collecte des eaux usées, le dispositif d'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financière du raccordement (cf. art. L 1331-10 du code de la santé publique).

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Pour les opérations d'aménagement de plus de 4 logements et pour les constructions à destination d'activités, les eaux de surface imperméabilisées devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public s'il existe.

Electricité – Téléphone :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (permis groupés, permis d'aménager,...), tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

#### **ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article U 4 ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, nature du sol, pente...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, dont l'avis est soumis au SPANC ou assimilé.
- Non réglementé dans les autres cas.

**ARTICLE U-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le secteur **Ua**, l'alignement sera occupé :

- soit par un bâtiment (principal ou annexe),
- soit par un mur de clôture maçonné.

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement de la voie soit avec un recul minimum de 3 m de l'alignement de la voie.

Dans le secteur **Ub**, toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 m de l'alignement de la voie.

Des implantations différentes sont possibles :

- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

**ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces 2 points diminuée de 3 mètres ( $L \geq H - 3$ ).

**ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 3 m est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

**ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés (R+1), les combles ne comptant pas pour un niveau. La hauteur maximale autorisée en zone UA et UB est de 6 mètres à l'égout du toit.

Des hauteurs supérieures à celle-ci peuvent être acceptées :

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du présent PLU,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante.

**ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DES ABORDS**

- **Principe général**

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

- **Dispositions pour les constructions neuves et modifications des constructions récentes**

1. Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal de tonalités mates et mélangées. La pente de toit du volume principal devra être supérieure ou égale à 30%.

2. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc.).

3. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires, de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

4. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux et les couleurs seront similaires avec ceux de la construction principale.

- **Rénovation et aménagement des constructions existantes**

1. Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...).

2. La rénovation de toiture doit être réalisée en tuiles canal, de tonalités mates et mélangées. Dans le cas de toitures en ardoises, les matériaux d'origine seront respectés et réemployés à l'identique.

3. La rénovation des façades doit être réalisée et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture).

4. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

5. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc.).

- **Les clôtures**

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,60 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise dans un souci d'homogénéité sans pouvoir excéder 1,80m.

Les clôtures donnant sur l'espace public, dans leur partie courante, seront réalisées :

- soit avec des végétaux d'essences locales,
- soit d'un mur plein en maçonnerie enduite,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m surmonté d'une grille ou de lisses d'un mètre maximum.

- **Les équipements nécessaires aux énergies renouvelables**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 3 m d'une limite séparative.

**ARTICLE U-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE U-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

**ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## **ZONE UX**

### **ARTICLE UX-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier,
- les bâtiments d'élevage,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger, les habitations légères de loisirs.

### **ARTICLE UX-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à destination d'habitation sont autorisées si elles sont strictement destinées au logement de personne dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées et doivent être intégrées au bâtiment principal.

### **ARTICLE UX-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD1089

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre à tout véhicule automobile de se retourner aisément et sans danger (pompiers, véhicules de services, ...).

### **ARTICLE UX-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et l'importance du projet.

#### **Eau potable :**

Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

### Eaux usées :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

### Eaux pluviales :

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Pour les constructions à destination d'activités, les eaux de surface imperméabilisées devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public s'il existe.

### Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

## **ARTICLE UX-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UX-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

-de 25m de l'axe de la RD1089

- de 5 m des autres voies.

Une implantation différente peut être admise :

- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU,
- pour les ouvrages techniques d'utilité publique.

**ARTICLE UX-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT**

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 m des limites séparatives.

**ARTICLE UX-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

**ARTICLE UX-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UX-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m au faîtage ou à l'acrotère.

Des hauteurs supérieures à celles-ci peuvent être acceptées : pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Une hauteur inférieure pourra être imposée dans le cas où la clôture constituerait une gêne pour la visibilité à un carrefour et un risque pour la sécurité routière.

**ARTICLE UX-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

**Constructions :**

L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non de chaque terrain devra être aménagé. Les bâtiments et annexes présenteront des volumes simples (plans orthogonaux) et devront s'intégrer dans le paysage en particulier pour le ton des façades.

**Facade :**

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale.

Les couleurs vives ne sont autorisées que sur de petites surfaces et sur les menuiseries.

**Clôture :**

Les clôtures donnant sur la RD1089 seront végétales.

**ARTICLE UX-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de superficie de plancher hors œuvre nette.

**ARTICLE UX-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. 30% de l'unité foncière ~~d'un seul tenant~~ devront obligatoirement être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de surface.

**ARTICLE UX-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## ZONE UY

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt.

Elle s'étend sur une localité de Gours, le lieu-dit du « port de Saint-Antoine »

Elle est par ailleurs soumise au risque d'inondation PPRI lié à la rivière l'Isle (*approuvé le 13 juin 2007*), dont le règlement est joint en annexe du présent document.

### **ARTICLE UY- 0 :**

#### **RAPPELS**

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

### **ARTICLE UY - 1 :**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.

### **ARTICLE UY - 2 :**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique existante ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique,
- Les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité,
- Les logements à usage d'habitation inclus dans le volume du bâtiment d'activités, destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,
- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc.),
- Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

Par ailleurs, en zone inondable :

- toute occupation ou utilisation des sols sera soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière Isle.
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le PPRI de la rivière Isle.



**ARTICLE UY - 3 :****CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**Voirie :

La desserte de la zone UY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

**ARTICLE UY - 4 :****CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Assainissement :

L'installation de dispositifs d'assainissement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les ensembles de constructions, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

#### Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

#### **ARTICLE UY - 5 :**

##### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UY 4 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée. Non réglementées dans les autres cas.

#### **ARTICLE UY - 6 :**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

#### **ARTICLE UY - 7 :**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

###### Constructions à usage d'activité :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

###### Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes :

Les constructions ne peuvent pas être implantées sur une limite séparative. Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

**ARTICLE UY - 8 :**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 5 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

**ARTICLE UY - 9 :**      **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% en zone UY de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

**ARTICLE UY - 10 :**      **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'épave du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

Règle :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

**ARTICLE UY - 11 :**      **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Dispositions générales :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Prescriptions particulières :

Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes. Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité économique et inclus dans le volume du bâtiment d'activités :

*Matériaux :*

L'emploi à nu de matériaux brillants, tels que tôle galvanisée, papier goudronné, etc. ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc. est interdit.

*Toiture :*

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

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

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux logements intégrés dans les bâtiments à usage d'activité.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

**ARTICLE UY - 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement
- Pour les établissements à usage d'activité : une place de stationnement par tranche de 75 nf de surface hors œuvre de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

**ARTICLE UY - 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissées des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

En particulier il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres en bordure des voies de desserte, et un rideau végétal formant écran le long des limites séparatives latérales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

**ARTICLE UY - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UY.

La surface maximale de plancher hors œuvre autorisée est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.

## ZONE 1AU

### **ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances classés en hébergement léger, les habitations légères de loisirs,
- les exhaussements et affouillements du sol non nécessaires à un projet de construction ou d'intérêt général,
- Dans le secteur 1AUL, sont également interdites les constructions à destination d'habitation.

### **ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les occupations et utilisations des sols sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce 3).
- Les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat,
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnels et aux biens,

### **ARTICLE 1AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- **Voirie**

Les voies de desserte devront respecter le schéma d'aménagement de principe d'organisation de la zone défini dans les orientations d'aménagement.

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins nécessaires à la collecte des ordures ménagères, véhicules de services, livraison de marchandises,...

- **Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :



- les caractéristiques géométriques des accès doivent être adaptées à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé de manière sécurisée en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

#### **ARTICLE 1AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : dans le secteur 1AUa, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Dans le secteur 1AUb, le dispositif d'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financière du raccordement (cf. art. L 1331-10 du code de la santé publique).

Eaux pluviales : Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Pour les opérations d'aménagement de plus de 4 logements et pour les constructions à destination d'activités, les eaux de surface imperméabilisées devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public s'il existe.

#### **Electricité – Téléphone** :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

**ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Dans le secteur 1AUa, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 1AU-4 ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, nature du sol, pente...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
- Non réglementé dans les autres cas.

**ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement de la voie soit avec un recul minimum de 3 m de l'alignement de la voie.

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des routes départementales.

Des implantations différentes sont possibles :

- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

**ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces 2 points diminuée de 3 mètres ( $L \geq H - 3$ ).

**ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 3 m est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

**ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R+1), les combles ne comptant pas pour un niveau.

Des hauteurs supérieures à celle-ci peuvent être acceptées :

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du présent PLU,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante.

## **ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENABORDS**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain et leur apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

- **Dispositions pour les constructions neuves et modifications des constructions récentes**

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2. Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal de tonalités mates et mélangées. La pente de toit du volume principal devra être supérieure ou égale à 30%.

3. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc.).

4. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits

- **Les clôtures**

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,60 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise dans un souci d'homogénéité sans pouvoir excéder 1,80m.

- **Les éléments nécessaires énergies renouvelables**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 3 m d'une limite séparative.

## **ARTICLE 1AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE 1AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALIS  
D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

**ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## ZONE A

### **ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles visées à l'article A-2.

Toutes les occupations et utilisations du sol dans le **secteur Ap**.

### **ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les occupations et utilisations des sols doivent respecter les prescriptions du PPRI.

### **ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC PRIVEES VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins nécessaires à la collecte des ordures ménagères.

### **ARTICLE A-4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : en l'absence de système de collecte des eaux usées, le dispositif d'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques de la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article A-4 ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, nature du sol, pente...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.



**ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement de l'ensemble des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU :

- pour des raisons de sécurité,
- pour les équipements collectifs si les conditions techniques le justifient.

**ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces 2 points diminuée de 3 mètres ( $L \geq H - 3$ ).

**ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction d'habitation ne peut excéder 2 niveaux superposés (R+1), les combles ne comptant pas pour un niveau.

Des hauteurs supérieures à celle-ci peuvent être acceptées :

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du présent PLU,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante.

**ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- **Principe général**

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les matériaux devront s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble et leur apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

#### **CONSTRUCTIONS D'HABITATION :**

- **Dispositions pour les constructions neuves et modifications des constructions récentes**

1. Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal de tonalités mates et mélangées. La pente de toit du volume principal devra être supérieure ou égale à 30%.
2. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc.).
3. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires, de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

- **Rénovation et aménagement des constructions existantes**

1. Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...).
2. La rénovation de toiture doit être réalisée en tuiles canal, de tonalités mates et mélangées. Dans le cas de toitures en ardoises, les matériaux d'origine seront respectés et réemployés à l'identique.
3. La rénovation des façades doit être réalisée et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture).
4. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.
5. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc.).

- **Les clôtures**

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,60 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise dans un souci d'homogénéité sans pouvoir excéder 1,80m.

- **Les équipements nécessaires aux énergies renouvelables**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergie géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 3 m d'une limite séparative.

#### **POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION**

Les couvertures doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mâts.

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en bardage bois ou en tôle peinte.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillessement, teinte, aspect).

#### **ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE N**

### **ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à destination d'habitation excepté celles visées à l'article N-2,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les villages vacances classés en hébergement léger excepté dans le secteur NL,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les occupations et utilisations du sol interdites par le PPRI.

### **ARTICLE N-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- les habitations, hôtels, commerces, artisanat et bureaux ne sont autorisés que dans le cas d'un changement de destination de constructions existantes,
- l'extension des constructions existantes et leur changement de destination ne sont autorisés que si le niveau des équipements le permet.
- Les occupations et utilisations des sols doivent respecter les prescriptions du PPRI. Dans le

secteur NL, sont admises sous conditions :

- Les constructions de type abri pour pêcheurs sous réserve que leur nombre soit limité à 10 et que la superficie totale de chacun d'entre eux ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les installations et équipements, ainsi que les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement et à la gestion du site du lac et de son activité.

En secteur Npv, sont autorisées uniquement les constructions, installations et équipements techniques liés et nécessaires au développement et au fonctionnement des énergies renouvelables solaires (notamment les postes de transformation, les panneaux solaires, les locaux techniques avec les onduleurs, les câbles, le poste de livraison le local de maintenance, etc.).

### **ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins nécessaires à la collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Dans le secteur NL, toute construction ou installation devra être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

Eaux usées : en l'absence de système de collecte des eaux usées, le dispositif d'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques de la réglementation en vigueur.

En secteur Npv, les fossés pourront être déviés à condition de respecter et de garantir l'écoulement des eaux. Des dossiers règlementaires devront être produits si nécessaire.

Electricité - Téléphone :

En secteur Npv, les réseaux d'électricité et de téléphone nécessaires au fonctionnement du parc photovoltaïque seront à la charge du pétitionnaire. La hauteur maximale des câbles ne dépassera pas la hauteur des tables.

## **ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N-4 ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, nature du sol, pente...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

En secteur Npv : non réglementé.

## **ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement de l'ensemble des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU :

- pour des raisons de sécurité,
- pour les équipements collectifs si les conditions techniques le justifient. En

secteur Npv : non réglementé.



## **ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces 2 points diminuée de 3 mètres ( $L \geq H - 3$ ).

En secteur Npv : non réglementé.

## **ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

En secteur Npv : non réglementé.

## **ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

En secteur Npv : non réglementé.

## **ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R+1), les combles ne comptant pas pour un niveau.

Des hauteurs supérieures à celle-ci peuvent être acceptées :

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes au jourde l'approbation du présent PLU,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante.

En secteur NL, les constructions de type « abri de pêcheurs » ne pourront excéder 4,50 mètres au faîtage.

## **ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

### **· Principe général**

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

## · Dispositions pour les constructions neuves et modifications des constructions récentes

1. Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal de tonalités mates et mélangées. La pente de toit du volume principal devra être supérieure ou égale à 30%.
2. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, bétoncellulaire, etc.)
3. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires, de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

## · Rénovation et aménagement des constructions existantes

1. Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...).
2. La rénovation de toiture doit être réalisée en tuiles canal, de tonalités mates et mélangées. Dans le cas de toitures en ardoises, les matériaux d'origine seront respectés et réemployés à l'identique.
3. La rénovation des façades doit être réalisée en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture).
4. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.
5. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, bétoncellulaire, etc.).

## · Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1.60 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise dans un souci d'homogénéité sans pouvoir excéder 1.80 m.

## · Les équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 3 m d'une limite séparative.

En zone NL :

Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, beige (pierre vieillie), les bardages en bois, naturels ou vernis ton bois. Est in- terdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revê- tement ou d'un enduit.

Le bois sera privilégié pour les menuiseries (fenêtres et volets)

Le recours à des principes de végétalisation des façades est également autorisé.

Les toitures doivent être à 2 pentes, en tuiles (terre cuite, émaillée, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille ou de teintes mélangées.

En secteur Npv : non réglementé.

### **ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En secteur Npv : non réglementé.

### **ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

En secteur Npv :

- La préservation des haies et couverts arborés et arbustifs existants ;
- Le renforcement par des plantations complémentaires des haies existantes aux endroits les plus étroits ou discontinus (environ 175 m à planter) ;
- La plantation de portions de haies champêtres et de haies en massifs constitués de différentes strates : arborée, arbustive, vivace et graminées (environ 230 m en tout à planter).

### **ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

En secteur Npv : non réglementé.



Département de la Gironde

COMMUNE DE GOURS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 5 - DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

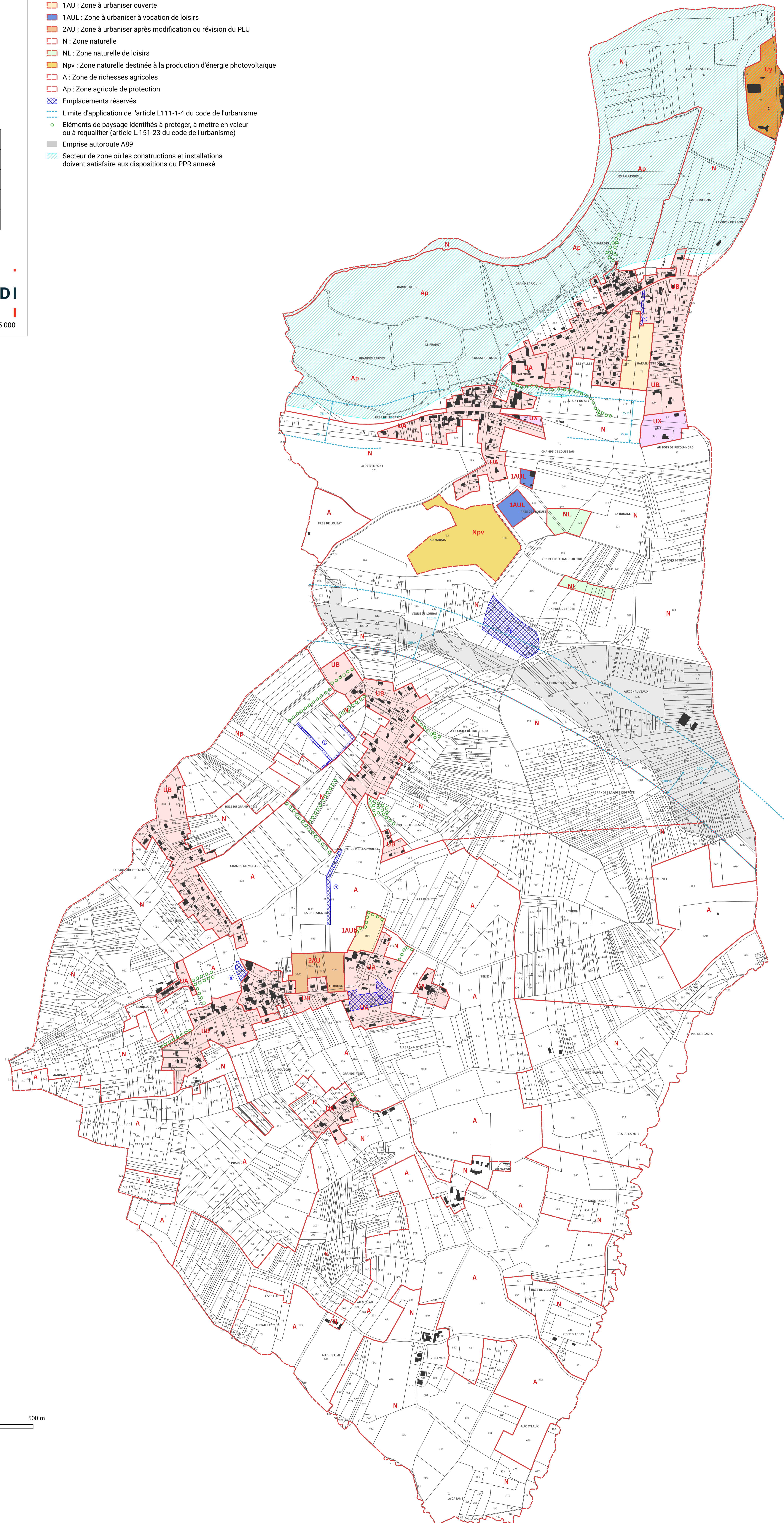
DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE  
 N°2 DU PLU DE GOURS (33)

	PLU prescrit le	PLU arrêté le	PLU approuvé le
Elaboration du PLU	12/10/2005	20/10/2009	26/04/2011
Modification simplifiée n°1	19/12/2016	20/03/2017	26/06/2017
Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1	30/09/2020		03/02/2022
Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°2	23/09/2021		

**VERDI**

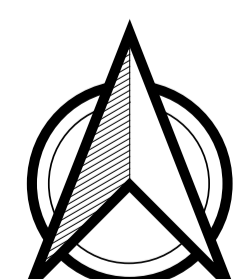
Echelle : 1/5 000

- U : Zone urbaine
- UX : Zone urbaine à usage d'activités
- Uy : Zone urbaine à usage d'activités industrielles
- 1AU : Zone à urbaniser ouverte
- 1AUL : Zone à urbaniser à vocation de loisirs
- 2AU : Zone à urbaniser après modification ou révision du PLU
- N : Zone naturelle
- NL : Zone naturelle de loisirs
- Npv : Zone naturelle destinée à la production d'énergie photovoltaïque
- A : Zone de richesses agricoles
- Ap : Zone agricole de protection
- Emplacements réservés
- Limite d'application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme
- Eléments de paysage identifiés à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L.151-23 du code de l'urbanisme)
- Emprise autoroute A89
- Secteur de zone où les constructions et installations doivent satisfaire aux dispositions du PPR annexé



Liste des emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaire
1	Création de voirie d'accès (largeur 7 m)	Commune
2	Création d'une voie piétonne (largeur 5 m)	Commune
3	Création d'une voie piétonne	Commune
4	Création d'un espace vert autour de l'église et extension du cimetière	Commune
5	Création d'une voie piétonne et d'un espace vert	Commune
6	Espace public et sécurisation du carrefour	Commune



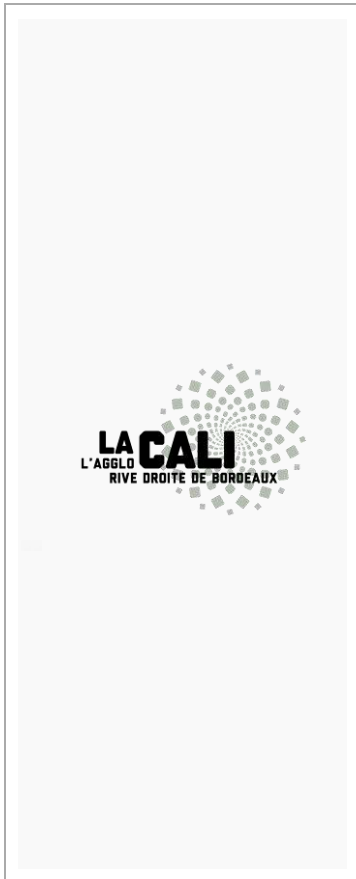
0 250 500 m



## Département de la GIRONDE

### Communauté d'Agglomération du Libournais

### Commune de GOURS 33660



Demande formulée par la commune de GOUR  
à effet d'être autorisée, à mettre en compatibilité  
le Plan Local d'Urbanisme, applicable sur le  
territoire de la commune.



## ENQUÊTE PUBLIQUE

### RAPPORT du Commissaire Enquêteur

### Modification du PLU

Commissaire Enquêteur : Gérard DESSIER

Ordonnance n° E23000031/33 du 14/03/2023

Du Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX

Délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Libournais, du 23/09/2021

Prescrivant l'enquête publique

Arrêté de la CALI n° 2023-316



## SOMMAIRE

1- Généralités	3
1.1 Objet de l'enquête	3
1.2 Cadre juridique et caractéristique de l'enquête	4
1.3 Nature et caractéristique du projet	5
1.4 Composition du dossier	5
2- Organisation et déroulement de l'enquête	24
2.1 Désignation du commissaire-enquêteur	24
2.2 Modalité de l'enquête	24
2.3 Publicité de l'enquête	25
2.3.1 Insertion de l'avis d'enquête dans la presse	25
2.3.2 Affichage légal	25
2.4 Réunion du commissaire-enquêteur avec le pétitionnaire	31
2.5 Réunion publique	32
2.6 Clôture de l'enquête publique	32
2.7 Consultation du pétitionnaire	32
2.8 Visite du site	32
3- Observation du public	32
3.1 Participation du public	32
3.2 Courriers reçus	33
3.3 Observations sur les registres d'enquête	34
3.4 Observations provenant des sites internet	34
3.5 Analyse des courriers reçus	34
3.6 Analyse des Observations sur le R.E.	34
3.7 Avis des services concernés	34
3.8 Remarques diverses	34
4- Annexes	34

## 1- GENERALITES

### 1.1 Objet de l'enquête

La commune de GOURS a approuvé le PLU en avril 2011. Celui-ci a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée en juin 2017 ayant pour but de modifier la rédaction de la zone NL (construction d'abris de pêcheurs et préciser les règles de hauteur en zone U des secteurs UA et UB).

Une mise en compatibilité a été approuvée le 3 février 2022 afin de permettre un projet de centrale photovoltaïque (adaptation du PADD, création d'un secteur Npv, nouvelles dispositions réglementaires).

La Société Corex Board Atlantic (EPCI) a une unité, de production de carton pour fabriquer des tubes pour l'industrie, implantée au Nord du territoire) de la commune de GOURS (Gironde) et sur celui de la commune de Moulin-neuf (Dordogne).

Le système de traitement des déchets et effluents, issus de l'activité industrielle, est situé exclusivement sur la commune de Gours.

Compte tenu de l'évolution de l'activité industrielle de cette société, celle-ci doit faire évoluer son système d'épuration des eaux usées.

La société est installée sur ce site depuis 1952, parcelle 67 de 41685 m<sup>2</sup> au lieu dit « Port de Saint-Antoine ».

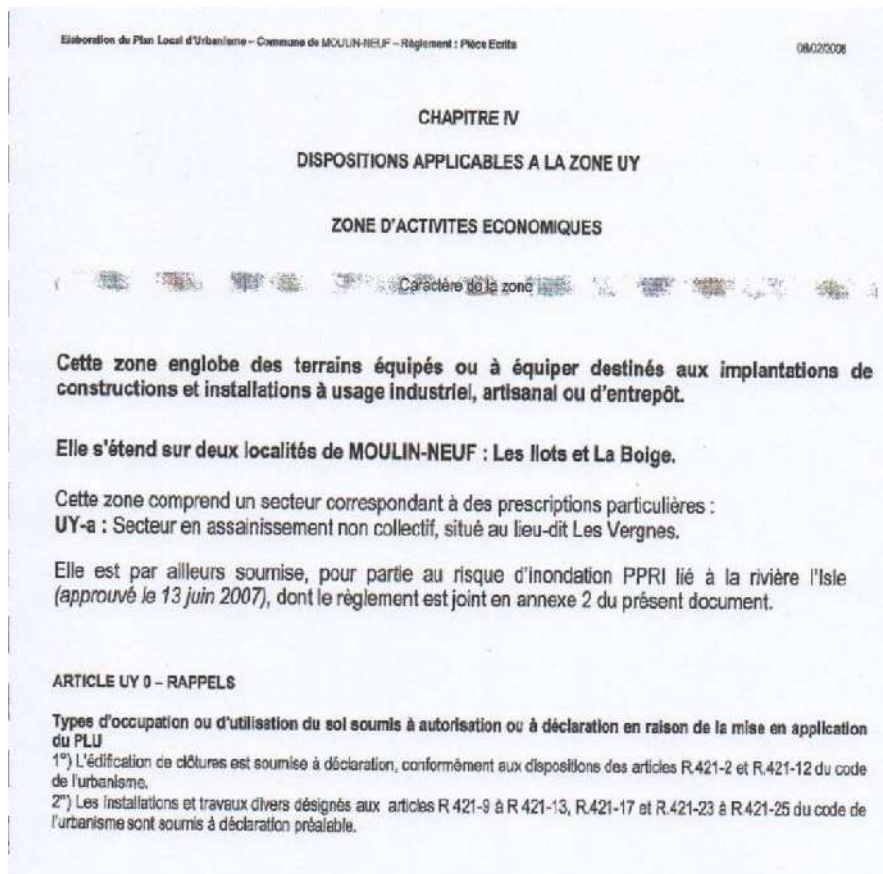
Elle souhaite adapter son système d'épuration afin de le conformer aux règlements actuels et du futur arrêté préfectoral.

Pour ce faire elle a fait réaliser des études de solutions techniques performantes. Celle retenue est proposée par la Sté Econvert-EGSB, fonctionnant sur le traitement aérobie des eaux usées.

Cette installation sera implantée sur site actuel du système de traitement des eaux usées, sur la partie du terrain Girondin.

Cette partie de parcelle est située en zone N, la commune de Gours souhaite modifier son PLU applicable sur la zone d'activité de Corex Board Atlantique afin de permettre la réalisation du projet de modernisation du système d'épuration des eaux usées.

La partie de la parcelle située, sur le département de la Dordogne, est classée en zone Uy, permettant la construction d'installations industrielles, artisanales ou entrepôts.



Extrait PLU commune Moulin-neuf.

Une partie du système de traitement des eaux usées existant sera réutilisée pour le projet de méthanisation.

## **1.2 Cadre juridique et caractéristique de l'enquête**

Pour l'essentiel, ce sont les textes suivants :

- ✚ Code de l'Urbanisme, L. 121-1, à L. 123-20 L.123-3, à L. 123-8, L.300-1 et 2, R. 311-1 et suivants, R. 318-18,
- ✚ Le décret n° 2001-123 du 27 mars 2001,
- ✚ L'arrêté n° 2006-123 prescrivant l'enquête publique d'un projet de modification d'un PLU,
- ✚ Les articles L 153-53 et suivants du Code de l'urbanisme,
- ✚ Les articles R 153-17 du Code de l'Urbanisme,
- ✚ Les articles L 153-54 à L 153-59 mise en compatibilité PLU,
- ✚ Ordonnance du 05 janvier 2012 simplification élaboration des procédures de révision et modification des règles régissant les PLU,
- ✚ Déclaration de projet Code de l'urbanisme

article L 300-6.

### 1.3 Nature et caractéristique du projet

Le projet porte sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de Gour, afin de permettre la mise aux normes de l'installation d'épuration des eaux provenant de l'activité industrielle du site de Corex Board Atlantic.

L'installation d'épuration des eaux actuelles est implantée depuis 1989 sur un terrain classé en zone N lors de la création du PLU de la commune le 26 avril 2011.

La mise en compatibilité du PLU portera sur le classement en zone Uy de la partie de la parcelle, du site de Corex, classée actuellement en zone N.

La partie de la parcelle située sur la commune du Moulin neuf est classée en zone Uy.

Pour cette modification du PLU, une enquête publique doit être organisée, afin de permettre au public de prendre connaissance des modifications apportées au PLU et d'exprimer leurs avis.

### 1.4 Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte trois documents.

- Le dossier 1 : une notice explicative des modifications des systèmes d'épuration, une évaluation de l'impact environnemental du projet sur la faune et la flore, etc.
- Le dossier 2 : porte sur la présentation du projet et la justification de l'intérêt général,
- Le dossier 3 : aborde la mise en compatibilité du PLU.

#### **DOSSIER -1 NOTICE EXPLICATIVE**

Ce document comporte 206 pages, décrit : le cadre réglementaire, les règlements applicables (PLU), une présentation technique du projet, une analyse du milieu naturel du site (flore et faune), notamment par rapport au site Natura 2000, les enjeux écologiques, les impacts sur l'environnement et les préconisations d'évitements et de réductions, les incidences directes et indirectes sur les zones humides, sur la qualité de l'air et du climat.

#### **1 Préambule :**

La Sté Corex Board Atlantic a besoin de se mettre en conformité avec les textes qui seront applicables, de modifier le système de traitement des eaux usées du site.

L'activité industrielle existe sur le site depuis 1852, le PLU actuel a classé la zone concernée par le système de traitement des EU en Zone Naturelle (N), qui interdit les constructions.

Le système actuel, de traitement des effluents, est implanté dans en zone N. La demande d'enquête publique porte sur le changement de zonage de la zone destinée au projet (4618 m<sup>2</sup> actuellement)

La partie du site de la Sté Corex, située sur le département de la Dordogne est classée en zone Uy.

## 2 Contexte réglementaire

Le projet s'appuie sur les articles L 153-53 et suivants et R 153-17 du Code de l'Urbanisme et des articles L 153-54 à 59 du Code de l'urbanisme pour la mise en compatibilité de projet.

Une évaluation environnementale est nécessaire en présence du site ZSC : FR 7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux ».

La déclaration de projet doit être décidée par la CALI, avec PV joint au dossier d'enquête.

Le dossier d'enquête est transmis aux Personnes Publiques Associées.

La publicité de l'enquête sera réalisée par affichage en mairie de Gours et au siège de la CALI, par publication dans un journal du département.

Un déroulé de la procédure est synthétisé dans le dossier.

## 3 Procédures antérieures concernant le PLU

La commune de Gours dispose d'un PLU approuvé en avril 2011, une modification simplifiée a été faite en juin 2017 : modification de la zone NL (abris pour pêcheurs, précisant les règles applicables en zones U, secteur UA et UB.

## 4 Cadrage réglementaire

Une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU doit être menée, le projet est soumis à permis de construire (article R 421-1 du code de l'urbanisme)

Une évaluation environnementale doit être réalisée (article R122-2 du code de l'Environnement).

Le projet de station d'épuration n'impacte pas les milieux humides.

Le projet ne fera pas l'objet d'un dossier de demande de dérogation, l'incidence sur les espèces protégées n'est pas notable.

Le terrain est situé à proximité d'un site Natura 2000, un dossier simplifié traite des incidences.

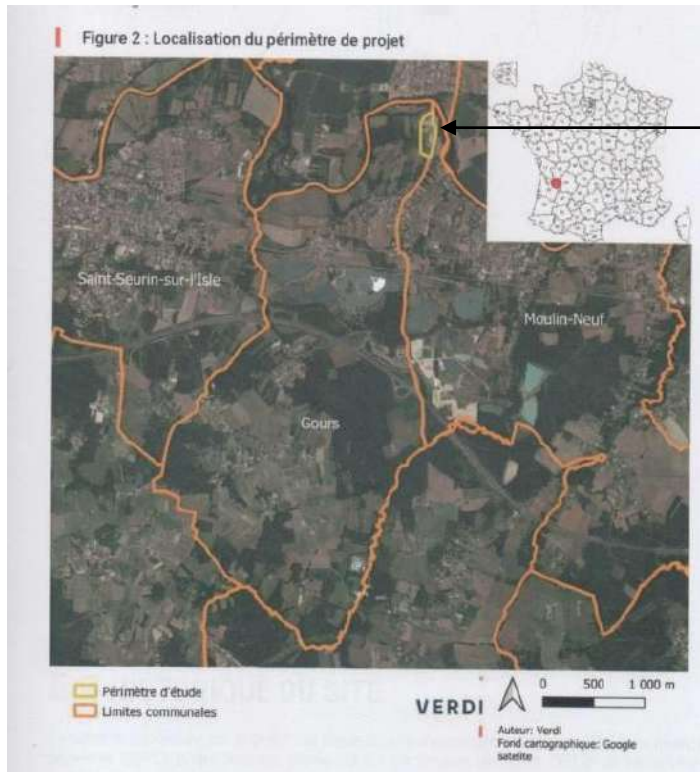
Aucun défrichement ne doit être réalisé.

Les terrains recevant la station d'épuration ne font pas l'objet de pratiques agricoles.

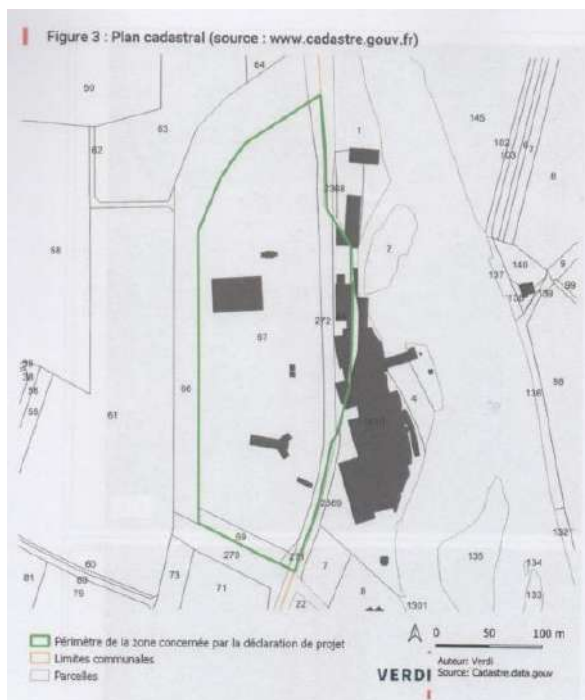
## 5 Présentation du projet.

Une carte est présente dans le dossier localisant le projet





Un plan cadastral faisant apparaître le périmètre de la zone concernée est dans le dossier.



En 5.2 un historique du site industriel est précisé, l'usine est implantée sur le site depuis 1952, et est détenue depuis mai 2019 par la Sté Belge VPK. Des photos aériennes retracent l'évolution du site.

La présentation technique du projet est abordée au point 5.3, avec un schéma du fonctionnement.

Des précisions sont données sur la solution technique retenue, avec le principe de fonctionnement et notamment celui du méthaniseur conçu par la Sté Econvert-EGSB. Des schémas sont inclus dans le dossier, le système fonctionnant par incorporation d'oxygène dans les eaux usées. Les boues lourdes sont récupérées, avant rejet. Du biogaz est produit dans le processus, qui servira au réchauffage du DCO (oxygène). Le fonctionnement du méthaniseur ne dégage pas d'odeur, les sulfures sont dégradés par oxydation avant rejet dans la rivière l'Isle.

Un planning est inclus dans le dossier (une durée estimée de 21 mois).

## 6 Etat initial des facteurs susceptibles d'être affectés par le projet

Une analyse des aires impactées a été menée, depuis de site jusqu'à l'échelle intercommunale.

Climatologie :

A été analysé le milieu physique, le climat : températures, ensoleillement, précipitations, vents, des schémas sont présents.

Contexte géologique :

Le site est majoritairement concerné par la formation FX basses terres, sables, graviers, galets, alluvions argilo tourbeux, des cartes sont jointes précisant les types de sols de l'environnement, ainsi que la présence d'eau (cour d'eau l'Isle).

Cette analyse fait état du SDAGE Adour –Garonne.

[Les activités de l'usine ne devront pas porter atteinte à la ressource en eau \(Qualitatif et Quantitatif\).](#)

L'objectif de la construction du méthaniseur est d'améliorer le traitement des eaux usées produites par le site industriel.

L'étude s'est intéressée aux eaux souterraines et superficielles, l'impact des nouvelles sources de pression sur les cours d'eau devrait être minimisé.

Des schémas, cartes et informations disponibles sont trouvés dans l'étude.

[La synthèse de la vulnérabilité de la zone d'étude des eaux exige de retenir une vulnérabilité forte.](#)

L'assainissement de la commune de Gours est géré en majeure partie par le syndicat de la vallée de l'Isle.

Le site Corex Board Atlantic est doté d'une station d'épuration non collective. Elle date de 1989.

Les arrêtés de catastrophes naturelles sont présentés dans le dossier.

De même que les risques d'inondation, au travers du PPRI de la commune de Gours.

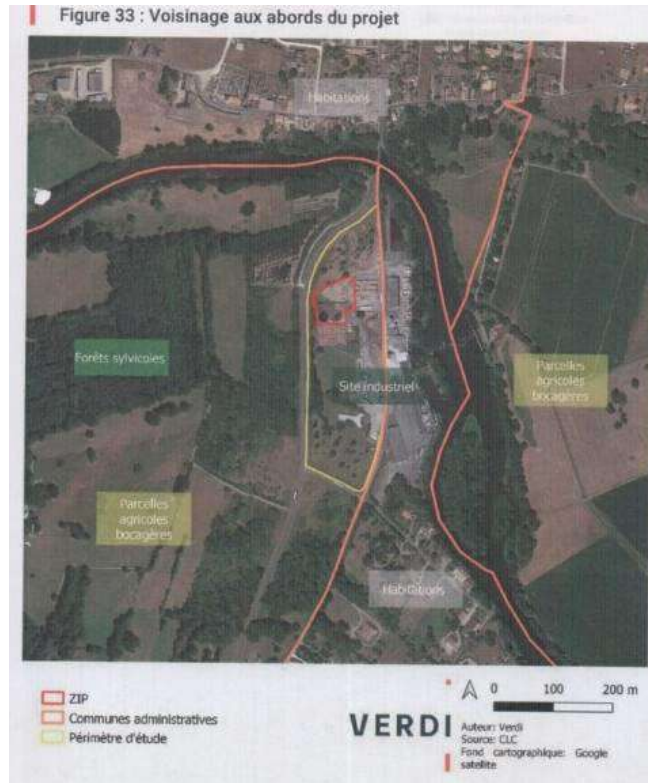
[Le périmètre du projet est concerné par un risque moyen de retrait-gonflement des argiles](#)

Le risque sismique est indiqué à un niveau très faible.

L'analyse porte aussi sur le milieu humain. Point 6.3

Les différents paramètres de la commune de Gours sont présents, avec figures, cartes, schémas, cartes : population répartition hommes femmes, tranches d'âges, logements, établissements d'activités, présence des activités agricoles, etc.

Une carte résume les voisinages aux abords du projet, accompagnée de photos du site.



La commune n'est dotée ni d'une gare SCNF, ni de grands moyens de transport en commun, les déplacements sont majoritairement réalisés en voiture.

Les voies présentes sont l'A89, la RD 1089, la Rd 12 et la Rd 121<sup>e</sup>1.

Le site est desservi par la RD 121.

La CALI a mis en place un réseau de transport en commun, depuis 2019, reliant les 45 communes. La commune de Gours comporte deux arrêts de bus, Mairie et Cousseau.

Un plan des transports en commun est présent dans le dossier.

#### Urbanisme et servitudes

La commune Gours fait partie de la CALI depuis 2012.

Le Schéma de Cohérence Territoriale, SCoT, est le document de planification et d'aménagement du territoire, il a été approuvé le 06/10/2016.

La commune est dotée d'un PLU, approuvé en avril 2011. Deux cartes sont présentes dans le dossier.

Le point 6.3.6 aborde la qualité de vie et de santé humaine.

En conclusion il est indiqué :

[La station d'épuration actuelle de la Sté Corex Board Atlantic n'est pas conforme à la réglementation.](#)

Le site est raccordé au réseau d'eau potable, la défense incendie de la commune comporte trois points d'eau (Eglise, Lieu dit Meillac, les Palombières).

L'unité de traitement des EU, de Corex, située sur la commune de Gours est classée ICPE. (Non Seveso).

Une carte fait état des différents sites ICPE répertoriés à proximité du site De la Corex.

Il est indiqué :

[La commune de Gours est soumise au risque de transport de matières dangereuses par le transport routier, ferroviaire et transport par canalisation.](#)

Aucun site BASOL n'est localisé à proximité du site Corex.

Le site Corex est identifié comme site BASIAS avec d'autres sites identifiés dans un rayon de 1 km.

[La situation de la qualité de l'air fait apparaître sur la commune et précisément sur le site Corex plutôt dégradée.](#)

Le point 6.4 s'intéresse au milieu naturel.

Le site d'étude est situé à moins de 10m de la ZSC « vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne et à moins de 10 km de la ZSC « vallée de la Double »

Une figure précise la localisation de ces ZSC.

Il est indique qu'aucun parc naturel régional n'est situé à moins de 10 km du site et aucune réserve naturelle n'est présente dans un rayon de 5 km.

Par contre le site est situé à proximité immédiate de deux ZNIEFF de type II et à moins de 5 km d'une autre ZNIEFF II. Une carte répertorie la présence de ces ZNIEFF.

Il est précisé qu'aucune ZICO (conservation des oiseaux n'est présente à moins de 5km du site.

Le site est situé à proximité d'un corridor et réservoir de biodiversité (flore et faune), relève du STRADDET de la Nouvelle Aquitaine.

Le point 6.4.3 analyse les habitats, de la flore et de la faune.

Une carte du site localise les différentes écoutes des chiroptères réalisées.

L'analyse a porté sur la classification des enjeux pour les habitats naturels, ainsi que pour la flore.

Une carte résume les différents habitats naturels.



14 des photos du site et de ses abords, imagent cette analyse.

Un recensement des flores protégées a été fait, sur la commune de Gours.

Aucune de ces espèces n'est présente au sein de la ZIP.

En ce qui concerne les flores invasives quelques exemplaires ont été trouvés sur le site  
Une carte présente la localisation et le type de plantes trouvées.

En conclusion il est noté que les enjeux sont modérés pour la chénaie et la roselière,  
l'enjeu est fort pour l'Orchis à fleurs lâches par sa protection départementale  
Pour le reste les enjeux sont faibles à nuls.

Pour les zones humides, le site d'étude comporte des probabilités de présence humide  
fortes à très fortes sur l'ensemble des parcelles concernées.

2,07 ha de zone humide ont été définis sur le site.

Des photos de sondages pédologiques sont présentes dans le dossier, avec une carte  
présentant la localisation des sondages.





Un tableau fait la synthèse des zones humides.

Une partie de la station d'assainissement actuelle est située en zone humide.

En ce qui concerne la faune :

Un tableau présente les espèces qui peuvent fréquenter le site, Trois espèces repérées sont classées en vulnérables (menacées).

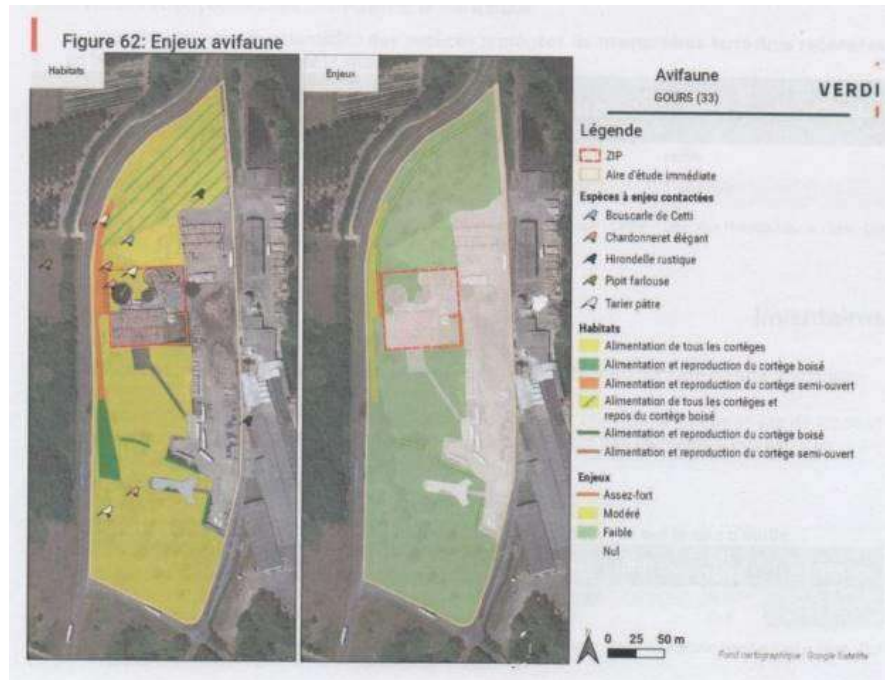
Le Chardonneret élégant (enjeu assez fort), la Cisticole des joncs (enjeu faible) et le Pitit farlouse (enjeu faible).

A noter aussi la présence ce Milan noir (enjeu faible) et l'hirondelle rustique de même enjeu.

Un tableau reprend les différentes espèces trouvées avec le degré d'enjeu.

En conclusion, il est indiqué que la ZIP, comportant bâtiments et pelouse tondue n'est pas favorable à la reproduction de l'avifaune.

En périphérie il est à noter la présence d'une haie dense pouvant accueillir favorablement des espèces, de même que les alignements d'arbres, les fourrés et les haies.



En ce qui concerne les mammifères terrestres, il est fait état de la présence d'Écureuil roux (protégé), de Genette commune (protégée), de Chevreuil, de taupe, de Murin de Natterer.

L'inventaire a recensé sept espèces protégées, dont deux sur la liste rouge : le Minioptère de Schreiber et la Noctule (enjeu assez fort), ainsi que la Barbastelle d'Europe (enjeu très fort). Au sein de la Zip l'enjeu est considéré comme faible.

**En conclusion : les lisières sont considérées comme des zones de transit, avec un enjeu fort par la Barbastelle (gîte favorable dans les chênaies) et la Noctule (prairie et chênaie).**

Une étude a porté sur les amphibiens.

**La conclusion indique en enjeu modéré pour les fossés en eau et pour les milieux boisés et semi-ouverts, faible pour les fossés en eau temporairement. Au sein de la ZIP les haies de Cyprès sont des habitats de repos. Il n'y a pas d'habitats de reproduction**

Sont joints des photos des amphibiens trouvés, des fossés en eau et des cartes des enjeux des amphibiens.

Pour les reptiles l'enjeu est faible sur le site.

Au point 6.4.5 synthèse des enjeux du milieu naturel.

En avifaune sur les 28 espèces protégées, seules deux sont présentes dans la ZIP et sept espèces de chiroptères protégées.

Une carte complète la synthèse. La station d'assainissement est pour les enjeux écologiques classés en vert.

Le point 6.5 aborde le patrimoine bâti et le paysage.

Il est noté la présence d'un monument historique (Eglise Saint-Pierre), à l'intérieur de la commune mais ne concernant pas le site du projet.

Le dossier comporte une analyse des paysages dans la région de Gours, imagée par des photos, des cartes, etc.

En ce qui concerne le site, une carte fait état des séquences paysagères autour du site, la présence d'eau y est notée, des photos des abords et du site complète d'étude, notamment des photos de la station d'épuration actuelle.

Le point 6.6 fait la synthèse de l'état initial de la zone et des milieux susceptibles d'être affectés par le projet.

Le premier risque porte sur les potentielles inondations la vulnérabilité forte de la ressource en eau.

Dans le secteur immédiat du site on relève la présence d'un site Natura 2000 et deux ZNIEFF de type II.

Il est noté qu'il n'y a aucun enjeu lié au patrimoine bâti dans le périmètre d'étude.

Seuls sont relevés des risques, pour le milieu humain, liés aux risques industriels, aux transports des matières dangereuses dans une canalisation et le traitement des eaux usées du site (station d'épuration plus proportionnée à l'activité future).

## 7 Contenu et justification de la déclaration de projet

La déclaration de projet comportant mise en compatibilité du PLU, a pour effet de modifier, à la marge, le plan de zonage de la commune.

La partie du site où est située la station d'épuration devant passer de la zone N (naturelle) à la zone Uy (activité économique)

Il est demandé que la totalité du site industriel soit classé en zone Uy, soit une surface d'environ 5 ha. de manière uniforme sur les deux départements concernés.

Deux extraits du plan cadastral de la zone sont inclus dans le dossier d'enquête, avec la représentation de la zone N initiale et la représentation de la zone UY future.

Un document spécifique donne les informations sur le règlement écrit de la nouvelle zone.

## 8 Evaluation des impacts sur l'environnement et préconisations d'évitements et de réductions.

Une analyse des incidences sur le milieu physique est présente au dossier, avec un tableau d'estimation de l'impact, faible pour les risques d'inondation et sur la vulnérabilité de la ressource en eau.

Une même analyse a été faite sur le milieu biologique et les mesures ERC.

La conclusion prévoit si les mesures sont suivies, d'un impact résiduel nul sur l'avifaune et l'herpétofaune.

Un schéma de l'installation de traitement des eaux figure dans ce paragraphe, sur les 2 solutions étudiées.

En ce qui concerne les évaluations directes ou indirectes sur le milieu humain, la partie 11 du document traitera cette analyse.

[Incidence sur le paysage : celle-ci sera nulle sur le patrimoine bâti et faible sur le paysage.](#)

Une photo de la future station image le document.

#### **9 Evaluation des incidences directes ou indirectes sur les zones humides (loi sur l'eau)**

Il est dit que le projet concerne l'agrandissement de la station d'épuration actuelle dans le même lieu que celle existante.

[L'impact est jugé nul sur les zones humides.](#)

#### **10 Evaluation des incidences directes ou indirectes sur le site Natura 2000**

Le contexte réglementaire est présent, avec les objectifs des sites Natura 2000, ainsi que sur la localisation du projet par rapport au site Natura 2000 et les zone ZSC.

Une carte reprend les différentes zones ZSC et la localisation du projet.

Le site Natura 2000 concerné est celui de la Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne.

Un schéma indique les différentes communes impactées et le périmètre de la ZSC

Les terrains concernés ont des sols pauvres et acides avec une couverture forestière importante. Le réseau hydrographique est dense.

Des habitats d'intérêts communautaires y sont présents, les différentes espèces sont indiquées.

Une analyse des incidences potentielles est présentée, sur la faune et la flore.

[En conclusion il est dit qu'aucune incidence négative ne sera portée au site Natura 2000, par le projet.](#)

#### **11 Vulnérabilité du projet, aux risques d'accidents ou de catastrophes majeures et incidences notables attendues**

Danger lié à une inondation.

La commune de Gours est dotée d'un PPRI (20/07/2001)

Un plan avec les zones inondables est présent dans le document.

[La conclusion indique que le projet, bien que situé en zone inondable, est compatible avec les dispositions du règlement des PPRI.](#)

Le paragraphe suivant aborde les dangers liés aux risques technologiques.

Des canalisations enterrées de transport d'hydrocarbures traversent le site.

Les activités industrielles du site sont classées en ICPE.

### **Dossier- 2 Présentation du projet et justification de l'intérêt général**

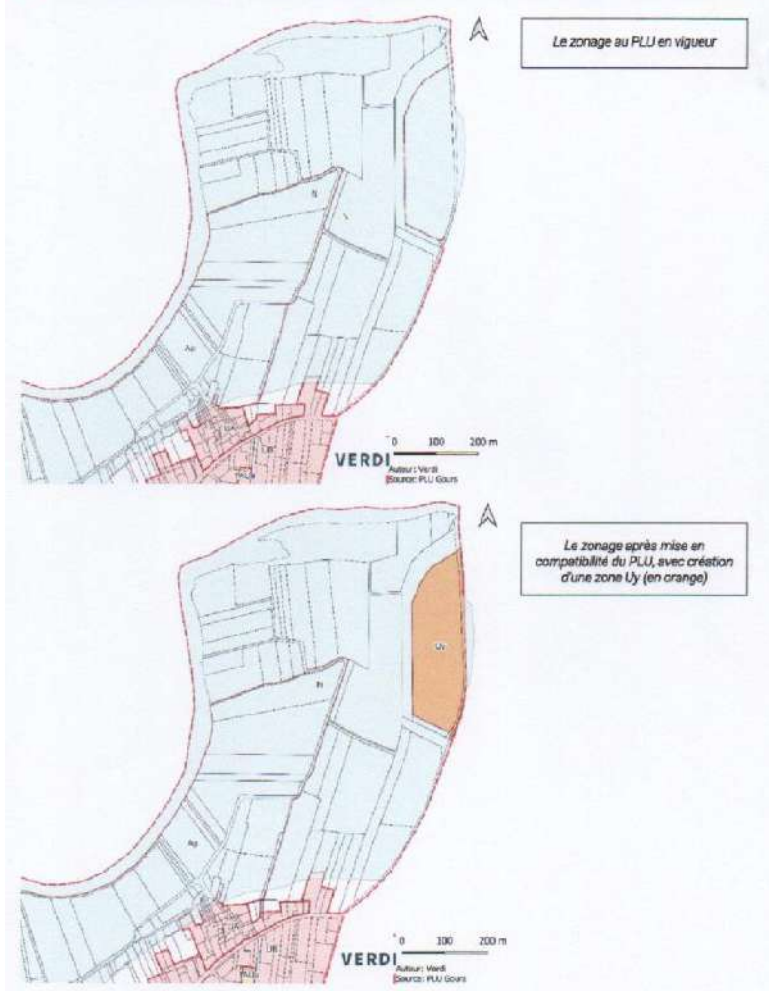
#### **1 Préambule**

Les objectifs de la modification du PLU sont rappelées :

- permettre la modernisation de la station d'épuration de l'usine, avec l'installation d'une unité de méthanisation, la production de biogaz valorisé par son utilisation partielle dans la chaudière existante dans l'usine
- préserver la qualité de l'eau restituée dans l'Isle,
- réduire la quantité de déchets,
- substituer l'énergie fossile par des énergies renouvelables.



Figure 6: Evolution du zonage du PLU de Gours zoomé sur la zone de projet objet de la présente procédure



## 2 Eléments du contexte :



## 2.1 Présentation des acteurs du projet :

Les acteurs du projet sont la CALI, la commune de Gours, la Sté Corex Board Atlantic

## 2.2 Présentation du projet :

Le site, sur lequel est installée l'usine de fabrication carton pour des rouleaux industriels, est situé sur la commune de Moulin-neuf (Dordogne) et sur la commune de Gours (Gironde)

La station d'épuration quant à elle est positionnée exclusivement sur la commune de Gours.

Une carte délimitant les territoires des deux communes est présentée, avec l'implantation des différentes parties de l'usine.

Un plan cadastral est aussi joint dans le dossier.

Un historique du site est succinctement décrit :

Création de la station d'épuration en 1989, l'évolution du site est indiquée par des photos de différentes époques depuis 1950/1965, puis 2006/2010, 2016 et enfin 2020.

Une présentation du projet technique est présentée, avec un schéma du process actuel du traitement des eaux.

La solution retenue, suivant une étude réalisée en 2015, est d'installer un système de méthanisation des eaux et boues collectées, permettant de produire du biogaz utilisable dans la chaudière de l'usine.

De l'oxygène (DCO) est insufflé dans le process suivant la technologie développée par ECONVERT-EGS B.

Le principe de fonctionnement de l'installation est précisé :

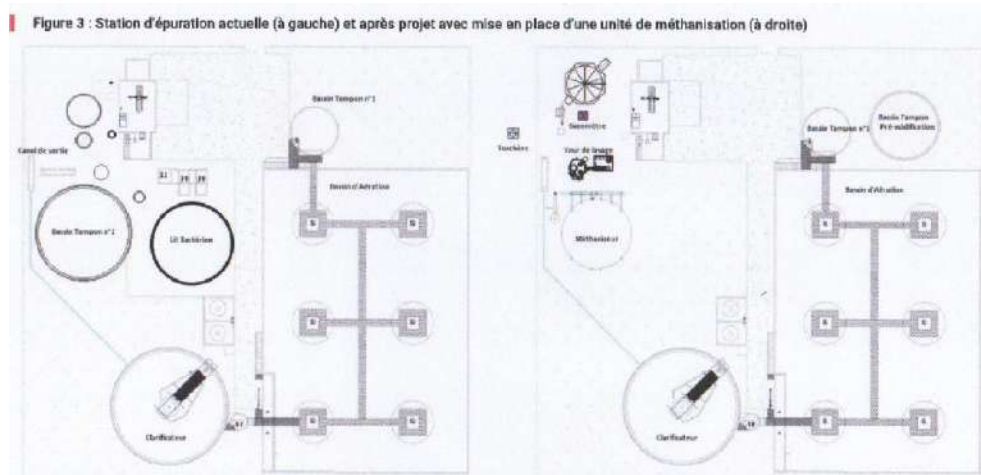
- 1- bassin de pré-acidification des boues, converties en acides gras volatils biodégradables,
- 2- méthaniseur traitant de manière anaérobique les matières organiques dissoutes dans les Eaux Usées,  
Positionnement d'un décanteur séparant l'eau des boues du biogaz,
- 3- Extraction des boues,
- 4- Installation d'un réacteur étanche (suppression des odeurs du fait de son étanchéité) suppression des H<sup>2</sup>S éliminées,
- 5- Production de biogaz utilisée par une chaudière existante et une torchère pour le biogaz non utilisé,
- 6- Désulfuration du Biogaz,
- 7- La chaudière existante sera adaptée pour permettre l'utilisation du biogaz.

Justification de l'intérêt général :

Les objectifs sont de préserver la qualité de l'eau restituée à l'Isle.

La station actuelle est sous-dimensionnée avec une production de rejets de 9,7 T/jour, avec des pics à 12T/j.

Des contraintes plus sévères sur les rejets vont être appliquées pour les ICPE.



En conclusion, le projet améliorera la qualité des rejets et permettra un accroissement de la capacité de traitement annuel des eaux, celle-ci passera de 91000 T en 2017 à 100000T en 2022 et 125000 T en 2024.

La méthanisation a été retenue, elle paraît être la meilleure des solutions utilisables actuellement, avec un coût supportable.

- Amélioration de la qualité des eaux rejetées dans l'Isle
- Préservation des ressources en eau
- Mise aux normes de la station d'épuration suivant les exigences réglementaires
- Amélioration de la quantité d'eau traitée 2670 m<sup>3</sup>/J

En conclusion, du fait de l'amélioration du traitement des effluents, préservation de la vulnérabilité des milieux, adaptation aux besoins futurs, le projet réduira de façon significative les incidences sur la qualité des eaux, jusqu'à un niveau estimé à faible.

En ce qui concerne les boues produites, leur quantité devrait être réduite.

Conclusion, le projet aura une incidence positive sur la production de déchets par l'amélioration de la station d'épuration et du process papetier.

Substitution d'énergies fossiles par des énergies renouvelables

Le process retenu permettra de produire du biogaz qui sera utilisé dans la chaudière de l'usine, représentant environ 10% de sa consommation.

Conclusion, l'utilisation du biogaz produit permettra de réduire la combustion d'énergies fossiles, donc une décarbonatation partielle de l'usine.

### 3 Corex et l'emploi local

La Sté Corex emploie environ 100 personnes sur le site, les employés venant de la Commune de Gours, de celle de Moulin-neuf et des communes environnantes.

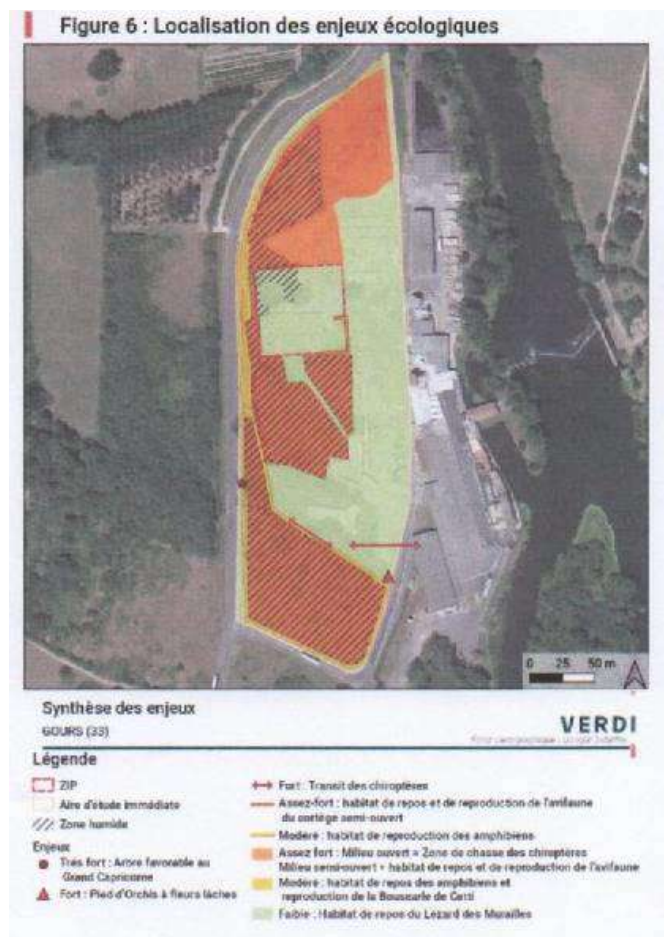
Le classement en zone N du PLU, de la partie du site implanté sur le territoire de la Commune de Gours, ne permet pas la réalisation du projet de modernisation de la station d'épuration. La survie du site pourrait être mise en péril, par une fermeture administrative s'appuyant sur le non respect des règles et arrêtés applicables au ICPE.

**Conclusion, La pérennité du site est liée aux possibilités de modifications de la station d'épuration permettant de respecter la réglementation environnementale, ainsi qu'à l'évolution des besoins de production.**

**Le maintien, du classement de la zone, impacterait l'emploi et la filière économique régionale.**

#### 4 Justification du choix

La localisation de l'usine est liée à la possibilité d'utiliser l'eau de l'Isle, servant au fonctionnement de l'usine, à la fabrication du carton. En fin d'usage, et après traitement, l'eau est restituée à l'Isle.



La modification de la station d'épuration, a fait l'objet de plusieurs études avec l'objectif d'impacter le moins possible l'environnement.

Un nouveau bassin sera construit, ainsi qu'un méthaniseur et une torchère.

La station d'épuration existante est située sur un remblai artificialisé, les nouvelles constructions seront installées sur le même remblai, en préservant le milieu naturel.

## DOSSIER- 3 : Dossier de mise en compatibilité

### 1. Préambule

#### 1.1 Objet de la mise en compatibilité

Dans ce document sont rappelés les objectifs : pérenniser et développer l'activité industrielle, préserver les ressources en eau, moderniser la station d'épuration existante, construite en 1989.

Cette station est située en zone N du PLU. Aucune construction ni étant autorisée.

Les documents d'urbanisme (PLU) doivent évoluer, via la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de celui-ci.

Le projet étant d'intérêt général.

La zone N du site sera modifiée en passant à Uy, identique à la zone sur la commune de moulin-neuf.

Un règlement de cette zone Uy est à créer.

#### 1.2 Contexte législatif

Le projet s'inscrit dans le cadre de la déclaration de projet du Code de l'Urbanisme, en ses articles L 153-53 et suivants, R 153-17, L 153-54 à L 153-59.

L'intérêt général a été précisé par ordonnance du 05 janvier 2012, avec une simplification des procédures, sans expropriation.

#### 1.3 Composition du dossier de déclaration de projet

L'article L 153-54 du C.U. valide la mise en place d'une enquête publique et la mise en compatibilité du projet. Le dossier doit comporter la présentation du projet, la démonstration de son caractère d'intérêt général (pièce n°2 du dossier) et un rapport de présentation de la mise en compatibilité (pièce n°3).

## 2 Elément du contexte

### 2.1 Présentation du territoire

#### 2.1.1 La Communauté d'Agglomération du Libournais

La CALI a été créé en janvier 2012, c'est un établissement public de coopération intercommunale. (ECPI).

Elle regroupe 45 communes du département de la Gironde. Elle porte, avec la commune de Gours la mise en compatibilité du PLU de Gours.

La CALI détient la compétence en matière d'urbanisme.

La CALI, c'est 157hab/km<sup>2</sup>, 9 zones d'activités, transport à la demande, 3 aires destinées aux gens du voyage.

Le dossier comporte une carte avec l'ensemble des communes groupées et la localisation du projet de Gours.

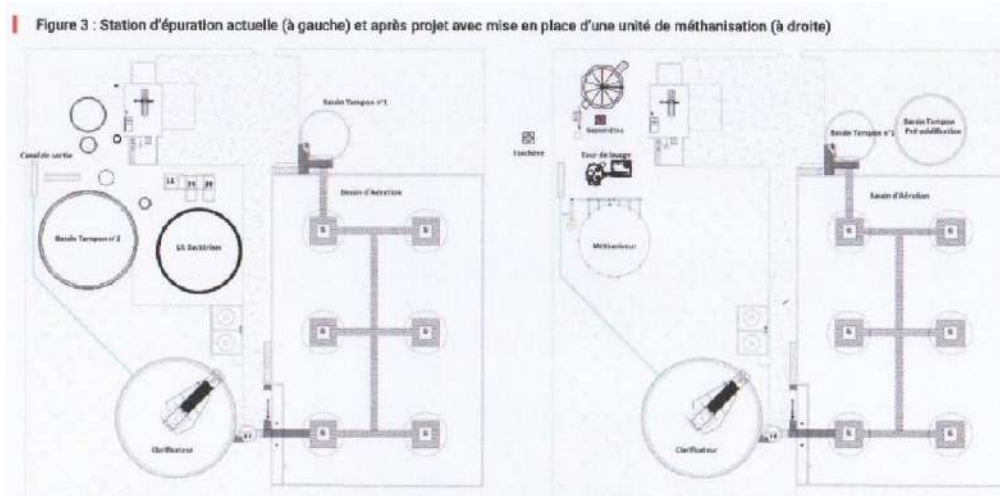
### 2.1.2 La commune de Gours

La commune rurale compte 564 habitants, elle est située au Sud-ouest de la France, en Gironde. Le territoire est partagé entre l'agriculture, les forêts, les zones humides.

Elle est dotée d'un PLU depuis le 26 janvier 2011.

### 2.2 Présentation du projet

La papeterie Corex Board Atlantic est située à cheval du département de la Dordogne (Commune de Moulin-Neuf) et en Gironde (commune de Gours). La Sté Corex utilise, pour ses besoins industriels, l'eau de l'Isle. Afin de préserver la qualité des eaux rejetée dans l'Isle et améliorer ses capacités industrielles, elle souhaite moderniser et adapter sa station d'épuration aux contraintes réglementaires et permettre d'augmenter les volumes de production de carton.



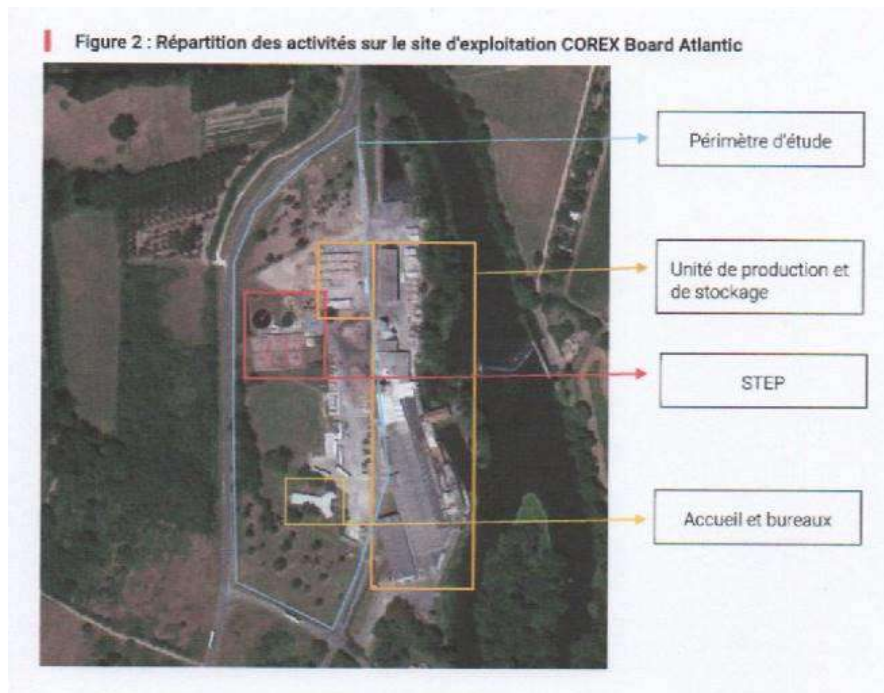
La solution retenue comporte la création d'un système de méthanisation en remplacement d'un bassin existant (faible capacité) et le traitement des effluents par DCO (oxygénation), permettant de mieux traiter la pollution de l'eau provenant de l'usine, de produire du biogaz utilisable dans la chaudière de l'usine.

Les ressources en eau seront préservées, la quantité de déchets diminuée et substituée pour partie des énergies renouvelables à des énergies fossiles.

Le document comporte les références cadastrales du terrain et la localisation du site Corex.

Une vue aérienne avec la localisation du site est présente au dossier ainsi qu'une autre avec la représentation des différentes installations présentes sur le site. Les caractéristiques du projet sont précisées, avec un schéma de la disposition des équipements de la station d'épuration actuels et futurs.





### 3 Justification de la nécessité de mise en compatibilité du document d'urbanisme en vigueur.

#### 3.1 Zonage et règlement inadaptés au projet

Les différentes aires (stationnement, dépôt matières premières, production, bureau, station d'épuration, etc.) sont matérialisées.

Le PLU applicable sur la commune de Gours classe la parcelle en zone N, non constructible.

Le PPRI de la commune est précisé en ses articles 1.1 et 1.2

**Conclusion, le zonage actuel ne permet pas la modernisation de la station d'épuration du site industriel.**

#### 3.2 Harmonisation du règlement du PLU du site industriel avec la commune de Moulin- neuf.

L'activité industrielle sur le site date de 1852, et l'activité papetière de 1952.

La station d'épuration a été construite en 1989.

Une harmonisation du zonage du site doit être faite entre deux parties : Dordogne et Gironde, afin de permettre à l'activité économique de se développer sur le site.

**Conclusion, Afin d'harmoniser le zonage du site, il apparaît nécessaire de faire évoluer le PLU de la commune de Gours en créant une zone Uy identique à celle de la partie située en Dordogne.**

### 4 Exposé des modifications à apporter au PLU

Un nouveau zonage doit être créé, inspiré par la zone Uy de la commune de Moulin-neuf (Dordogne). La nouvelle zone Ny (Gours Gironde) comportera un règlement graphique et descriptif.

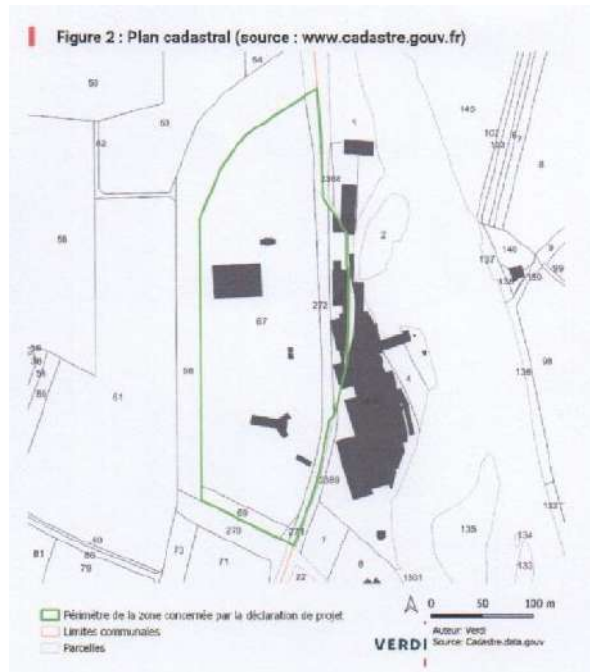
#### 4.1 Impacts sur le rapport de présentation

Le PLU sera modifié conformément à l'article R141-4 du Code de l'Urbanisme, complété avec un exposé des motifs de changement.

## 4.2 Impacts sur le règlement

### 4.2.1 Le règlement graphique

Le zonage du PLU de la commune de Gours sera modifié en transformant une partie de la zone N en zone UY (parcelle 67, 41685 m<sup>2</sup>, au lieudit »Port de Saint Antoine «).



Une photographie aérienne précise le périmètre de la nouvelle zone. Les zonages, actuel et futur, sont représentés au document.

### 4.2.2 Le Règlement écrit

La nouvelle zone UY aura sa propre réglementation, notamment au travers des articles :

- UY 2 constructibilité possible liée à l'activité économique,
- UY 4 aménagements nécessaires à l'absorption des eaux de pluie,
- UY 6 Implantation à 10 m au moins de l'axe des voies existantes,
- UY 7 Constructions à usage d'activités, implantées à au moins 3 m des limites séparatives,
- UY 9 emprise au sol limitée à 60%
- UY 10 hauteur maximale, des constructions, limitées à 10 m.

Les dispositions du PPRI continueront à s'appliquer et à s'imposer, en limitant l'imperméabilisation de sols, afin de ne pas aggraver les risques d'inondation. Les espaces libres de construction seront traités en espaces verts avec arbres.

**Conclusion Ce nouveau zonage permettra à la Sté Corex de mettre en conformité sa station d'épuration, de préserver la qualité des ressources en eau, en respectant les règles du PPRI et de permettre l'évolution de l'activité économique du site.**

#### 4.3 Compatibilité des évolutions avec le projet d'aménagement et de développement durable PADD.

Les objectifs du PADD pour la commune de Gours sont rappelés, ce document fixe à moyen et long termes les orientations ciblées de la commune.

- Equilibre entre les trois polarités de la commune
- Conforter et développer les activités économiques
- Valoriser les espaces naturels et le patrimoine

**Conclusion la mise en compatibilité du PLU avec la nouvelle zone UY s'inscrit dans l'axe 2 (activité économique)**

### 5 Présentation des pièces, du PLU modifié.

Il est fait référence à un document de présentation du règlement écrit de la zone UY.

Règlement de la nouvelle zone UY du PLU de Gours, est en annexe du rapport d'enquête.

## 2- Organisation et déroulement de l'enquête

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur :

A la demande de La Communauté d'agglomération du Libournais, le tribunal administratif a désigné Monsieur Gérard DESSIER, inscrit sur la liste des commissaires enquêteurs de la Gironde pour conduire l'enquête publique. Cette désignation a été entérinée par le CALI, arrête n° 2023-316

### 2.2 Modalités de l'enquête :

L'enquête publique a été programmée du lundi 15 mai 2023 au jeudi 15 juin 2023, soit pendant une durée de 30 jours consécutifs.

Trois permanences du commissaire enquêteur ont été convenues :

- Lundi 15 mai de 9h00 à 11h00
- Mercredi 24 mai de 14h00 à 16h00
- Mardi 6 juin de 14h00 à 16h00.

Les permanences se sont tenues en mairie de GOURS

Le dossier d'enquête a été consultable par le public en mairie de Gours aux jours et heures, d'ouverture de la mairie.

Un même dossier d'enquête a été mis à disposition du public au siège de la CALI à Libourne (42 rue Jules Ferry)  
 Le dossier était aussi consultable par internet sur le site de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

### 2.3 Publicité de l'enquête :

Un avis d'ouverture d'enquête publique est paru dans des journaux régionaux, le premier quinze jours avant l'ouverture de l'enquête, le second dans les huit premiers jours de celle-ci ainsi que sur les panneaux d'affichage de la commune et la distribution de l'avis d'enquête sur la commune.  
 Un même avis a été publié sur le site de la CALI.

#### 2.3.1 Avis d'enquête dans la presse

Des avis ont été publiés dans les journaux Le Résistant et Sud-ouest Les 27 avril et 18 mai ainsi que le 13 mai dans le journal Sud-ouest.

**32 LE RESISTANT**  
du 27 avril au 3 mai 2023

**ANI**

**JOURNAL HABILITÉ À RECEVOIR LES ANNONCES LÉG.**

---

**SCP LATAILLADE-BREDIN, Avocats à la Cour,**  
56 Rue des Chais 33500 - LIBOURNE - Tel 05 57 51 31 81

---

**VENTE sur LICITATION**  
à l'audience publique des criées du Tribunal Judiciaire de LIBOURNE  
siégeant dite ville au Palais de Justice, 22 Rue Thiers.  
**Le vendredi 2 juin 2023 à 14 heures**

MAISON d'HABITATION à PLASSAC, 26 route des coteaux, cadastrée B 505 pour 17 a 30 ca et un bois de chênes lieu dit Vigneau cadastré B 509 pour 27 a 90 ca  
MISE À PRIX : 175 000 € - CENT SOIXANTE QUINZE MIL EUROS, avec faculté de baisse d'un quart.  
Le cahier des conditions de vente (RG 23/00020) peut être consulté au Greffe du Juge de l'exécution, service des ventes près le Tribunal de judiciaire de LIBOURNE ou au cabinet de l'avocat poursuivant.  
VISITES : mardi 15 mai 2023 et mercredi 24 mai 2023 de 15 à 17 H

---

**Communauté d'Agglomération du Libournais**

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**  
**Relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de GOURS**

Par arrêté n°2023-316, le président de la communauté d'Agglomération du Libournais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de GOURS.

À cet effet, **M. DESSIER Gérard**, architecte retraité, a été désigné par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêteur.

L'enquête se déroulera à la communauté d'Agglomération et en mairie de Gours du **15 mai au 15 juin 2023**, aux jours et heures habituels d'ouverture,  
 À la CALI (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)  
 - Du Lundi au Vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00  
 À la Mairie de Gours :  
 - Lundi : 14h-18h  
 - Mardi et mercredi : 8h-12h / 14h-18h  
 - Vendredi : 8h-12h / 14h-17h  
 - Samedi : 9h-11h

**Le commissaire-enquêteur recevra en mairie :**  
 - Lundi 15 mai 2023 - De 9h à 11h  
 - Mercredi 24 mai 2023 - De 14h à 16h  
 - Mardi 6 juin 2023 - De 14h à 16h

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé au siège de la communauté d'agglomération et en mairie ou reçues au siège de la communauté d'agglomération au 42 rue Jules Ferry 33500 Libourne par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : [enquete@cali.fr](mailto:enquete@cali.fr)

En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : [www.locali.fr](http://www.locali.fr)  
 Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès de Monsieur Benjamin MAUFRONT au service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais (05 33 03 00 10).

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

*Le président de la communauté*

**26 ANNONCES**

**Annones**  
 sudouest-legales.fr - su

**Marchés publics et privés**

**Marchés à procédure adaptée sup. à 90 000 €**

**Région Nouvelle-Aquitaine**

**AVIS DE MARCHÉ RECTIFICATIF**

**Travaux**

**Section 1 : Identification de l'acheteur**  
 Nom complet de l'acheteur : Région Nouvelle-Aquitaine  
 Type de numéro national d'identification : SIRET  
 Numéro national d'identification : 200051756000711  
 Ville : Bordeaux Gironde  
 Code postal : 33077  
 Groupement d'acheteurs : Non  
**Section 2 : Communication**  
 Moyens d'accès aux documents de la consultation :  
<https://sirenet-arpq.fr/index.php?page=entreprise/EtatsproCaratsConsultation&id=58813&orgArnyne--aquitaine>  
 Identifiant interne de la consultation : 2023001701917  
 Nom du contact : Valérie SVA  
 Adresse mail de contact : contact@v-sv-a.fr  
**Section 3 : Procédure**  
 Type de procédure : Procédure adaptée ouverte  
 Marche rectifiée : Bats et heures limites de réception des plis : le 23 mai 2023 à 12 heures au lieu du 11 mai 2023 à 12 heures.  
**Section 4 : Identification du marché**  
 Initialité du marché : Marché de travaux pour la construction d'un abri de maintenance à l'EREA de Pressac - Balzac, Opération D1279005 - Marché n° 2023001701917.  
 Code CPV principal : 45000000  
 Type de marché : Travaux  
 Durée du marché (en mois) : 12  
**Section 5 : Lots**  
 Marché ouvert : Oui, 9 lots.

**Avis administratifs et judiciaires**

**Enquêtes publiques**

**Communauté d'Agglomération du Libournais**

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Erratum**

**Relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Gours**

Par arrêté n° 2023-316, le président de la Communauté d'Agglomération du Libournais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de GOURS.

A cet effet, M. Gérard BISSIER, architecte retraité, a été désigné par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la communauté d'agglomération et au mairie de Gours du 15 mai au 15 juin 2023, aux jours et heures habituels d'ouverture,

À la CALI (42, rue Jules-Ferry, 33500 Libourne), du lundi au vendredi, de 9h à 12 heures et de 14 h à 18 heures.

À la mairie de Gours, lundi, mardi, mercredi, vendredi, de 9h à 12 heures et de 14 h à 17 heures.

Le commissaire enquêteur recevra en main :  
 - **lundi 15 mai 2023, de 9 h à 11 heures ;**  
 - **mardi 20 mai 2023, de 14 h à 16 heures ;**  
 - **mardi 6 juin 2023 de 14 h à 16 heures.**

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé au siège de la communauté d'agglomération et en mairie ou reçues au siège de la communauté d'agglomération au 42, rue Jules-Ferry, 33500 Libourne, par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : [enquêtespubliques@cali.fr](mailto:enquêtespubliques@cali.fr)

En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : [www.cali.fr](http://www.cali.fr)

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès de M. Benjamin HAUFONT au service Urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais (06 32 00 00 19).

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis au maire.

*Le président de la communauté d'agglomération*



Jourdi 18 mai 2023 **SUD OUEST**

---

**Annonces**  
 sudouest-legales.fr - sudou

---

**Avis administratifs et judiciaires**

---

**Enquêtes publiques**



**Communauté d'Agglomération du Libournais**  
**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Gours**

Par arrêté n°2023-294, le président de la Communauté d'Agglomération du Libournais a autorisé l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Gours.

à cet effet, **M. Gérard DESBARRAS**, architecte inscrit, a été désigné par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la Communauté d'Agglomération et se tiendra au Gours du 15 mai au 15 juin 2023, aux jours et heures suivants :

- à la Cal (12, rue Jules-Ferry 33500 Libourne) : du lundi au vendredi de 9 h à 12 heures et de 14 h à 18 heures ;
- à la mairie de Gours : lundi, mardi, mercredi, vendredi, de 9 h à 12 heures et de 14 h à 17 heures.

Le commissaire enquêteur recevra en outre :

- samedi 15 mai 2023, de 9 h à 17 heures ;
- mercredi 24 mai 2023, de 9 h à 16 heures ;
- mardi 6 juin 2023, de 14 h à 18 heures.

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé au siège de la Communauté d'Agglomération et en main ou remis au siège de la Communauté d'Agglomération du 12, rue Jules-Ferry 33500 Libourne, par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : [enquetespubliques@cali.fr](mailto:enquetespubliques@cali.fr).

En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : [www.calil.fr](http://www.calil.fr).

Des informations complémentaires pourront également être demandées auprès de M. Benjamin MATHFRONT au service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais (05 33 03 00 10).

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils auront été transmis en mairie.

Le président de la Communauté d'Agglomération

---



**Communauté d'Agglomération du Libournais**  
**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Relative à la révision générale du plan local d'urbanisme des Peintures**

Par arrêté n° 2023-295, le président de la Communauté d'Agglomération du Libournais a autorisé l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de révision générale du PLU des Peintures.

à cet effet, **M. Fabrice PERRÉ**, géographe-cartographe inscrit, a été désigné par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la Communauté d'Agglomération et se tiendra aux Peintures du 15 mai au 15 juin 2023, aux jours et heures suivants :

- à la Cal (12, rue Jules-Ferry 33500 Libourne) : du lundi au vendredi, de 9 h à 12 heures et de 14 h à 18 heures ;
- à la mairie des Peintures : du lundi au vendredi, de 9 h à 12 heures / 14 h à 16 h 30 ;
- Le samedi, 10 à 12 heures ;
- Le dimanche, 10 h à 12 heures ;
- Lundi 15 mai, de 9 h 30 à 12 h 30 ;
- Lundi 22 mai, de 9 h 30 à 12 h 30 ;
- mardi 6 juin, de 9 h à 18 heures ;
- mardi 13 juin de 14 h à 18 heures.

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé au siège de la Communauté d'Agglomération et éventuellement remis au siège de la Communauté d'Agglomération au 12, rue Jules-Ferry 33500 Libourne, par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : [enquetespubliques@calil.fr](mailto:enquetespubliques@calil.fr).

En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : [www.calil.fr](http://www.calil.fr).

Des informations complémentaires pourront également être demandées auprès de M. Benjamin MATHFRONT au service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais (05 33 03 00 10).

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils auront été transmis en mairie.

Le président de la Communauté d'Agglomération

28 ANNONCES

## Annonces

sudouest-legales.fr - sud

## Marchés publics et privés

## Marchés à procédure adaptée sup. à 90 000 €

Commune de Saint-Pierre-de-Bat

## AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

**Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur :** Commune de Saint-Pierre-de-Bat (33760), 4 rue Saint Pierre, 33760 Saint-Pierre-de-Bat. Tél 05 56 23 61 95 - Courriel : mairi.e.st.pierre.bat@wanadoo.fr

**Principale activité du pouvoir adjudicateur :** Services généraux des administrations publiques.

**Objet du marché :** Les travaux de restauration des murs intérieurs de la nef et de la partie basse du chevet de l'église Saint-Pierre-ès-Liens. (SMH du 5 avril 2001).

**Lieu d'exécution :** Église Saint-Pierre-ès-Liens, 33760.

**Marché public de travaux.**

**Caractéristiques principales :**

Le présent appel d'offres concerne la restauration en pierre de taille et la refecton d'enduit sur des murs de moellons.

La restauration de quatre vitraux.

Refus des variantes.

**Prestations :**

Une seule tranche de travaux.

Les travaux sont réalisés en 2 lots

- Lot 1 : échafaudages / maçonnerie, pierre de taille.

- Lot 2 : vitrail

**Modalités essentielles de financement et de paiement et/ou références aux textes qui les réglementent :**

Le financement est assuré par le budget communal sur les ressources publiques et l'obtention de subvention et le paiement se fera par mandat administratif dans un délai de 30 jours.

**Langue pouvant être utilisée dans l'offre ou la candidature :** français.

**Unité monétaire utilisée :** L'euro.

**Justifications à produire quant aux qualités et capacités du candidat :**

- Lettre de candidature (DC1).

- Déclaration du candidat (DC2).

- Copie du ou des jugements prononcés, si le candidat est en redressement judiciaire - déclaration sur

l'honneur du candidat justifiant qu'il n'entre dans aucun des cas mentionnés à l'article 43 du code des marchés publics concernant les interdictions de soumissionner - déclaration concernant le respect de

l'obligation d'emploi mentionnée aux articles L.5212-1 à L.5212-4 du Code du travail - La déclaration du candidat relative à la lttte contre le travail dissimulé ou Notii) ou les pièces prévues aux articles D.8222-5, D.8222-7 et D.8222-8 du Code de travail (possibilité de le produire à l'attribution).

- L'état annuel des certificats reçus ou Notii) (possibilité de le produire à l'attribution).

- Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les fournitures, services ou travaux objet du marché, réalisés au cours des trois dernières exercices disponibles

- Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement

pour chacune des trois dernières années.

- Présentation d'une liste des travaux exécutés au cours des cinq dernières années, appuyée d'attestations

de bonne exécution pour les travaux les plus importants

- Déclaration indiquant l'outillage, le matériel et l'équipement technique dont le candidat dispose pour la

réalisation de marché de même nature.

Documents à produire dans tous les cas au stade d'attribution du marché :

- Attestation et certificats délivrés par les administrations et organismes compétents prouvant que le candidat

a satisfait à ses obligations fiscales et sociales ou documents équivalents en cas de candidat étrangers.

**Critères de jugement des offres :**

Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessus avec

leur pondération : valeur technique de l'offre appréciée à l'aide du minimum technique : 60 %, prix : 40 %.

**Type de procédure :** Procédure adaptée en application de l'article 28 du Code des marchés publics.

**Date prévisionnelle du début des travaux :** Mai 2023.

**Procédure de passation :** Marché de travaux sur procédure adaptée en application de l'article 28 du Code

des marchés publics.

**Date limite de réception des offres :** mardi 23 mai 2023 avant 16 heures.

**Délai minimum de validité des offres :** 90 jours à compter de la date limite de réception des offres.

**Date d'envoi de l'avis à la publication :** Le 27 avril 2023.

Les offres seront présentées rédigées en français et exprimées en euros.

Réception des remises des candidatures et offres se feront par voie dématérialisée sur la plateforme

<https://demat-ampa.fr>

**Instance chargée des procédures de recours :** Tribunal Administratif de Bordeaux, 9, rue Tastet, BP 947,

33063 Bordeaux Cedex. Tél. 05 56 49 38 00 - Fax : 05 56 24 38 03 - Courriel : greffe.ta-bordeaux@juradm.fr

Site : <http://bordeaux.tribunal-administratif.fr>

**Précisions concernant le(s) délai(s) d'introduction des recours :** Le référé précontractuel est possible avant

la signature du marché.

Le recours pour excès de pouvoir est possible dans un délai de deux mois à compter de la publicité ou de

la notification des décisions.

Le référé contractuel est possible devant la juridiction administrative saisie au plus tard le 31<sup>e</sup> jour suivant

la publication de l'avis d'attribution.

## Savoirs administratifs et judiciaires

## Enquêtes publiques

Communauté d'Agglomération du Libourmais



## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## Relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de GOURS

Par arrêté n°2023-316, le président de la communauté d'Agglomération du Libourmais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de GOURS.

A cet effet, **M. DESSIER Gérard**, architecte retraité, a été désigné par le président du tribunal administratif

de Bordeaux comme commissaire-enquêteur.

L'enquête se déroulera à la communauté d'Agglomération et en mairie de Gours du **15 mai au 15 juin 2023**,

aux jours et heures habituels d'ouverture.

A la Cail (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)

- Du lundi au vendredi, de 9 h à 12 heures et de 14 h à 16 heures.

A la Mairie de Gours :

- Lundi : 14 h - 18 heures ;

- Mardi et mercredi : 8 h - 12 heures / 14 h - 18 heures ;

- Vendredi : 8 h - 12 heures / 14 h - 17 heures ;

- Samedi : 9 h - 11 heures.

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie :

- **Lundi 15 mai 2023, de 9 h à 11 heures ;**

- **Mercredi 24 mai 2023, de 14 h à 16 heures ;**

- **Mardi 6 juin 2023, de 14 h à 16 heures.**

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de déclaration de projet emportant

mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé au siège

de la communauté d'agglomération et en mairie ou reçues au siège de la communauté d'agglomération

au 42 rue Jules Ferry 33500 Libourne par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse

suivante : [enquetespublique@lacali.fr](mailto:enquetespublique@lacali.fr)

En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique seront

consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : [www.lacali.fr](http://www.lacali.fr)

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès de M. Benjamin MAUFRONT

au service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libourmais (05 33 03 00 10).

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils

seront transmis en mairie.

*Le président de la communauté  
d'agglomération.*

**ATTESTATION DE PARUTION**

Département : 33  
Journal : LE RESISTANT  
Parution : 18 mai 2023  
Référence n°REL011278

LIBOURNE, le 11 mai 2023

**Communauté d'Agglomération du Libournais****AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE****Relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de GOURS**

Par arrêté n°2023-316, le président de la communauté d'Agglomération du Libournais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de GOURS.

A cet effet, **M. DESSIER Gérard**, architecte retraité, a été désigné par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêteur.

L'enquête se déroulera à la communauté d'Agglomération et en mairie de Gours **du 15 mai au 15 juin 2023**, aux jours et heures habituels d'ouverture,

A la Cali (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)

- Du Lundi au Vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

A la Mairie de Gours :

- Lundi, mardi, mercredi, vendredi de 9h00 à 12h et de 14h à 17h

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie :

- Lundi 15 mai 2023 - De 9h à 11h

- Mercredi 24 mai 2023 - De 14h à 16h

- Mardi 6 juin 2023 - De 14h à 16h

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé au siège de la communauté d'agglomération et en mairie ou reçues au siège de la communauté d'agglomération au 42 rue Jules Ferry 33500 Libourne par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : [enqueteublique@lacali.fr](mailto:enqueteublique@lacali.fr)

En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : [www.lacali.fr](http://www.lacali.fr)

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès de Monsieur Benjamin MAUFRONT au service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais (05 33 03 00 10).

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

*Le président de la communauté*

**LE RESISTANT**

BP 219 – 47 rue Victor-Hugo  
33506 LIBOURNE CEDEX  
Tél 05 57 55 49 49 – Fax 05.57.51.47.96  
Site 390 100 501 00050

**2.3.1 Affichage légal**

Un affichage de l'avis a été fait au siège de la CALI à Libourne, ainsi que sur le panneau d'affichage de la mairie.

Le commissaire enquêteur a demandé que ce même avis soit disposé à l'entrée du site de la Sté Corex Board Atlantic.



Affichage en mairie



Affichage sur site Corex





Certificat affichage en mairie

#### 2.4 Réunion du commissaire-enquêteur avec le pétitionnaire

Une réunion entre le représentant de la CALI et le commissaire enquêteur s'est tenue le 23 mars 2023 en début d'après midi, l'échange a porté sur le projet de modification du PLU.

Le site de la Sté Corex Board Atlantic est situé sur deux communes Gours (33) et Moulin Blanc (24). Les travaux prévus sont situés sur la partie du terrain relevant de la commune de Gours en Gironde. La tenue de l'enquête publique se fera uniquement sur la commune de Gours.

Un document, déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Gours, Reconstruction de la station d'épuration de Corex Board Atlantic notice explicative a été remis au C.E.

Différents échanges ont été faits entre le représentant de la CALI et le C.E. portant sur les documents devant être produits pour l'enquête.



### 2.5 Réunion publique

L'organisation d'une réunion publique de présentation du dossier d'enquête n'a pas été retenue

### 2.6 Clôture de l'enquête publique

A réception des registres d'enquête, le commissaire a clos des deux registres.

### 2.7 Consultation du pétitionnaire

Un compte rendu des observations du public a été transmis au représentant de la CALI en fin d'enquête.

### 2.8 Visite du site.

Le C.E. a été reçu par madame la directrice du site de Corex et un responsable des travaux devant être réalisés sur l'assainissement du site industriel, le 18 avril 2023 en début d'après-midi.

Des explications ont été données au C.E., sur le processus de traitement des effluents produits par l'usine et sur les travaux devant être réalisés.



## 3- Observation du public

### 3.1 Participation du public

Le public s'est peu senti concerné par cette enquête publique.  
Les trois observations ne portent pas sur le projet de modification, du PLU, liée à la modernisation de la station d'épuration de l'usine Corex.

### 3.2 Courriers reçus

Un courrier a été adressé au siège de la CALI par Mme Boizon Grelaud, reçu le 21/02/2023, avec pour objet la demande d'intégration de parcelles dans une zone constructible. Les vignes situées sur ces parcelles doivent être arrachées fin 2023. Mme Boizon Grelaud souhaite que les parcelles 531, 1288 et 1289 soient classées en zone constructible.  
Des parcelles voisines (1078 et 1034 contiguës aux parcelles 611 et 1077) ont déjà été construites.  
A l'appui de sa demande une photo (géoportail) est jointe.  
Cette demande sera annexée au RJ sous le numéro 01.  
Cette demande est jointe au paragraphe 4-annexe.

Courriel envoyé par Madame et Monsieur Bertet.  
Il est demandé de rendre constructibles des terrains (5 parcelles, C634, 635, 636, 647, 640) situés en zone N  
Le courriel reçu comporte une observation ne portant pas sur le site Corex, un plan cadastral, les références cadastrales des terrains, et des photos.  
Ces documents seront joints au registre journal (Cali) sur le n° annexe 02.

### 3.3 Observation sur le registre d'enquête

M. Lagrange, lors de la première permanence du C.E. est venu s'informer des objectifs de l'enquête, il doit faire parvenir, en mairie, à l'attention du commissaire enquêteur des observations qui porteront sur des parcelles dont il est propriétaire et qu'il souhaite voir rendre constructibles (dent creuse).

### 3.4 Observations provenant des sites internet

Il n'y a pas eu d'observations de la part du public.

### 3.5 Analyse des courriers reçus

#### Courrier de Madame Boizon Grelaud

La demande concerne des parcelles situées au lieu dit « Tenein » de la commune de Gours, afin de rendre ces terrains constructibles.

L'enquête publique porte exclusivement sur la mise en compatibilité du projet de transformation de la station d'épuration. Le Code de l'Urbanisme en son article L 153-54, limite les modifications du PLU de la commune au seul objet de l'enquête.

Il ne me semble pas que la demande puisse être retenue dans cette procédure.

Courrier annexé au Registre d'enquête (mairie) : annexe n°1.

#### Courriel de Madame et Monsieur Bertet

Les terrains sont situés au lieu dit « Terre de Gours », en zone N du PLU.

Deux constructions sont présentes sur ces parcelles, une grange et une petite habitation.

M. et Mme Bertet souhaitent réhabiliter ces biens, qui en l'état du classement de la zone (N) ne permet pas de restaurer ces locaux. Ils demandent donc de changer le zonage des terrains.

La demande ne porte pas sur l'objet du dossier d'enquête.

De plus ces parcelles ne sont pas dans une zone urbanisée, mais dans un tissu diffus.

La demande ne pourra être acceptée dans le cadre de l'enquête. Cette requête pourra être faite lors de la révision du PLU de la commune. (demande annexée RE de la Cali n°02)

### 3.6 Analyse des Observations sur les R.E.

#### Observation de M. Lagrange.

Ses demandes portent sur des parcelles qui sont entourées de terrains construits ou à construire. Les réseaux sont présents en bordure de voie, le terrain est situé en seconde ligne.

Toutefois l'enquête publique porte exclusivement sur une modification d'une zone du PLU, dans le cadre d'un projet de modification, modernisation de la station d'épuration de l'entreprise Corex. Le PLU n'est pas révisé.

La demande de M. Lagrange paraît légitime et pourrait être validée par la CALI et la mairie de Gours dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.

#### Demande de Mme Boizon Greaud.

La demande porte sur une nouvelle affectation de zonage des parcelles afin de les rendre constructibles.

L'enquête publique porte exclusivement sur la mise en compatibilité du projet de mise en conformité de la station d'épuration de l'usine.

La demande ne peut être acceptée dans le cadre limité de cette enquête, elle pourrait être reformulée à l'occasion d'une révision du PLU de la commune.

### 3.7 Avis des services concernés

Les avis des Personnes Publiques Associées suivantes sont favorables.

- Chambre d'agriculture
- DGAC Amenag eau
- Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)
- INAO

La MRAe a émis des remarques et demandes.

Le Maître d'Ouvrage a produit un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, prenant en compte les observations et remarques, notamment l'emprise de la zone Uy qui est plus limitée que sur le projet initial.

Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe est joint en annexe.

### 3.8 Remarques diverses

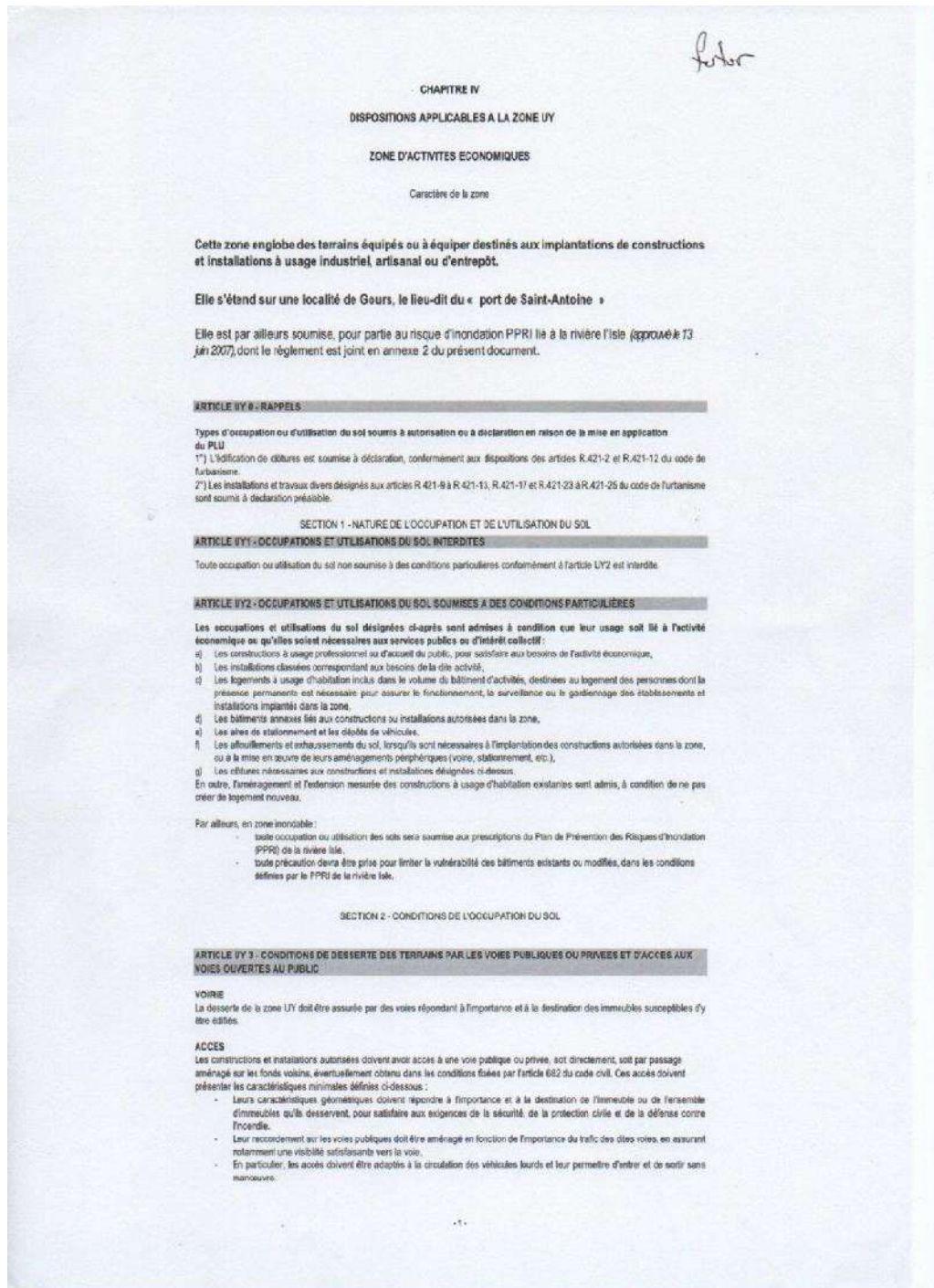
Néant

## 4- Annexes

Règlement zone Uy

- Avis chambre d'agriculture
- Avis Aménag'eau
- Avis CNPF
- Avis INAO
- Avis MRAe
- Mémoire en réponse avis de la MRAe
- Observation Mme Boizon Grelaud
- Observation M. Mme Bertet

Règlement écrit nouvelle zone Uy





- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

#### ARTICLE UY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

##### EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

##### ASSAINISSEMENT

L'installation de dispositifs d'assainissement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les ensembles de constructions, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

##### Eaux PLUVIALES

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

##### AUTRES RESEAUX

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

#### ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UY 4-2 b) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée. Non réglementées dans les autres cas.

#### ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à **10 mètres** au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

#### ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE

La distance complète horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**. Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas **6 mètres** peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

##### CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET BATIMENTS ANNEXES

Les constructions ne peuvent pas être implantées sur une limite séparative. Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à **4 mètres**.

#### ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à **5 mètres**. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

#### ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60%** en zone UY de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

#### ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### DEFINITION

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

##### REGLE

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **15 mètres**.



**ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES****Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures planes ne pourront être brillantes. Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

**Constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité économique et inclus dans le volume du bâtiment d'activités.****Matériaux :**

L'emploi à nu de matériaux brillants, tels que tôle galvanisée, papier goudronné, etc. ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc. est interdit.

**Toitures :**

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

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

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux logements intégrés dans les bâtiments à usage d'activité.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

**ARTICLE UY 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- 1 - Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement
- 2 - Pour les établissements à usage d'activité : une place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

**ARTICLE UY 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissées des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

En particulier il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres en bordure des voies de desserte, et un rideau végétal formant écran le long des limites séparatives latérales.

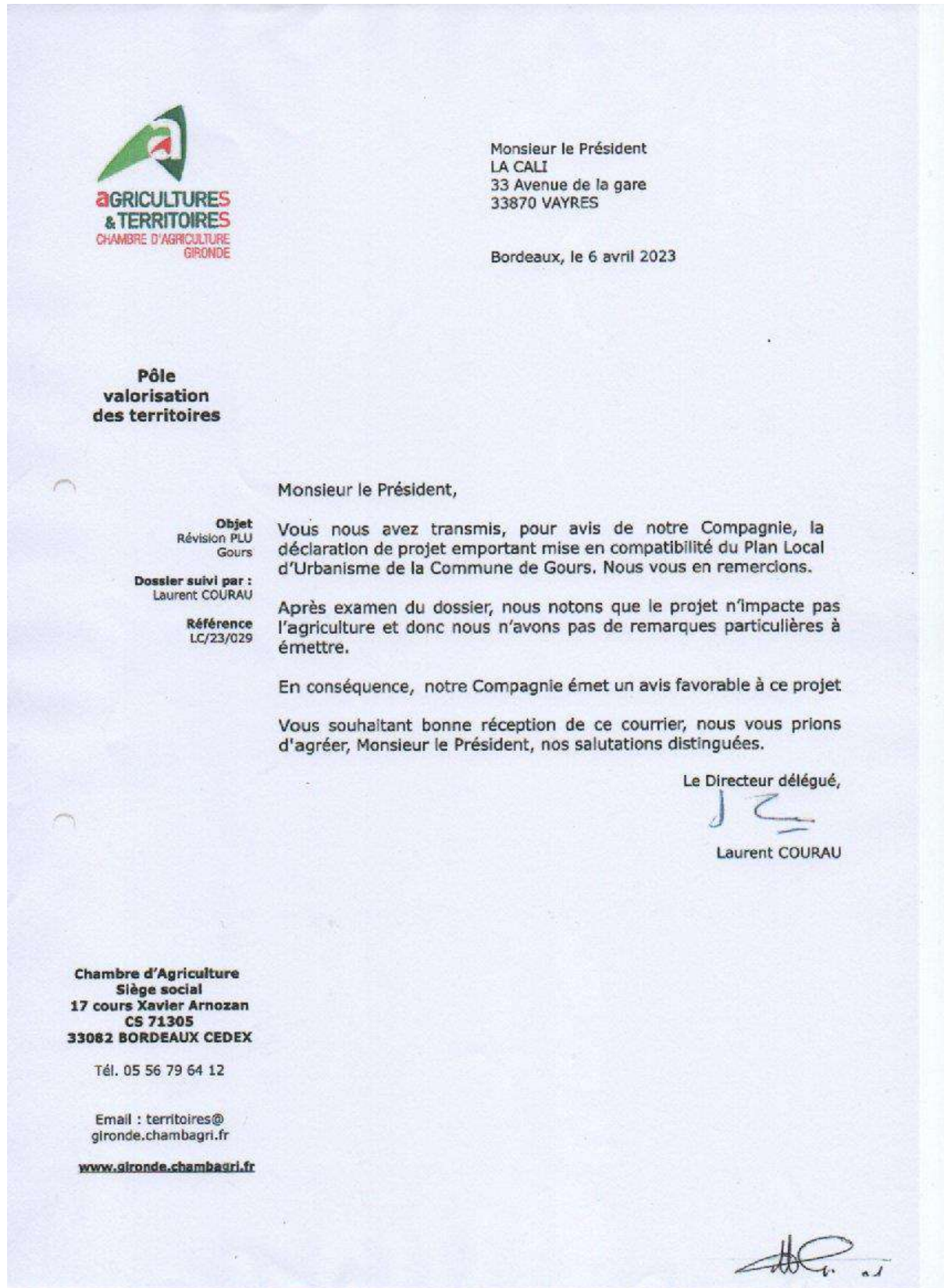
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UY.

La surface maximale de plancher hors œuvre autorisée est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.

Avis des personnes physiques associées





## Commune de Gours : PLU – DECPRO

## Avis d'AMENAG'EAU - Résumé

Le : 05/04/2023

Le projet va dans le sens de l'amélioration de la qualité du rejet sachant que de nombreux dysfonctionnements ont eu lieu ces dernières années. Des chiffres « escomptés » sont succinctement présentés sans toutefois être explicités ne permettant pas d'apprécier l'adéquation entre les rejets fortement augmentés (passage de 1655 m<sup>3</sup>/jr à 2670 m<sup>3</sup>/jr) et la capacité du milieu récepteur. Serait-il possible de préciser les volumes totaux de DCO rejetés par jour ?

Les documents mentionnent que les dispositions du SAGE ont été respectées sans toutefois le démontrer, ce qui peut être préjudiciable en cas de recours contentieux.

Le dossier gagnerait à démontrer sa compatibilité avec :

- La règle 1 du SAGE ID UI interdit toute destruction de zones humides (cartographie des zones humides préservées). A cette occasion, il est conseillé de ne classer en zone Uy que le strict nécessaire afin de préserver les zones humides et de prendre en compte le PPRI qui interdit toute construction à cet endroit. Les éventuels impacts du classement en Uy devront faire l'objet d'une description. Par ailleurs, la zone UY implique une desserte en réseaux ; il apparaît souhaitable d'associer les autorités organisatrices de l'eau afin de s'assurer de la possibilité de cette desserte (l'entreprise n'étant pas à ce jour desservie par le SIEPAVI).
- L'orientation B du SAGE « Partager la ressource entre les usages » qui prend une importance particulière dans le contexte de dérèglement climatique ; l'entreprise pourrait quantifier les économies d'eau qui pourraient être réalisées, envisager des mesures en cas de restrictions d'eau (réutilisation d'eaux usées traitées, etc...). Ces différentes mesures pourraient bénéficier de financement au vu du « plan eau » annoncé par le Gouvernement.

Concernant le risque d'inondation, le dossier mentionne qu'un remblai a été réalisé sur la partie nord du site qui est susceptible d'impacter la ligne d'eau et donc l'inondabilité du site. Compte tenu des investissements envisagés par l'entreprise il est suggéré de procéder à une actualisation de la ligne d'eau au vu de l'existant. Une relocalisation même partielle du site a-t-elle été envisagée ?

Concernant les prélèvements et rejets dans l'Isle, toute modification de prélèvement et de rejet dans le DPF doit s'accompagner d'une demande de modification de la consistance de l'autorisation. Est-il projeté de mettre à jour ces autorisations ?

A noter que le SRADDET identifie une trame verte et bleue le long de l'Isle, dans l'atlas des continuités écologiques régionales. Il serait souhaitable d'apprécier la compatibilité du projet avec les règles 26,33,34,35 et 36.

DGAT/DHU/SAPUPH – DGAC-AMENAG'EAU







Centre National de la Propriété Forestière  
Nouvelle-Aquitaine

000507

Monsieur le Président  
Communauté d'Agglomération du Libourmais  
33 avenue de la Gare  
33 670 Vayres

N/Réf : SL/LOD/TMT 03/2023

Objet : **PLU de Gours modification de zonage**

Bordeaux, le 15 mars 2023

Monsieur le Président,

Suite à votre mail du 10 mars 2023, concernant le projet de modification de zonage du PLU de la commune de Gours, nous formulons un avis dans le cadre de l'article R. 153-6 du Code de l'Urbanisme.

Nous n'avons pas de remarque particulière dans la mesure où, d'après les éléments transmis, les modifications n'impactent pas les espaces forestiers de manière significative.

Nous nous permettons toutefois de rappeler que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L. 341-1 et suivants du Code Forestier.

**Au vu de ces éléments, nous émettons un avis favorable.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée,

Le Directeur  
  
Stéphane LA TOUR  


Centre National de la Propriété Forestière | Nouvelle-Aquitaine

Maison de la Forêt

6 Parvis des Chartrons - CS 41255 - 33075 Bordeaux Cedex

+33 (0)5 56 01 54 70

nouvelle-aquitaine@onpf.fr - nouvelle-aquitaine.cnpf.fr

Établissement public national régi par les articles L321-1 et suivants du Code Forestier SIRET 180 092 355 00064 - APE 84.13Z - TVA intracommunautaire FR 751 600 923 55





INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : A. GRELIER  
Tél : 05.56.01.73.48  
Mail : [a.grelier@inao.gouv.fr](mailto:a.grelier@inao.gouv.fr)

VIRéf : B. MAUFFRONT

Objet : *déclaration de projet emportant mise en compatibilité  
du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de GOURS*

Monsieur le 1<sup>er</sup> Vice-Président délégué au  
développement touristique et à l'urbanisme  
Communauté d'agglomération du Libournais  
BP 2026  
33502 LIBOURNE CEDEX

Bègles, le 16 mars 2023

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 14 mars 2023, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de GOURS.

La commune de GOURS est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux ». Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau de Pauillac », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Chapon du Périgord », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest », « Poularde du Périgord », « Poulet du Périgord », « Pruneaux d'Agen » et de l'IGP viticole « Atlantique ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU vise à adapter le règlement du PLU applicable à la zone d'activité formée par le site Corex Board Atlantic. Le projet justifiant la procédure consiste à implanter une station de traitement des eaux usées d'une capacité de plus de 10 tonnes/jour sur le site industriel de Corex, sur une surface artificialisée existante de 4 618 m<sup>2</sup>.

Le périmètre de projet est situé sur la parcelle 67 du lieu-dit *Port de Saint-Antoine*, section A. Ce secteur de la vallée de l'Isle est situé en dehors de toute aire délimitée en AOC.

Cette déclaration de projet a pour effet de modifier le plan de zonage du PLU de la commune de Gours de zone N en zone Uy. Ce secteur de zonage doit permettre à la société Corex Board Atlantic de poursuivre son activité industrielle et à la commune de rectifier le zonage du PLU pour mise en conformité avec l'activité industrielle historique.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération distinguée.


Pour la Directrice et par délégation,  
Le Délégué Territorial,  
Laurent FIDELE

Copie : DDTM Gironde


INAO - Délégation Territoriale Aquitaine-Poitou-Charentes

SITE DE BORDEAUX  
"PORTE DE BÈGLES"  
Bâtiment A, 3<sup>ème</sup> étage  
1, quai Wilson  
33 130 BÈGLES  
TEL : 05 56 01 73 44  
[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gours (33) pour permettre la reconstruction de la station d'épuration Corex Board Atlantic porté par la communauté d'agglomération du Libournais (33)**

n°MRAe 2023ANA28

dossier PP-2023-13684

**Porteur du Plan :** Communauté d'agglomération du Libournais  
**Date de saisine de l'Autorité environnementale :** 23 janvier 2023  
**Date de la consultation de l'Agence régionale de santé :** 23 mars 2023

**Préambule**

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).*

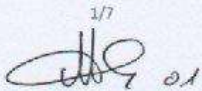
*Conformément au règlement intérieur et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu le 19 avril 2023 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.*

**Ont participé et délibéré :** Annick BONNEVILLE, Didier BUREAU, Freddie-Jeanne RICHARD, Jessica MAKOWIAK, .

*Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

**Étaient absents ou excusés :** Hugues AYPHASSORHO, Raynald VALLEE, Pierre LEVAVASSEUR, Elise VILLENEUVE, Cyril GOMEL.

AVIS DÉLIBÉRÉ N° 2023ANA28 adopté lors de la séance du 19 avril 2023 par la mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine

1/7  




**I. Contexte et objectifs généraux du projet**

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gours dans le département de la Gironde, approuvé en avril 2011.

La commune de Gours (579 habitants d'après les données de l'INSEE de 2017, pour un territoire de 7,89 km<sup>2</sup>) est membre de la communauté d'agglomération du Libournais (CALI), compétente en matière d'urbanisme. Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Libournais approuvé le 6 octobre 2010. Elle est également concernée par le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération du Libournais.

La CALI s'est engagée, par délibération en date du 23 septembre 2021, dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan de mobilité et de Programme Local de l'Habitat (PLUI-HD).

La mise en compatibilité du PLU de Gours vise, notamment, à faire évoluer la station d'épuration (STEP) associée à la chaîne de production d'une papeterie (Corex Board Atlantic) localisée sur les communes de Gours (en Gironde) et de Moulin-Neuf (en Dordogne). Ceci afin de réduire ses rejets et de respecter les normes en vigueur.



Figure 1 : Plan de situation page 24 et contour du périmètre du projet page 170 (Source : notice explicative)

Le projet consiste à faire évoluer le dispositif d'épuration par lits bactériens actuellement en place afin de permettre :

- l'installation d'un méthaniseur en remplacement du lit bactérien<sup>1</sup> ;
- l'installation d'une unité de post-traitement du biogaz (désulfuration, gazomètre et torchère) ;
- la valorisation du biogaz en le réinjectant dans la chaudière de la société.

A ce jour, l'entité Corex Board Atlantic<sup>2</sup> (anciennement usine Soustre puis Corenso) est autorisée à produire 350 tonnes par jour de pâte et de carton et à traiter ses eaux résiduaires dans le cadre des prescriptions de l'arrêté préfectoral interdépartemental n°022083 du 29 octobre 2002.

Par ailleurs, l'entreprise envisage d'augmenter la capacité de production du site à l'horizon 2025-2027. Cette évolution induira une augmentation de 30 % de la charge actuelle de la station d'épuration. D'après le bureau d'étude SPCE Environnement<sup>3</sup>, au regard de la nouvelle hypothèse de production (jusqu'à 130 000 tonnes) et du nouveau niveau de contrainte réglementaire, la solution technique la plus adaptée est la mise en place d'un méthaniseur. L'installation d'un tel équipement nécessite un permis de construire mais pas de demandes d'autorisation au titre des ICPE ou de la loi sur l'eau.

1. Les dispositifs les plus répandus d'épuration biologique artificielle sont les procédés par lits bactériens ou par boues activées voir guides du cerema sur le site <https://www.cerema.fr>
2. L'entité appartient depuis mai 2019 au groupe belge d'emballages en carton ondulé VPK Packaging Group. La division tubes du groupe est connue sous la marque Corex
3. Notice explicative, page 199

0902

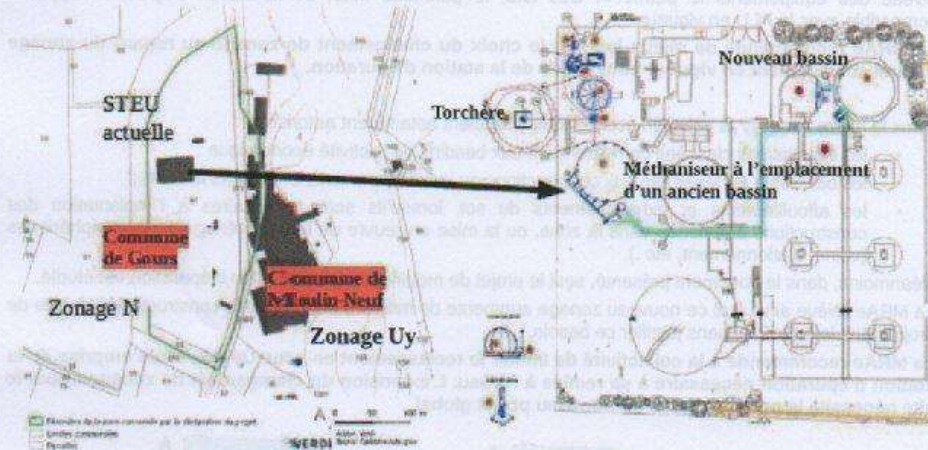


# Enquête publique déclaration de projet emportant mise en compatibilité

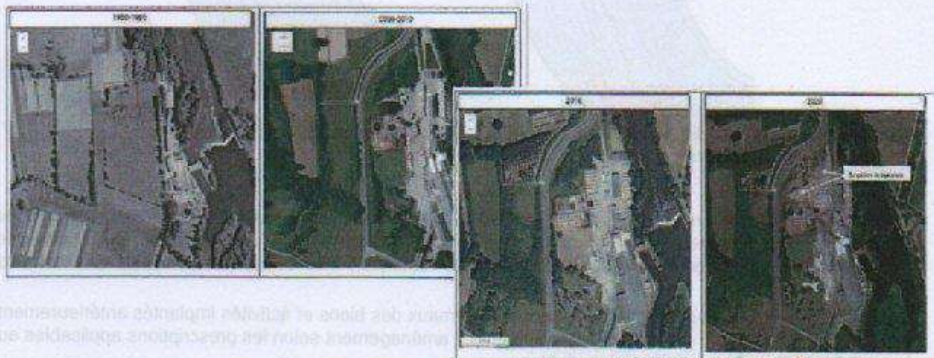
Selon la notice explicative, la mise en compatibilité du PLU de Gours est nécessaire pour rendre compatible le règlement du PLU en vigueur avec « la construction de la station d'épuration, son exploitation et la poursuite de l'activité industrielle sur le site ».

La station d'épuration est localisée au lieu-dit « Port de Saint-Antoine », en bordure de la rivière de l'Isle, sur une superficie artificialisée de 4 618 m<sup>2</sup>, au sein d'une parcelle de 41 685 m<sup>2</sup> (n°67 au cadastre), classée en zone naturelle dans le PLU en vigueur.

A l'occasion de l'évolution de la STEP, la collectivité souhaite reclasser au sein d'un nouveau zonage urbain Uy à vocation économique (usage industriel, artisanal ou d'entrepôt) les parcelles n°67 et 272 du site, soit 49 950 m<sup>2</sup>, actuellement en zone naturelle.



Le projet de mise en compatibilité du PLU de Gours est soumis à évaluation environnementale au titre de l'article R. 104-13 du Code de l'urbanisme, la commune comprenant sur son territoire le site Natura 2000 « Vallée de l'Isle, de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » référencé FR7200661 au titre de la directive Habitats, faune, flore.



Ces photos permettent notamment de constater l'évolution de l'artificialisation des parcelles n°67 et 272 du site, actuellement en zone N, au cours des dernières années.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

DA 07



## II. Objet de la mise en compatibilité et justification des choix retenus

Dans le PLU de Gours, l'ensemble foncier de l'entité Corex Board Atlantic est en zone naturelle. D'après la notice explicative, le règlement écrit de cette zone n'y autorise pas les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt. En conséquence, la collectivité envisage de le faire évoluer en zonage Uy pour y permettre de nouveaux usages.

La MRAe relève toutefois que le règlement écrit de la zone naturelle consultable sur le site de géoportail de l'urbanisme prévoit : « l'extension des constructions existantes et leur changement de destination (...) si le niveau des équipements le permet ». Dès lors, le périmètre strict de la station d'épuration apparaît compatible avec le PLU en vigueur.

**La MRAe recommande de mieux justifier le choix du changement de zonage au regard du zonage naturel actuellement en vigueur pour le site de la station d'épuration.**

Dans la future zone Uy à vocation économique y seraient notamment autorisées :

- les installations classées correspondant aux besoins de l'activité économique ;
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc.).

Néanmoins, dans le document présenté, seul le projet de modification de la station d'épuration est étudié.

La MRAe relève ainsi que ce nouveau zonage augmente de manière importante la constructibilité du site de projet dans le futur PLU sans justifier ce besoin.

**La MRAe recommande à la collectivité de limiter le reclassement en zone Uy à la seule emprise de la station d'épuration nécessaire à sa remise à niveau. L'extension du changement de zonage à tout le site nécessite la présentation d'un nouveau projet global.**

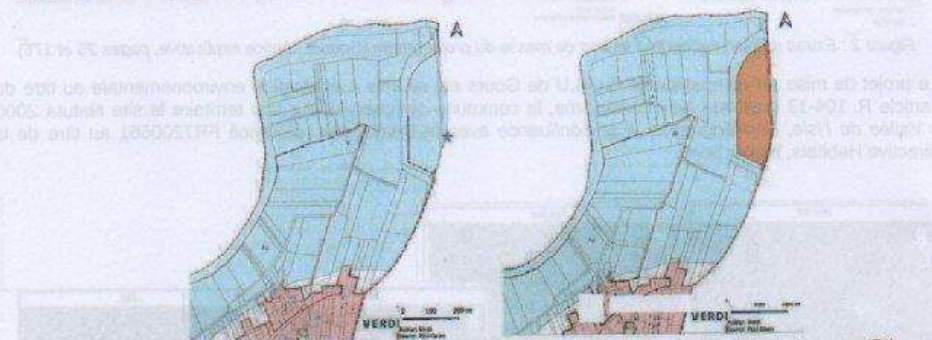


Figure 4 : Extrait du plan de zonage avant/après la mise en compatibilité (Source : notice explicative, page 171)

Le site de la station d'épuration existante appelée à évoluer, ainsi que l'ensemble foncier (parcelles n°67 et 272) appartenant à la papeterie sur le territoire de Gours se trouvent en zone rouge du PPRI « Vallées de l'Isle et de la Dronne » approuvé le 20 septembre 2001. Toutefois, l'article 1.2 y admet, sur les constructions existantes :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, y compris leur aménagement selon les prescriptions applicables au bâti existant dans les zones inondables ;
- une extension inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

En conséquence, d'après la notice explicative, le projet de réhabilitation de la station d'épuration est compatible avec le PPRI.

**La MRAe estime toutefois que la notice de présentation mériterait de détailler les prescriptions applicables au bâti existant dans les zones inondables pour la bonne information du public et mieux évaluer leur prise en compte dans le projet de MEC du PLU de Gours.**

**De plus, la MRAe recommande d'expliquer l'articulation des futures règles de la zone Uy avec le règlement du PPRI.**

4 [https://wxs-gpu.mongeoportail.ign.fr/externe/documents/DU\\_33191/82ca2d1c47166a6bcca5c08c1453ce8d/33191\\_reglement\\_20220202.pdf](https://wxs-gpu.mongeoportail.ign.fr/externe/documents/DU_33191/82ca2d1c47166a6bcca5c08c1453ce8d/33191_reglement_20220202.pdf)



### III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité

La mise en compatibilité ne contient pas tous les éléments attendus au titre de l'article R. 104-18 du Code de l'urbanisme, en l'absence notamment du résumé non technique, qui doit être ajouté pour permettre une bonne appropriation du dossier par le public.

Les plans de masse de la station d'épuration avant et après remise à niveau mériteraient également d'être fournis afin de mieux comprendre le projet envisagé au sein des cinq hectares de la future zone Uy au PLU de Gours.

Concernant l'articulation de l'évolution du PLU avec les documents de rang supérieur, la notice explicative doit être complétée afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec la préservation des zones humides portée notamment par le schéma directeur d'aménagement des eaux (SDAGE) Adour Garonne.

**La MRAe recommande d'analyser l'articulation de la mise en compatibilité avec les documents de planification en vigueur, en particulier le SDAGE Adour-Garonne, en ce qui concerne la préservation des zones humides.**

#### A. Prise en compte des risques et nuisances

Le diagnostic sur les risques naturels et technologiques révèle de forts enjeux liés aux risques inondation en lien avec l'Isle, ainsi qu'aux risques industriels. Toutes fois d'après la notice explicative, au regard de ses caractéristiques le projet de remise à niveau de la station d'épuration n'a pas vocation à accentuer le risque industriel lié à la papeterie.

Concernant la vulnérabilité du projet aux risques inondation<sup>5</sup>, la notice explicative indique que la zone rouge correspond aux inondations exceptionnelles pouvant être particulièrement importantes, notamment en raison des hauteurs d'eau atteintes ou des vitesses élevées d'écoulement des eaux.

Le projet de mise en place d'un méthaniseur s'effectue sur la même emprise foncière que la STEP actuelle à l'exception d'une torçère de cinq mètres carrés. Afin de prendre en compte le risque inondation, les mesures envisagées consistent à appliquer celles prévues dans le PPRI et donc de construire les ouvrages au-dessus de la côte de la crue centennale. Selon le dossier, les différentes pompes d'alimentation et de circulation seront également rehaussées pour se trouver hors d'eau, ce qui n'est pas le cas actuellement<sup>6</sup>.

La MRAe rappelle que les études menées pour la réalisation du PPRI datent de plus de vingt ans. De plus, le dossier évoque les arrêtés de catastrophes naturelles jusqu'en 2018 et l'altération de l'Isle au cours de ces dernières années. Dans ce contexte, **la MRAe recommande que des études hydrauliques complémentaires soient réalisées pour mieux caractériser le niveau d'aléa et les mesures d'évitement du risque en prenant en compte les connaissances relatives aux conséquences des évolutions climatiques.**

#### B. Incidences sur le milieu physique

Le site de projet se situe à 155 mètres de l'Isle, principal cours d'eau de la commune. L'Isle, d'une longueur de 255 km, prend sa source dans le département de la Haute-Vienne avant de se jeter dans la Dordogne. La notice explicative indique que les masses d'eaux superficielles et souterraines qui lui sont associées sont fortement vulnérables aux pollutions accidentelles. Or la station d'épuration actuelle connaît des dysfonctionnements, avec des rejets non conformes aux normes réglementaires.

En conséquence, l'utilisation d'un méthaniseur en remplacement du lit bactérien est de nature à permettre de réduire les rejets actuels non conformes<sup>7</sup>. Toutefois, cette affirmation sur une meilleure qualité de rejet dans l'Isle mériterait d'être justifiée. Le projet vise à dimensionner la station d'épuration pour rejeter après traitement 2 670 m<sup>3</sup>/jour d'effluents au lieu de 1655 m<sup>3</sup>/jour, sans toutefois préciser les incidences sur les débits dans la rivière. En outre, les incidences quantitatives et qualitatives de l'augmentation de la consommation en eau ne sont pas abordées.

**La MRAe recommande d'expliquer les non-conformités existantes au regard des normes et de quantifier l'amélioration attendue sur la qualité des eaux rejetées. Elle recommande d'apporter également des éléments sur la consommation d'eau envisagée et son impact sur le débit de la rivière au cours de l'année, notamment en période d'étiage.**

5 Notice explicative, page 191

6 Notice explicative, page 192

7 Notice explicative, page 188



### C. Incidences sur le milieu biologique et mesures éviter-réduire-compenser associées

L'analyse de l'état initial de l'environnement met en évidence d'importantes sensibilités et enjeux liés au milieu naturel notamment avec le site Natura 2000 précité situé en bordure de l'aire d'étude du projet (la parcelle n°67 et ses abords).

Sur l'aire d'étude ont été recensés une quinzaine d'habitats naturels, dont deux à enjeu modéré comme la Chênaie et la Roselière. Une espèce protégée au niveau départemental, l'Orchis à fleurs lâches, a également été contactée parmi 68 espèces recensées. Concernant la faune, la présence de 23 espèces protégées dont six à enjeu ont été repérées. Parmi les espèces protégées, des amphibiens, des reptiles et certaines espèces de chiroptères sont inventoriés. Sur l'emprise de la station d'épuration, le Chardonnet élégant (enjeu fort) et la Bouscarle de Cetti (enjeu modéré) sont susceptibles de nicher dans les linéaires de haies de cyprès.



Figure 5 : Synthèse des enjeux (Source : notice explicative, page 168)

La MRAe note que l'évitement des habitats pour la préservation de la faune et de la flore à proximité de la station d'épuration est prévu en phase travaux. D'autres mesures sont également programmées pour la faune en phase chantier (coupe de la haie nécessaire à la circulation des engins de chantier en dehors des périodes de reproduction). Néanmoins, aucune protection réglementaire n'est prévue dans le PLU afin d'éviter ou de réduire les incidences du reclassement de près de cinq hectares en zone urbaine Uy à vocation économique. Les mesures de protection en phase chantier ne suffisent pas à protéger de manière pérenne le périmètre de projet.

**Au vu des enjeux mis en évidence sur le site de projet, la MRAe recommande de réduire le périmètre de reclassement en zone Uy au périmètre de la station d'épuration et de modifier le règlement du PLU sur le reste du site afin de protéger de manière pérenne les secteurs à enjeux identifiés dans le dossier.**

À l'issue des investigations menées sur la base des critères floristiques et pédologiques, plus de deux hectares de zones humides ont été inventoriés, dont 0,09 hectare sur l'emprise de la station d'épuration. D'après la notice explicative, le projet de mise en compatibilité du PLU de Gours prend en compte les zones humides sur le terrain d'assiette de la station d'épuration, mais en les évitant seulement pour l'implantation de la torchère.



La MRAe relève que cet évitement n'est mené que sur l'emprise d'assiette de la station d'épuration, et pas sur le reste de la zone naturelle susceptible d'être reclassée en zone Uy, qui permet notamment les affouillements et exhaussements. Or, les zones humides remplissent plusieurs fonctions dont une fonction hydrologique qui permet de rendre les cours d'eau notamment plus résilients en réduisant les assecs<sup>8</sup>.

**En l'état du dossier, la MRAe considère que le projet de mise en compatibilité du PLU de Gours ne démontre pas une préservation suffisante de l'ensemble des zones humides de la future zone Uy. Elle recommande à la collectivité de réévaluer les mesures permettant leur évitement.**

**En l'état, le dossier ne démontre pas que le projet de modification de PLU présenté est compatible avec les enjeux Natura 2000.**

#### D. Incidences sur le cadre de vie

La notice explicative propose différentes vues des constructions existantes et nouvelles permettant d'appréhender correctement les caractéristiques du projet de remise à niveau de la station d'épuration. Il en ressort peu de différences avec l'existant. Les installations pourront être vues de la route mais aucune autre covisibilité n'est relevée. Cette partie est bien expliquée et illustrée.



Figure 6 : Station d'épuration actuelle (Source : notice explicative, page 163)

#### IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le projet de mise en compatibilité du PLU de Gours a pour objet de permettre l'évolution vers un autre procédé d'épuration associé à une chaîne de production de carton (Corex Board Atlantic) localisée dans les communes de Gours (en Gironde) et de Moulin-Neuf (en Dordogne).

Le dossier ne permet pas d'évaluer les conséquences environnementales (débits, prélèvements et qualité de l'eau) du nouveau procédé d'épuration envisagé sur le cours d'eau.

La collectivité souhaite reclasser au sein d'un nouveau zonage urbain Uy à vocation économique (usage industriel, artisanal ou d'entrepôt) les parcelles n°67 et 272 du site, soit 49 950 m<sup>2</sup>, au détriment de la zone naturelle. Or, le périmètre de la station d'épuration à réhabiliter ne représente qu'une surface artificialisée de 4 618 m<sup>2</sup>, soit moins de 10 % du nouveau zonage envisagé.

Le règlement de cette nouvelle zone Uy augmente de manière importante la constructibilité du site et y autorise les affouillements et les exhaussements malgré son caractère inondable, la présence de zones humides et la proximité immédiate du site Natura 2000.

Le dossier ne démontre pas la compatibilité de l'évolution du zonage envisagé avec les enjeux du site Natura 2000. L'emprise de la nouvelle zone Uy devrait être limitée au seul besoin du projet de réhabilitation de la station d'épuration.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux, le 20 avril 2023

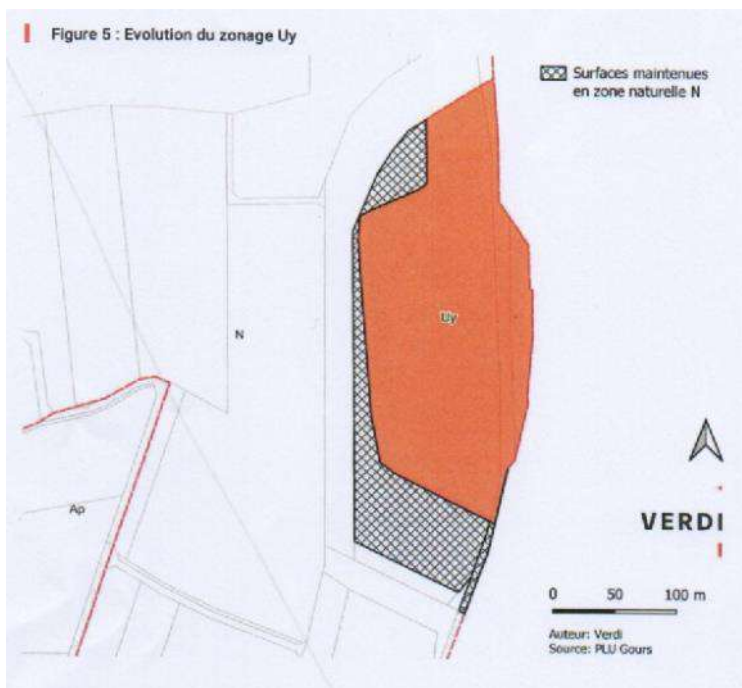
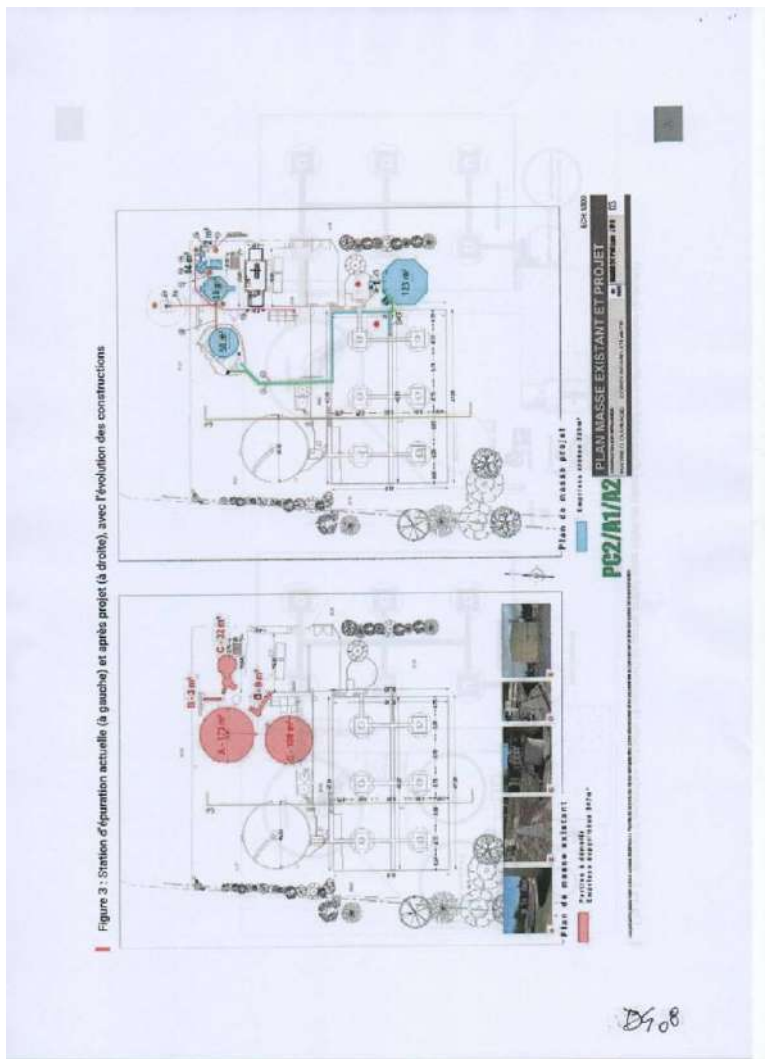
Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
la présidente de la MRAe

**Signature**

Annick Bonneville

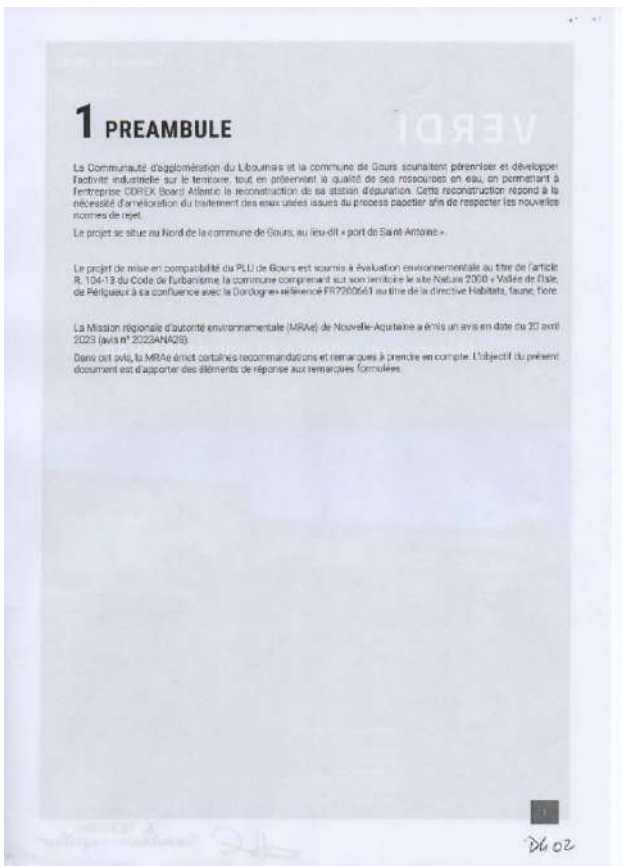
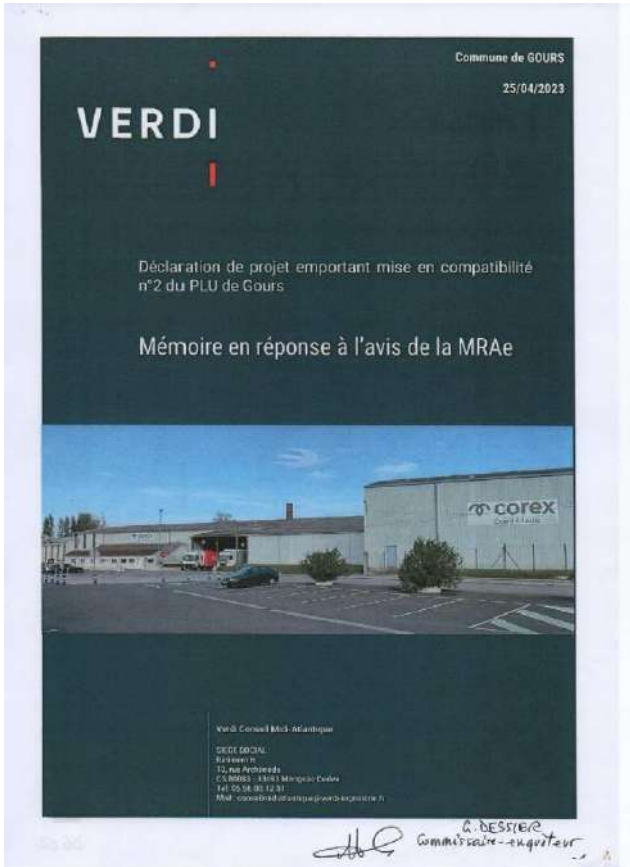
<sup>8</sup> Voir Théma – Les milieux humides et aquatiques continentaux sur le site <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Ti%C3%A9ma%20-%20Les%20milieux%20humides%20et%20aquatiques%20continentaux.pdf>

# Enquête publique déclaration de projet emportant mise en compatibilité



Enquête publique déclaration de projet emportant mise en compatibilité

Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe





## 2 REPONSES APPORTEES A L'AVIS DE LA MRAE

### 2.1 OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

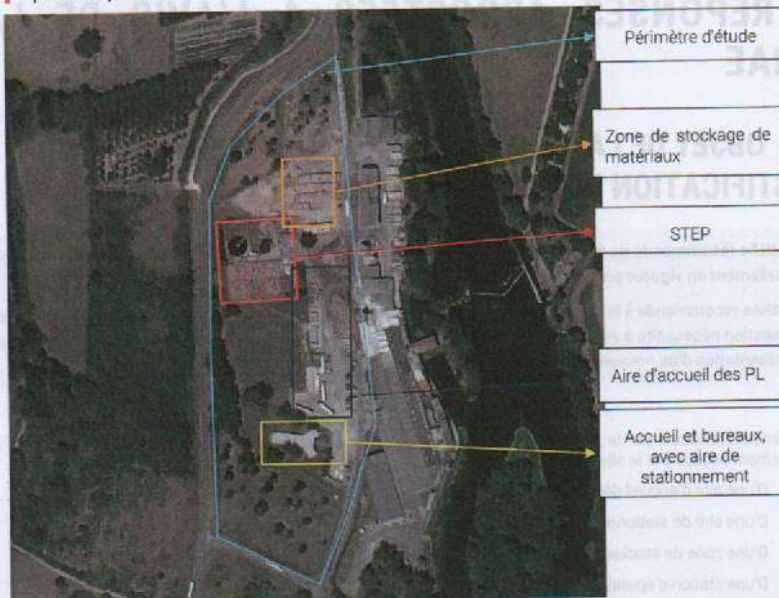
La MRAe recommande de mieux justifier le choix du changement de zonage au regard du zonage naturel actuellement en vigueur pour le site de la station d'épuration.

La MRAe recommande à la collectivité de limiter le reclassement en zone Uy à la seule emprise de la station d'épuration nécessaire à sa remise à niveau. L'extension du changement de zonage à tout le site nécessite la présentation d'un nouveau projet global.

Le périmètre concerné par la présente déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Gours est actuellement occupé par le site industriel de COREX Board Atlantic. Il est plus particulièrement composé :

- ▶ D'une aire d'accueil des véhicules poids-lourds
- ▶ D'une aire de stationnement pour les collaborateurs
- ▶ D'une zone de stockage de matériaux
- ▶ D'une station d'épuration industrielle

Figure 1 : Répartition des activités sur la partie du site d'exploitation COREX Board Atlantic concernée par la présence procédure



Le PLU en vigueur de Gours classe cette parcelle en zone naturelle (N). Le règlement de la zone N stipule les dispositions suivantes :

- ▶ Article N-1 : occupation et utilisation des sols interdites : Les constructions « à destination industrielle ou d'entrepôt » sont interdites.
- ▶ Article N-2 : occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulière :
  - L'extension des constructions existantes n'est autorisée que si le niveau d'équipement le permet.
  - Les occupations et utilisations des sols doivent respecter les prescriptions du PPRI.

La station d'épuration actuelle, avec le maintien des ouvrages existants, ne permet pas l'amélioration de la performance de traitement des eaux usées, et ainsi leur mise en conformité avec les normes de rejets à venir. Elle ne permet pas non plus de prendre en charge l'accroissement des eaux à traiter liée aux perspectives d'évolution de l'usine.

Dès lors, outre l'extension des constructions existantes, les équipements en place étant insuffisants, le présent projet prévoit également la reconstruction d'une partie des ouvrages existants, après démolition, pour leur remplacement par des dispositifs plus performants. Or, si l'extension des constructions existantes est autorisée par le règlement de la zone naturelle du PLU en vigueur, la construction des nouveaux ouvrages ne l'est pas.

**Le zonage et le règlement d'urbanisme associé, et notamment l'article N-1, ne permettent donc pas la reconstruction de la station d'épuration sur le site industriel.**



Par ailleurs, l'entreprise COREX Board Atlantic est implantée à cheval sur deux communes, la commune de Gours (33) et la commune de Moulin-Neuf(16). Sur la commune de Moulin-Neuf, le site industriel est classé en zone UY, ce qui correspond à une zone d'activités économiques, avec des dispositions particulières permettant une implantation et une gestion continue du site malgré les contraintes locales.

Aujourd'hui, le site est donc coupé en deux par le zonage, avec la moitié Ouest de l'usine classée en zone naturelle N, ce qui rend impossible certains aménagements sur cette partie.

Or l'analyse passée du site atteste d'une activité industrielle historique localement, et antérieure à la réalisation du PLU en vigueur qui date de 2011 :

- ▶ Une activité industrielle historique existe en effet sur le site actuel de COREX Board Atlantic, et ce depuis 1852 (usine de farine initialement) ;
- ▶ L'activité papetière a démarré sur le site en 1952 ;
- ▶ La station d'épuration est située dans sa localisation actuelle depuis 1989.

**Pour harmoniser le zonage avec la commune voisine de Moulin-Neuf, sur laquelle se trouve la moitié Est de l'usine, et tenir compte de la destination industrielle actuelle et historique du site, il apparaît nécessaire de modifier le règlement du PLU en vigueur sur la commune de Gours.**

A noter toutefois que malgré l'évolution du zonage N vers un zonage Uy, la constructibilité du site de projet ne sera augmentée et sera particulièrement limitée du fait de :

- ▶ La localisation du site en zone rouge du PPRi de Gours, qui interdit toute nouvelle construction en dehors d'extension limitée à 10 m<sup>2</sup>,
- ▶ La présence de zones humides sur une partie du site, dont la destruction est interdite par le SAGE Isle-Dronne.

**La MRAe estime que la notice de présentation mériterait de détailler les prescriptions applicables au bâti existant dans les zones inondables pour la bonne information du public et mieux évaluer leur prise en compte dans le projet de MEC du PLU de Gours. De plus, la MRAe recommande d'expliquer l'articulation des futures règles de la zone Uy avec le règlement du PPRi.**

**La notice de présentation sera complétée afin d'apporter les éléments demandés**

Concernant l'articulation entre les futures règles de la zone Uy avec le règlement du PPRi, le règlement écrit de la zone Uy rappelle les dispositions du PPRi qui s'appliquent à la zone en question. Le PPRi vaut en effet servitude d'utilité publique et ses règles s'imposent donc au PLU. Ainsi, il spécifie qu'en « zone inondable :

- ▶ toute occupation ou utilisation des sols sera soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière Isle.
- ▶ toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le PPRi de la rivière Isle. »

05 DG

## 2.2 QUALITE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAR LE PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE

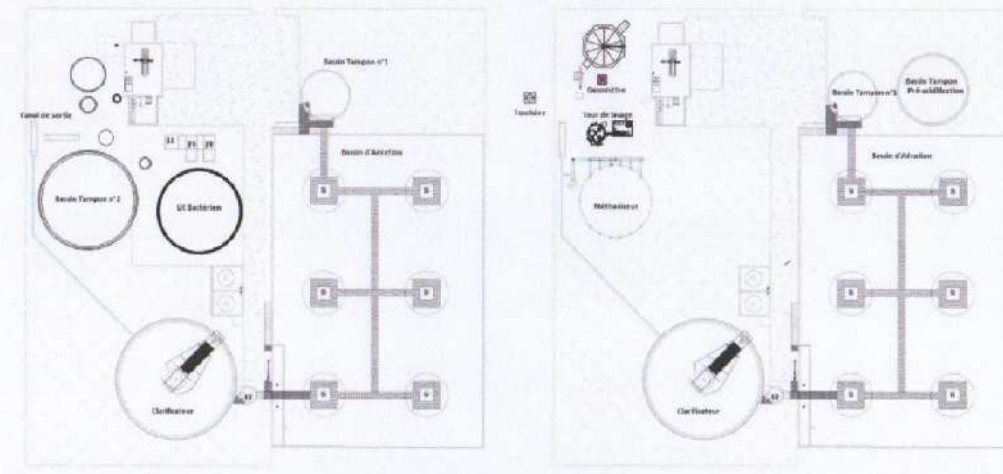
La mise en compatibilité ne contient pas tous les éléments attendus au titre de l'article R. 104-18 du Code de l'urbanisme, en l'absence notamment du résumé non technique, qui doit être ajouté pour permettre une bonne appropriation du dossier par le public.

La notice de présentation sera complétée afin d'apporter les éléments demandés.

Les plans de masse de la station d'épuration avant et après remise à niveau mériteraient également d'être fournis afin de mieux comprendre le projet envisagé au sein des cinq hectares de la future zone Uy au PLU de Gours.

La notice de présentation sera complétée afin d'apporter les éléments demandés, qui sont présentés ci-après dans le cadre de la présente note.

Figure 3 : Station d'épuration actuelle (à gauche) et après projet avec mise en place d'une unité de méthanisation (à droite)







# Enquête publique déclaration de projet emportant mise en compatibilité

La MRAe recommande d'analyser l'articulation de la mise en compatibilité avec les documents de planification en vigueur, en particulier le SDAGE Adour-Garonne, en ce qui concerne la préservation des zones humides.

La notice de présentation sera complétée afin d'apporter les éléments demandés.

## 2.2.1 PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

La MRAe recommande que des études hydrauliques complémentaires soient réalisées pour mieux caractériser le niveau d'aléa et les mesures d'évitement du risque en prenant en compte les connaissances relatives aux conséquences des évolutions climatiques.

De façon à mieux caractériser l'inondabilité du site et à mettre en place des mesures de prévention adaptées, la société COREX Board Atlantic a réalisé en 2001 une étude d'impact hydraulique. Cette étude a notamment permis d'établir une carte des hauteurs d'eau dans l'hypothèse d'une crue centennale, à partir des cotes de la ligne d'eau pour ce type de crue et par superposition avec la topographie de la zone d'étude.

La notice de présentation sera complétée afin d'apporter les éléments demandés et ces éléments seront intégrés au rapport.

## 2.2.2 INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

La MRAe recommande d'expliquer les non-conformités existantes au regard des normes et de quantifier l'amélioration attendue sur la qualité des eaux rejetées. Elle recommande d'apporter également des éléments sur la consommation d'eau envisagée et son impact sur le débit de la rivière au cours de l'année, notamment en période d'étiage.

### LA QUALITE DES EAUX REJETEES

Le dimensionnement de la station d'épuration actuelle a été déterminé pour un niveau de DCO à traiter de 6 T/j. La DCO à traiter à ce jour est cependant en moyenne à 9,7 T/j, avec des pics à 12 T/j en pointe. Si ce sous-dimensionnement est gérable en période estivale, il devient beaucoup plus critique dans les périodes hivernales (la température des eaux ayant un impact direct sur le métabolisme des bactéries qui épurent l'eau). L'entreprise a d'ailleurs connu sur les mois de février et mars 2021 des épisodes de départ de mousses (formées de bactéries filamenteuses) vers la rivière qui ont inquiétés les riverains et déclenchés une enquête de l'OFB.

De par son activité, le site est soumis à un **arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter** ICPE datant du 29 octobre 2002 dans lequel figurent des valeurs limites réglementaires de rejet. Le secteur papeterier est également concerné par le **BREF « papeteries » du 30/03/2014** qui fixe des niveaux d'émissions limites. Le tableau ci-dessous reprend les contraintes imposées par les deux textes réglementaires et présente la valeur retenue en moyenne (la plus contraignante) :

Tableau 1 : Les objectifs de traitement sur la base des textes réglementaires s'appliquant au site

	BREF	Arrêté Préfectoral		Valeur retenue en moyen
	Moyen annuel	Moyen	Maximum	
Débit	10 m <sup>3</sup> /T net	3500 m <sup>3</sup> /j		10 m <sup>3</sup> /T net
DCO	1.4 kg/T net	4 kg/T brut	8 kg/T brut	1.4 kg/T net
DBO <sub>5</sub>		0.6 kg/T brut	1.2 kg/T brut	0.65 kg/T net
MES	0.45 kg/T net	0.6 kg/T brut	1.2 kg/T brut	0.45 kg/T net
NGL	0.09 kg/T net		15 mg/L	0.09 kg/T net
Ptotal	0.008 kg/T net		2 mg/L	0.008 kg/T net

Le tableau suivant présente, pour la production moyenne actuelle (232 T net/j), les concentrations moyennes autorisées calculées à partir des valeurs réglementaires définies précédemment, et les concentrations moyennes issues de l'autocontrôle des 3 dernières années, en sortie de station.

	Objectif	Valeurs moyennes annuelles actuelles (production = 232 T net/j)		
		Contraintes réglementaires		Résultats autocontrôle
		Débit autorisé en m <sup>3</sup> /j	Débit moyen réel en m <sup>3</sup> /j	Débit moyen en m <sup>3</sup> /j
Débit	10 m <sup>3</sup> /T net	2 320	1 655	1 655
Paramètres	Objectif	Charge moyenne autorisée en sortie en kg/j	Concentration moyenne autorisée en mg/L	Moyenne des concentrations en mg/L
DCO	1.4 kg/T net	325	195	208
DBO <sub>5</sub>	0.65 kg/T net	151	91	19
MES	0.45 kg/T net	104	63	82
NGL	0.09 kg/T net	21	13	18.7
Ptotal	0.008 kg/T net	1.9	1.12	3.71

On constate que les valeurs moyennes dépassent les valeurs réglementaires pour tous les paramètres à l'exception de la DBO<sub>5</sub>.

La notice de présentation sera complétée afin d'apporter les éléments demandés et ces éléments seront intégrés au rapport.

### LA CONSOMMATION EN EAU

Le projet ne sera par ailleurs pas à l'origine d'une augmentation de la consommation en eau sur la station d'épuration.

La consommation d'eau sera équivalente à celle qui est aujourd'hui observée. En effet, la plupart des nouveaux bassins viendront en remplacement de bassins existants, sur des surfaces déjà artificialisées. Ils ne seront donc pas à l'origine d'extension. Ainsi, le méthaniseur prévu sera notamment construit à la place du bassin tampon n°2 et du lit bactérien, actuellement vétuste. Le seul ouvrage venant en extension est une torchère servant à brûler le biogaz pendant les périodes courtes où celui-ci ne serait pas consommé par la chaudière de l'usine, dont l'emprise au sol sera limitée à 5 m<sup>2</sup>.

La notice de présentation sera complétée afin d'apporter les éléments demandés et ces éléments seront intégrés au rapport.

### 2.2.3 INCIDENCES SUR LE MILIEU BIOLOGIQUE ET MESURES EVITER-REDUIRE-COMPENSER ASSOCIEES

Au vu des enjeux mis en évidence sur le site de projet, la MRAe recommande de réduire le périmètre de reclassement en zone Uy au périmètre de la station d'épuration et de modifier le règlement du PLU sur le reste du site afin de protéger de manière pérenne les secteurs à enjeux identifiés dans le dossier.

En l'état du dossier, la MRAe considère que le projet de mise en compatibilité du PLU de Gours ne démontre pas une préservation suffisante de l'ensemble des zones humides de la future zone Uy. Elle recommande à la collectivité de réévaluer les mesures permettant leur évitement.

En l'état, le dossier ne démontre pas que le projet de modification de PLU présenté est compatible avec les enjeux Natura 2000.

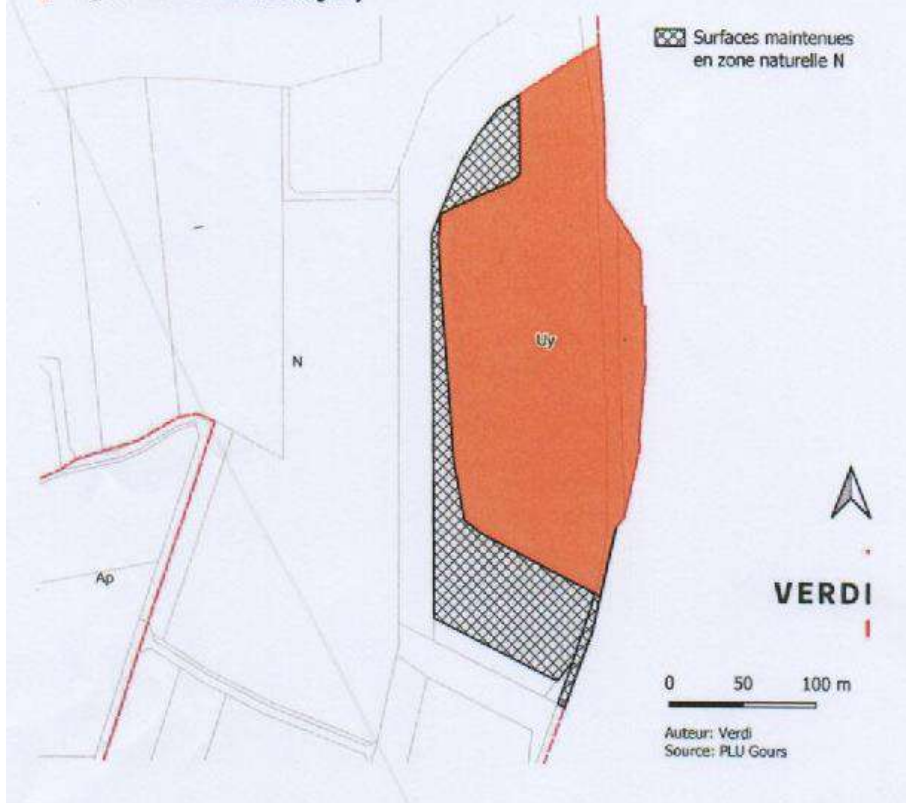
De façon à prendre en compte les zones humides sur le site et les dispositions du SDAGE Adour-Garonne, le périmètre de la zone Uy sera réduit. Le zonage modifié tient également compte de la présence d'enjeux liés à la flore et aux habitats linéaires, qui sont donc maintenus en zone naturelle. Sur les 1,8 ha de zones humides initialement prévues dans la zone Uy, environ 1,1 ha seront ainsi maintenues en zone naturelle N.

La zone humide située entre la station d'épuration et les bureaux au Sud restera toutefois classée en zone Uy dans un souci d'harmonisation du tracé du zonage. Cependant, malgré son classement en zone Uy, les dispositions du SAGE Isle-Dronne, document de rang supérieur qui interdit toute destruction et/ou dégradation de zones humides, assureront sa préservation. Le règlement de la zone Uy sera ainsi complété afin d'indiquer les dispositions du SAGE Isle-Dronne qui s'appliquent sur les zones humides du secteur.

Les milieux non humides ayant fait l'objet de remblais situés au Nord de la station d'épuration sont maintenus dans la zone Uy.

Dès lors, en préservant les zones humides, par l'évitement suite à la réduction du zonage mais également via le respect des dispositions du SAGE Isle-Dronne, le projet de mise en compatibilité du PLU de Gours ne portera pas atteinte à ces milieux à enjeux, ni aux enjeux liés au site Natura 2000 constitué par l'Isle, à proximité immédiate.

Figure 5 : Evolution du zonage Uy





# Enquête publique déclaration de projet emportant mise en compatibilité

Demande de Mme Boizon Grelaud

Annexé Registre d'enquête mairie de GOURS sous le n°01

Maryse Boizon Grelaud  
Gérante du GFA Grelaud Château Tenein  
1 Tenein  
33660 GOURS  
06 58 72 24 84

Enregistrement : 21/02/2023 (16:07)  
Arrivée : 21/02/2023  
Registre : 2023-02-01411  
Accueil  
LAMARQUE Magali

Monsieur Buisson, Président de la CALI  
42 Rue Jules Ferry  
33500 Libourne

Gours le 20 février 2023

Objet: Demande d'intégration de parcelles en zone constructible sur Gours (33660)

Monsieur le Président de la CALI,

Mon mari et moi-même sommes propriétaires d'un domaine viticole de 8ha: GFA Grelaud Château Tenein. Ce GFA dont je suis la gérante est situé au 1, Tenein 33660 Gours.

Compte tenu du contexte économique viticole très défavorable qui ne nous permet plus de couvrir les frais de culture du vignoble, compte tenu de l'état de santé très dégradé de mon mari et compte tenu de mon âge très proche de l'âge de la retraite, nous avons décidé d'arracher le vignoble après la récolte 2023. Ceci se fera avant le 31 mars 2024.

Quel futur pour ces terrains ?  
Sur ce vignoble, il y a actuellement une maison type girondine que nous souhaitons préserver en l'entourant d'espaces verts.  
Pour certaines parcelles plus éloignées, je souhaite les dédier à la biodiversité en les proposant aux pacages ou autres cultures.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI de la CALI, concernant les parcelles 531, 1078 et 1034 dont mon mari et moi-même sommes propriétaires, je souhaiterais que vous considériez ma demande pour faire entrer ces parcelles dans le PLUI suivant le plan détaillé ci-après :

1- La parcelle 531 de 6093m<sup>2</sup> est en continuité des parcelles 1288 et 1289 ; cette dernière a un permis de construire et une maison devrait prochainement voir le jour.  
Une partie de la 531 soit environ 3000m<sup>2</sup> servirait aux espaces verts autour de la maison de Tenein ; le reste soit 5093 m<sup>2</sup> fait l'objet de ma demande en zone constructible.

2 - Les parcelles 1078 et 1034 sont en continuité des parcelles 611 et 1077 où il y a déjà des maisons d'habitation.

Ma demande d'intégration en zone constructible porte sur la totalité de la parcelle 1078 soit 1833m<sup>2</sup> et sur une partie soit 10 000m<sup>2</sup> de la parcelle 1034 ; la surface restante sera affectée aux espaces verts autour de la maison de Tenein.

Je vous joins un relevé Geoportail où les parcelles qui font l'objet de ma demande sont indiquées en rouge.

Vous remerciant de considérer ma demande et restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous adresse mes respectueuses salutations.

Maryse Boizon Grelaud

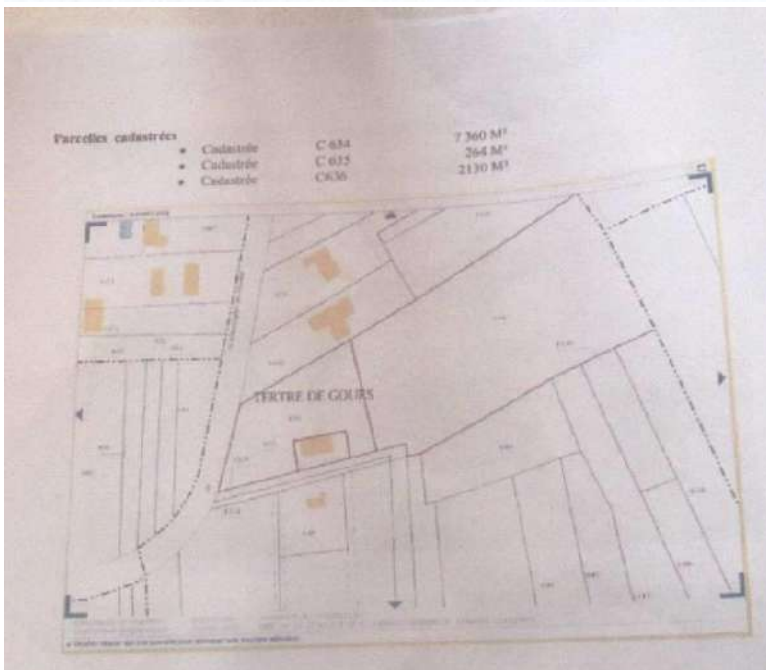
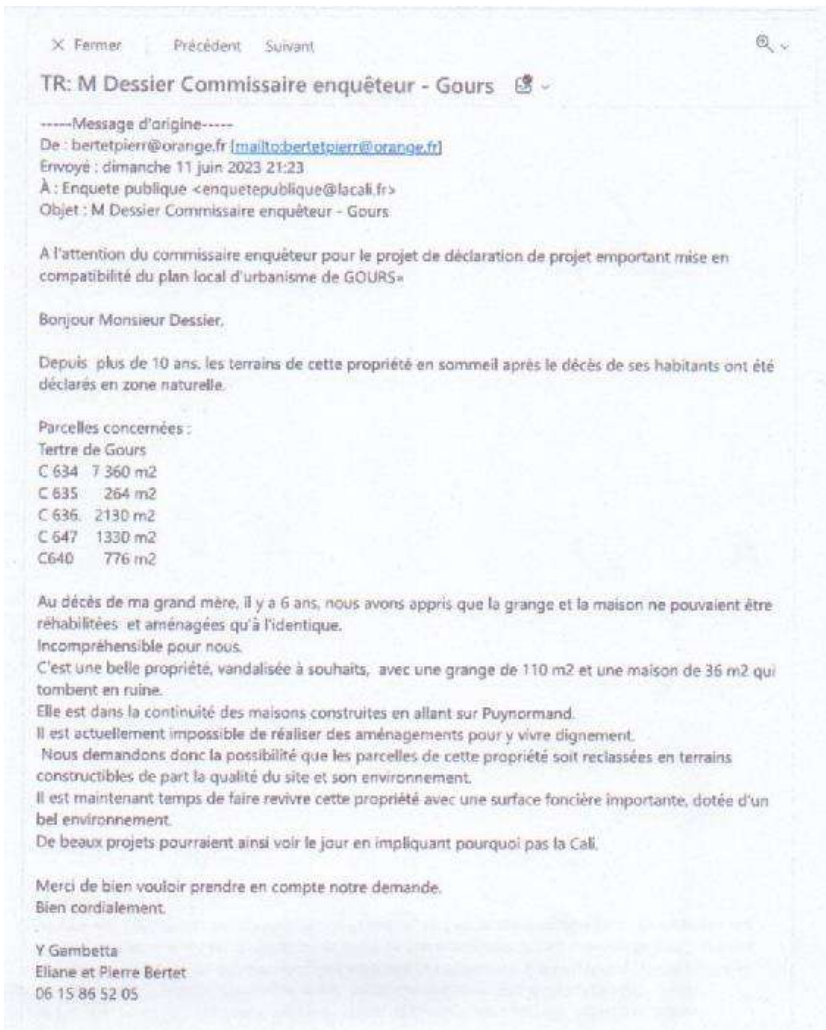
PS : une copie de ce courrier a été envoyée à Monsieur le Maire de Gours.



# Enquête publique déclaration de projet emportant mise en compatibilité

Demande de Madame et Monsieur Bertet

Annexé sur le registre d'enquête de la CALI sous le n° 02



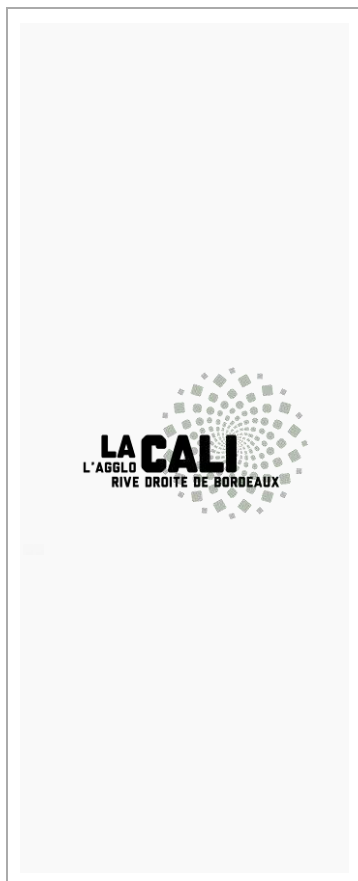


Cenon le 20 juin 2023  
Gérard DESSIER commissaire enquêteur

## Département de la GIRONDE

### Communauté d'Agglomération du Libournais

### Commune de GOURS 33660



Demande formulée par la commune de GOUR  
à effet d'être autorisée, à mettre en compatibilité  
le Plan Local d'Urbanisme, applicable sur le  
territoire de la commune.



## ENQUÊTE PUBLIQUE

### AVIS du Commissaire Enquêteur

#### Modification du PLU

Commissaire Enquêteur : Gérard DESSIER

Ordonnance n° E23000031/33 du 14/03/2023

Du Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX

Délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Libournais, du 23/09/2021

Prescrivant l'enquête publique

Arrêté de la CALI n° 2023-316



## SOMMAIRE

	Page
1- CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU	61
2- MOTIVATIONS	62
3- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	62
4- SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	63
5- REPONSE DE LA CALI AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	65
6- CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	65

### 1 –Cadre réglementaire de la modification du PLU

La modification du PLU de la commune porte sur la mise en compatibilité du zonage avec la création d'une zone UY limitée au périmètre du site de la Sté Corex Board Atlantic afin de permettre la mise en conformité de la station d'épuration. La partie du site où est implantée la station d'épuration est initialement classée en zone N non constructible. Cette modification s'appuie sur une déclaration de projet valant mise en compatibilité de son PLU.

Le dossier s'inscrit dans le cadre des articles L 153-53 et suivants, R 153-17, et L 153-54 à L 153-59 du Code de l'urbanisme.

Le PLU de la commune de Gours a été approuvé en Avril 2011.


Les affichages légaux d'ouverture d'une enquête publique ont été faits dans la commune de Gours et au siège de la CALI à Libourne, sur les panneaux d'affichage de la ville et par des insertions dans :

Les journaux : Le Résistant et Sud-ouest

Les 27 avril et 18 mai et en plus le 13 mai dans le journal Sud-ouest.

L'enquête s'est déroulée, du 15 mai 2023 au 15 juin 2023, soit pendant une durée de 32 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur a tenu des permanences en mairie de GOURS :

 Le lundi 15 mai 2023 de 9h à 11h

 Le mercredi 24 mai 2023 de 14h à 16h

 Le mardi 6 juin 2023 de 14h à 16h

Le dossier d'enquête a été consultable en mairie de Gours aux heures habituelles d'ouverture, ainsi qu'au siège de la CALI au 42, rue Jules Ferry à Libourne.

Le dossier était aussi consultable sur le site internet de la CALI.

Un registre d'enquête était disponible en mairie de Gours et un autre au siège de la CALI.

## 2-Motivation

Le site industriel accueille une activité papeterie depuis 1952, cette usine est la propriété société Belge VPK, Corex Board Atlantic, depuis mai 2019.

Cette usine produit du carton pour fabriquer des rouleaux en carton.

Ce site est situé sur les communes de moulin neuf (Dordogne) et Gours (Gironde).

La station d'épuration, construite en 1989, modifiée en 1995, est implantée sur la partie Girondine du site, sur la parcelle n°67 de 41685 m<sup>2</sup> au lieu dit « Port de St Antoine ».

La station d'épuration est arrivée aux limites de sa capacité de traitement et ne sera plus conforme aux réglementations à venir.

L'usine est limitée dans son évolution par le traitement des effluents.

Pour permettre un meilleur traitement des effluents, respecter les réglementations futures et permettre l'augmentation de la production de carton, la station d'épuration doit évoluer, être modernisée, tout en respectant l'environnement et améliorer la qualité de l'eau réintroduite dans la rivière l'Isle.

Le projet a été étudié dès 2015, la solution technique retenue s'appuie sur la création d'un système de méthanisation, la construction d'un bassin et l'implantation d'une torchère.

Hormis un bassin démoli, le reste de l'installation sera conservée.

La méthanisation se fera suivant le procédé développé par la Sté Convert-EGB, en air confiné, avec introduction d'oxygène (DCO), désulfuration des eaux traitées, production de biogaz, réutilisé dans la chaudière existante de l'établissement.

Les eaux rejetées devraient être de meilleures qualités que celles actuellement réintroduites dans la rivière.

## 3- Avis du commissaire enquêteur.

**L'observation de Monsieur LAGRANGE Michel** ne porte pas directement sur le sujet de l'enquête. La demande porte sur la modification du zonage de parcelles lui appartenant, qui sont classées en zone N (non constructibles) alors que sur trois de leurs côtés, les parcelles sont classées en zones constructibles (UA et UB) avec des maisons individuelles. Aux dires de M. Lagrange, les réseaux sont présents sur rue, électricité, eau, et tout-à-l'égout. Ces parcelles sont accessibles depuis la rue par un chemin et situées en dehors du périmètre du PPRI.

M. Lagrange doit faire parvenir au C.E une observation écrite.

Cette demande ne s'inscrit pas dans le projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Cette demande pourrait être prise en compte lors d'une prochaine révision du PLU de la commune.

L'avis du C.E. sera défavorable à la demande.

**L'observation de Mme Boizon Greaud**, ne porte pas sur l'objet de l'enquête publique, mais sur une modification du zonage de parcelles situées au lieu dit « Tenein ».

Cette demande pourrait être analysée et éventuellement acceptée lors d'une prochaine révision du PLU, portant sur l'ensemble du territoire de Gours.

L'avis du C.E. sera défavorable à la demande.

**Observation de Madame et Monsieur Bertet**

Cette demande ne porte pas sur l'objet de l'enquête publique limitée dans son objet et son périmètre. Les parcelles sont situées au « Tertre de Gours »

L'avis du C.E. sera défavorable à la demande.

#### **4-Synthèse des avis des Personnes publiques associées.**

**Chambre d'agriculture de la Gironde**

Avis favorable sans remarque

**DGAC-AMENAG'EAU**

Il est demandé de préciser les volumes de DCO rejetés par jour,  
Les documents mentionnent que les dispositions du SAGE sont respectées sans toutefois le démontrer, à compléter pour éviter des recours,  
Concernant le risque d'inondation, il est suggéré de procéder à une actualisation de la ligne d'eau. Question sur une relocalisation partielle envisagée ?  
Concernant les prélèvements et rejets dans l'Isle, est-il projeté de mettre à jour les autorisations ?

Il serait souhaitable d'apprécier la compatibilité du projet avec les règles du SRADDET, n° 26, 33, 34, 35 et 36.

**Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF)**

Avis favorable, les parcelles boisées classées en zone urbanisable seront soumises à autorisation de défrichement.

**INAO**

Pas de remarque à formuler sur le projet, sans incidence sur AOC et IGP.

**MRAe**

La MRAe estime que la notice de présentation mériterait de détailler les prescriptions applicables au bâti existant dans les zones inondables pour la bonne information du public et mieux évaluer leur prise en compte dans le projet de MEC du PLU de GOURS.

De plus la MRAe recommande d'expliquer l'articulation des futures règles de la zone UY avec le règlement du PPRI.

La MRAe recommande d'analyser l'articulation de la mise en compatibilité avec les documents de planification SDAGE Adour-Garonne, zones humides.

La MRAe recommande que des études hydrauliques complémentaires soient réalisées pour mieux caractériser le niveau d'aléas et les mesures d'évitement du risque.

La MRAe recommande d'expliquer les non-conformités existantes au regard des normes et de quantifier l'amélioration attendue sur la qualité des eaux rejetées. Et son impact sur le débit de la rivière.

La MRAe recommande de réduire le périmètre de reclassement de la zone Uy, au périmètre de la station d'épuration.

En l'état du dossier la MRAe considère que le projet de mise en compatibilité du PLU de GOURS ne démontre pas une préservation suffisante des zones humides de la future zone Uy, en réévaluant les mesures d'évitement. De même, le projet de modification du PLU ne démontre pas la compatibilité avec les enjeux de Natura 2000.

### **Mémoire du pétitionnaire en réponse à l'avis de la MRAe**

Préambule Rappel succinct des objectifs de la mise en compatibilité du PLU de GOURS.

Point 2.1 objet de la mise en compatibilité et justification des choix retenus.

Le périmètre concerné par la présente déclaration valant mise en compatibilité est composé :

- d'une aire d'accueil des véhicules lourds,
- d'une aire de stationnement des véhicules des collaborateurs,
- d'une zone de stockage de matériaux,
- d'une station d'épuration industrielle.

La zone du PLU où est implantée la station d'épuration ne permet pas la reconstruction de cet équipement sur le site industriel.

Il apparaît nécessaire, pour harmoniser le zonage du site industriel entre le PLU de Moulin-Neuf et celui de Gours, de modifier le règlement du PLU de la commune de Gours.

Présentation de la notice plus détaillée : la notice sera complétée afin d'apporter les éléments demandés.

Point 2.2

La notice de présentation sera complétée pour tenir compte des éléments demandés par la MRAe.

Point 2.2.1 Risques et nuisances.

La notice de présentation sera complétée.

Point 2.2.2 Incidences sur le milieu physique.



La notice de présentation sera complétée en apportant les éléments demandés et intégrés au rapport.

Point 2.2.3 incidences milieu biologique et mesures de compensation

En préservant les zones humides par évitement suite à réduction du zonage et le respect des dispositions du SAGE Isle-Dronne, le projet de mise en compatibilité du PLU de la commune de Gours ne portera pas atteinte à ces milieux à enjeux, ni à ceux du site Natura 2000 constitué par l'Isle à proximité immédiate.

Est joint un plan cadastral présentant l'évolution de la zone Uy.

## 5-Réponse de la CALI aux observations du public.

Un compte rendu des observations et des remarques est remis au Maître d'Ouvrage délégué La CALI.

La CALI a la possibilité de répondre aux observations du public et aux remarques du commissaire enquêteur.

## 6-Conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Les demandes de Monsieur Lagrange, Madame et Monsieur Bertet et de Madame Boizon Greaud ne s'inscrivent pas dans le cadre réglementaire du projet valant mise en compatibilité du PLU.

Elles ne peuvent pas être prises en compte dans le cadre de cette enquête publique, mais pourraient éventuellement être analysées lors d'une prochaine révision du PLU de la commune.

Avis défavorable du commissaire enquêteur à ces demandes.

Observations de la MRAe

Le Maître d'Ouvrage a produit un mémoire en reprenant les différents relevés par la MRAe.

Point 2.1 Objet de la mise en compatibilité : la notice sera complétée des éléments demandés.

Point 2.2 Qualité de l'évaluation environnementale : la notice sera complétée pour tenir compte des observations.

Point 2.2.1 Risques et nuisances : la notice sera complétée pour tenir compte des observations.

Point 2.2.2 Incidences milieu physique : la notice sera complétée pour tenir compte des observations.

Point 2.2.3 Incidences sur le milieu biologique et mesures E R C : le projet de mise en compatibilité du PLU de Gours ne portera pas atteinte à ces milieux à enjeux, ni au site Natura 2000.

Un extrait cadastral (figure 5) redessine l'évolution de la zone N et le nouveau périmètre de la zone Uy.

Les observations de la MRAe ont été prises en compte par le M.O., une partie de la zone N sera maintenue sur les parcelles du site Corex.

Avis du C.E. : Dès lors et en l'absence de réponse de la MRAe à ce mémoire, je note que le projet a évolué afin de maintenir une partie de la zone naturelle et de limiter l'impact du projet de modernisation de la station d'épuration.

Cette modernisation vitale pour le futur de l'entreprise, permettra de maintenir l'emploi et d'améliorer le traitement des eaux provenant de l'activité industrielle.

L'avis du commissaire enquêteur sera favorable.

Observation de DGAC-AMENAG'EAU :

Volume des DCO rejetés par jour : le dossier d'enquête apporte une information sur les DCO rejetés pages 29 et 188, ainsi que dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, page 10.

Actualisation niveau de la ligne d'eau : le point est traité en page 191 du dossier d'enquête, les ouvrages seront construits pour être au-dessus de la côte de la crue centennale.

Relocalisation partielle du projet : la relocalisation partielle du projet ne semble pas être possible, la station d'épuration est liée à l'activité de l'usine.

Mise à jour des autorisations de rejets dans l'Isle : A prendre en compte.

Compatibilité du projet avec le SRADDET : Une réponse devra être apportée et la notice complétée.

Avis du C.E. : Les trois premiers points ont été explicités, mon avis sera favorable.

Pour le point concernant le SRADDET, le projet de mise en conformité de la station d'épuration de l'usine Corex, sera réalisé dans le même périmètre que celui de la station d'épuration existante. **Le Sraddet Nouvelle aquitaine (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) est un schéma de planification stratégique et prescriptif qui a pour ambition de réussir collectivement les transitions écologiques, climatiques, sociales, économiques ou agricoles indispensables à notre territoire.**

Le seul impact porte sur la zone N qui sera très légèrement réduite, du fait du classement en zone UY, du périmètre de la station d'épuration. Ce déclassement doit permettre de préserver l'emploi de l'usine et son développement futur, thème relevant du SRADDET.

Les orientations du STRADDET ne seront pas altérées ou modifiées.


Le M.O. pourra répondre à l'observation de la DGAC, lors des compléments apportés à la notice.

Mon avis sera favorable, assorti de recommandations d'apporter les explications demandées et d'inclure ces éléments d'information dans la notice du dossier d'enquête.

**Résumé des avis du commissaire enquêteur**


Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de modification du PLU de la commune de Gours dans le cadre du projet emportant mise en compatibilité du PLU de GOURS. Il recommande au maître d'ouvrage de tenir compte des observations de la MRAe et de la DGAC, en complétant la notice du dossier, des informations demandées.

Gérard DESSIER  
Cenon le 20 juin 2023



VERDI



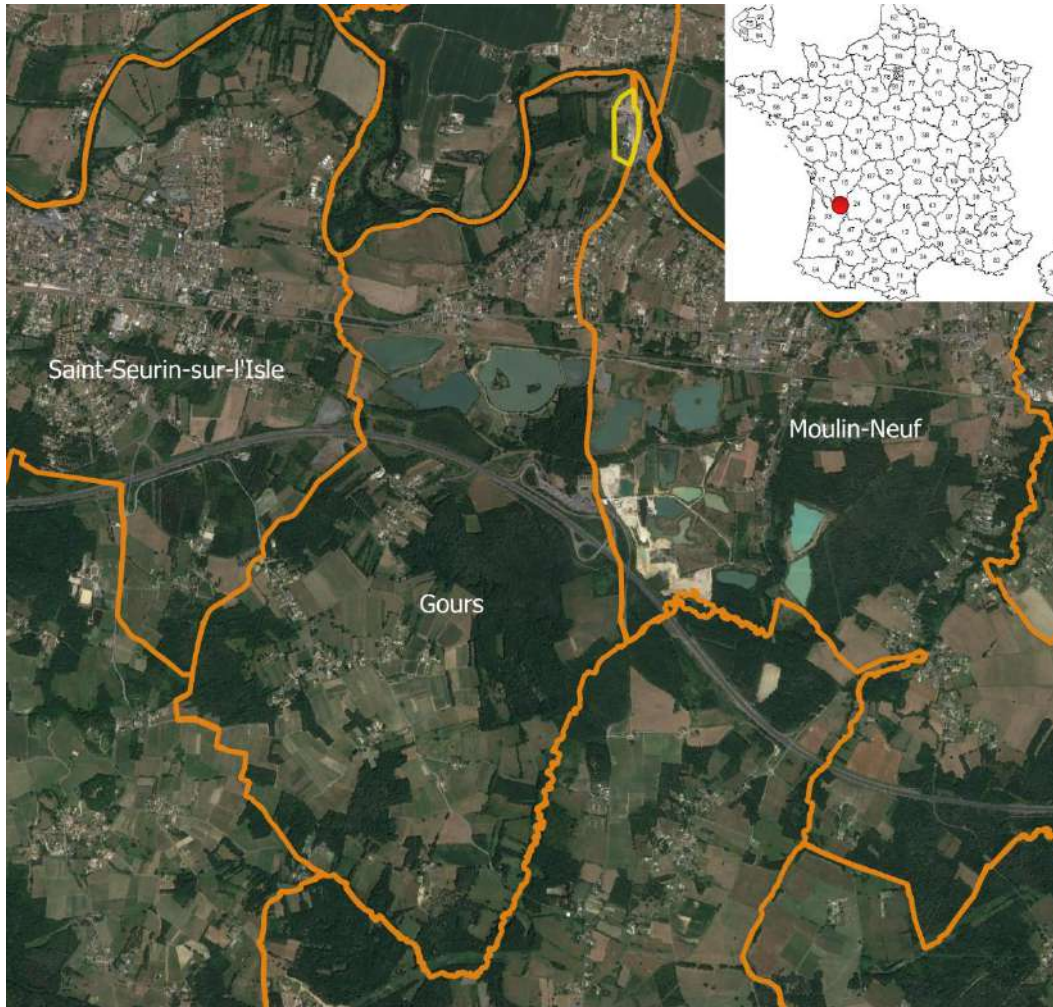
Envoyé en préfecture le 04/07/2023  
Reçu en préfecture le 04/07/2023  
Publié le   
ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_183-DE

# Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de GOURS (33)

Projet de reconstruction de la station d'épuration COREX Board Atlantic



# Présentation du projet



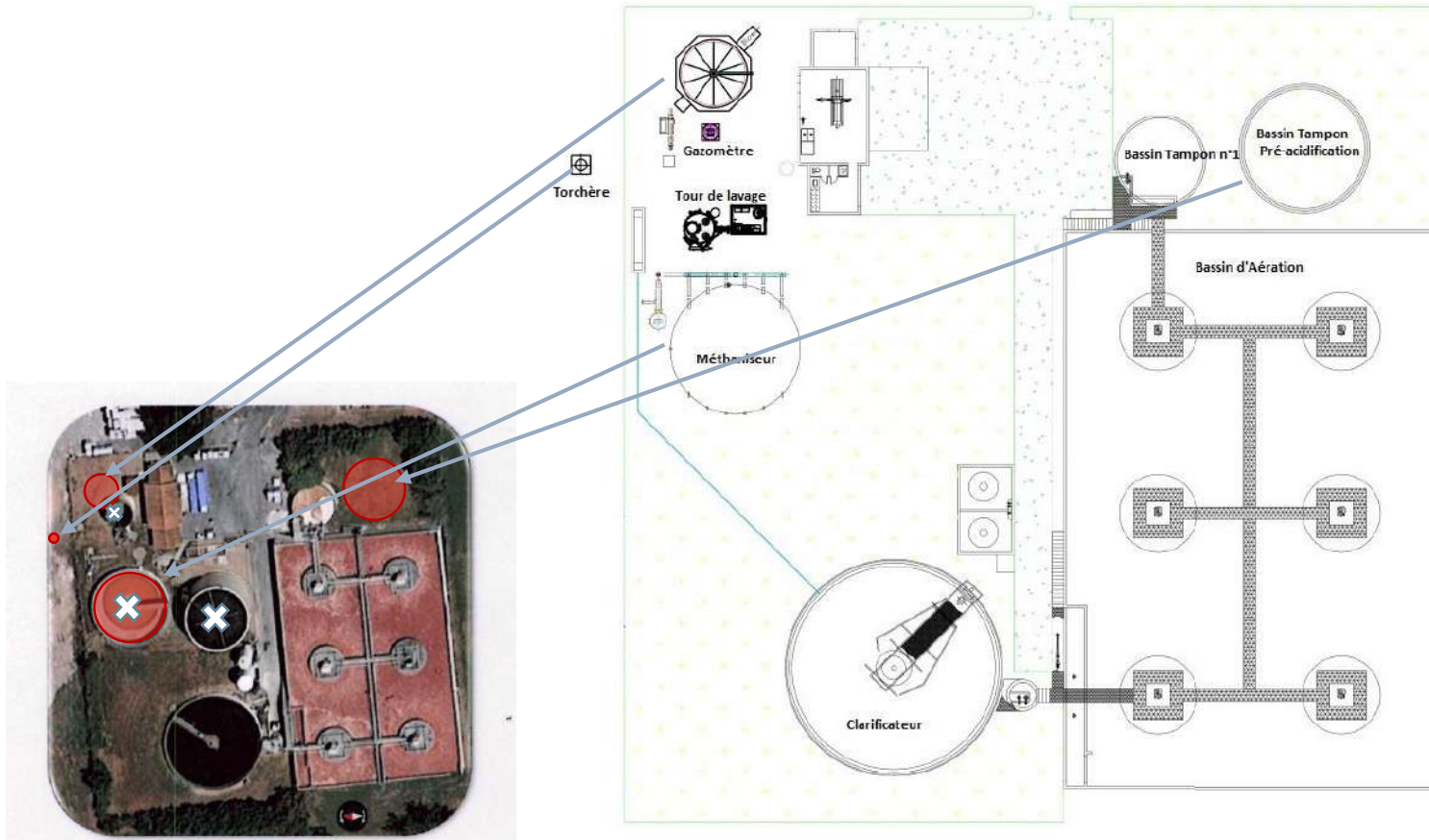
- Périmètre d'étude
- Limites communales

Le projet consiste en la **modification de la station d'épuration industrielle existante** sur le site de l'usine papetière COREX Board Atlantic (sur la commune de Gours), avec la démolition d'une partie des ouvrages pour mettre en place à la place un **nouveau système de traitement reposant sur la méthanisation**. Le biogaz produit par le procédé sera valorisable pour l'alimentation de la chaudière de l'usine.

# Présentation du projet

## VPK Corex - Moulin Neuf (24)

### STEP Configuration intégrant le méthaniseur



● : les nouveaux ouvrages

⊗ : les ouvrages détruits

### Reconstruction de la STEP actuelle :

- Démolition de 347 m<sup>2</sup> d'ouvrages (lit bactérien, bassin tampon 2, ancien bassin tampon inactif)
- Construction de 225 m<sup>2</sup> à la place (unité de méthanisation, installations pour le traitement du biogaz : unité de désulfuration et de prétraitement du biogaz)
- Maintien du bassin tampon 1, du bassin d'aération et du clarificateur.

**Extension sur 5 m<sup>2</sup> environ** pour la torchère (en lien avec la production du biogaz)

# Objectifs et justification du projet

## Objectifs :

- **Amélioration du traitement des eaux usées issues du process papetier afin de :**
  - Préserver la qualité des eaux du milieu récepteur : l'Isle, classé site Natura 2000
  - Respecter les nouvelles normes de rejets à venir (liées au BREF Papetier de septembre 2014), plus strictes et non atteignables en l'état actuel des capacités de traitement de la STEP
- **Permettre l'augmentation de la capacité de traitement de la STEP, aujourd'hui sous-dimensionnée, au regard des volumes de production, et donc d'eau devant être traitée, actuels mais aussi à venir, en lien avec le développement de l'entreprise.**

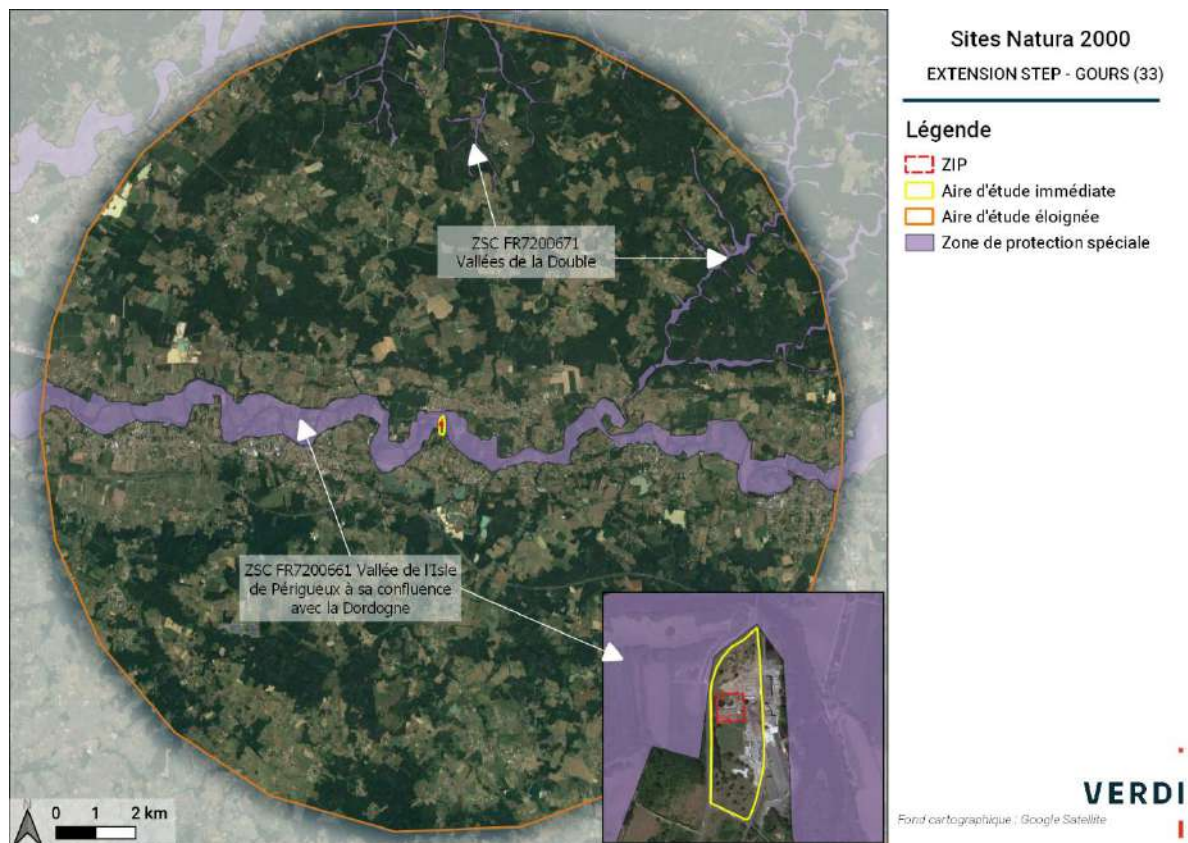
## Les intérêts du projet :

- **Avantages environnementaux :**
  - Amélioration de la qualité des eaux usées rejoignant l'Isle grâce à la modernisation de la filière de traitement des eaux permettant des abattements plus importants de la pollution, allant au-delà des exigences réglementaires
  - Réduction significative de la quantité de boues produites, grâce au méthaniseur
  - Substitution d'énergie fossile par des énergies renouvelables issues de la méthanisation (biogaz valorisé dans la chaudière à gaz naturel) → réduction d'environ 10 % d'énergie fossile (et des émissions liées) et participation à la décarbonation de l'entreprise
- **Avantages économiques :**
  - Pérennisation de l'usine sur les communes de Gours/Moulin-Neuf et donc maintien de l'activité économique locale
  - Préservation du bassin d'emplois important sur Gours/Moulin-Neuf, mais également les communes voisines, avec les emplois sur le site même (100 environ) et les emplois liés à la filière économique plus globale.

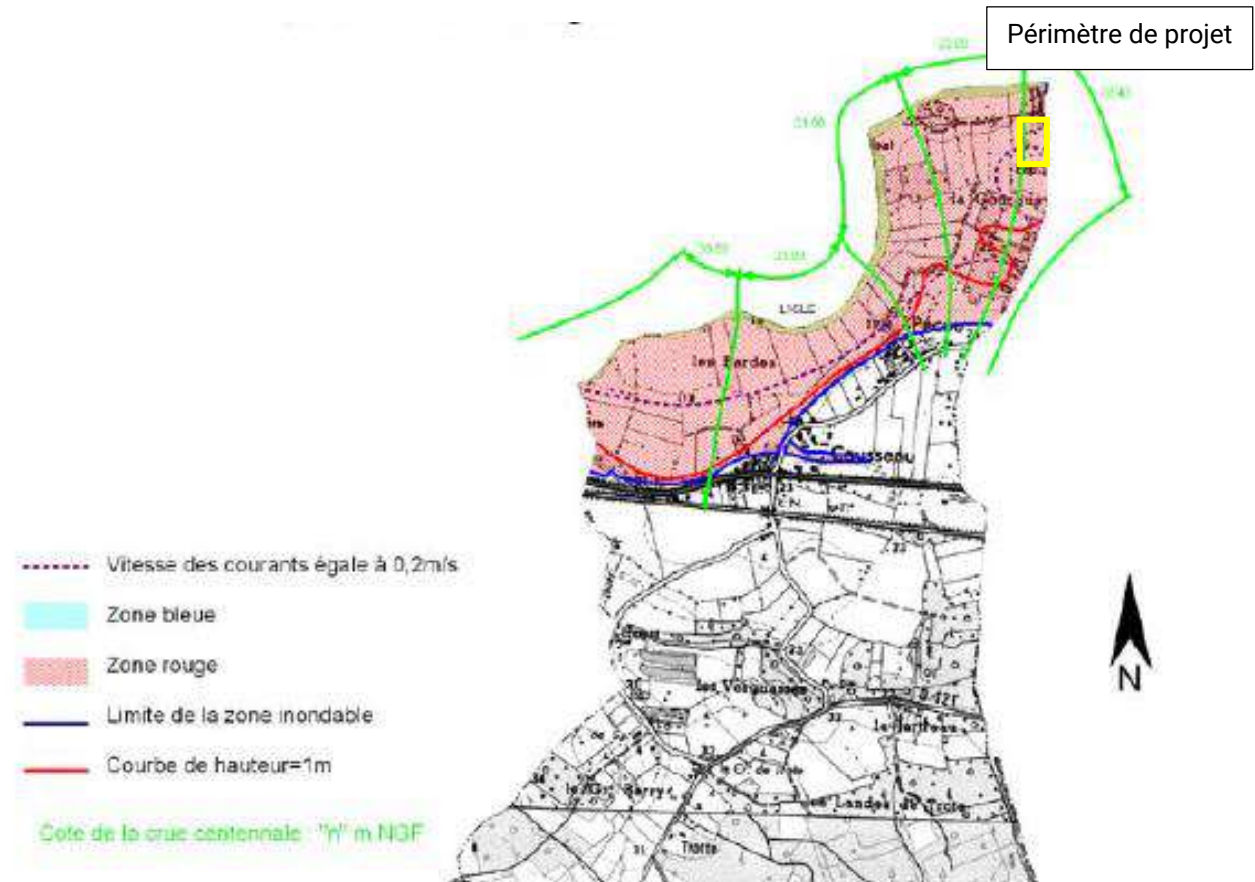


# Les enjeux identifiés relatifs au projet

- Vulnérabilité de la ressource en eau, liée notamment au site Natura 2000 (ZSC FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ») à proximité immédiate et constituant le milieu récepteur de la STEP
- Un risque d'inondation présent du fait de l'implantation du site en zone rouge du PPRi lié à sa proximité avec l'Isle



Les sites Natura 2000 à proximité du site de projet



Extrait du zonage PPRi sur la commune de Gours



# Les procédures réglementaires associées

## **Au titre du code de l'urbanisme et du droit des sols :**

- PC à déposer
- Nécessité d'une MECDU avec évaluation environnementale (articles R. 104-8 à R. 104-14 du code de l'urbanisme : PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000)

## **Au titre du code de l'environnement :**

- Dispense d'étude d'impact (le méthaniseur prévu dans le projet n'étant pas une installation classée au sens des ICPE)
- Porté à connaissance ICPE donnant lieu à un arrêté modificatif (article R.181-46 II du code de l'environnement pour cause de modification notable apportée aux installations)
- Pas de dossier de défrichement, ni de compensation agricole, ni de dossier CNPN
- Pas de dossier loi sur l'eau (pas de zone humide impactée)
- Dossier d'incidence PPRI au regard de son emplacement en zone rouge du PPRI de la commune de Gours
- Dossier d'incidence Natura 2000 au regard de la proximité avec l'Isle

# Les procédures réglementaires associées

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_183-DE



## Mesures d'évitement mises en place (ERC) :

- Evitement des zones humides à proximité par une modification de l'implantation de la torchère et déplacement dans une zone déjà remblayée



Zones humides  
GOURS (33)

VERDI

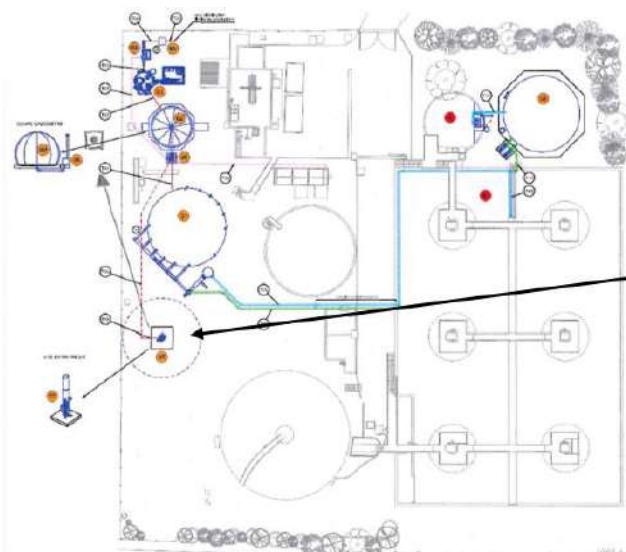
Fond cartographique : Google Satellite

### Légende

- ZIP
- Aire d'étude immédiate

### Zone humide finale

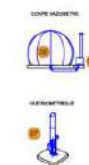
- Zone humide selon le critère pédologique
- Zone humide selon le critère végétation



Scénario 1

Torchère : impact sur la zone humide

Torchère



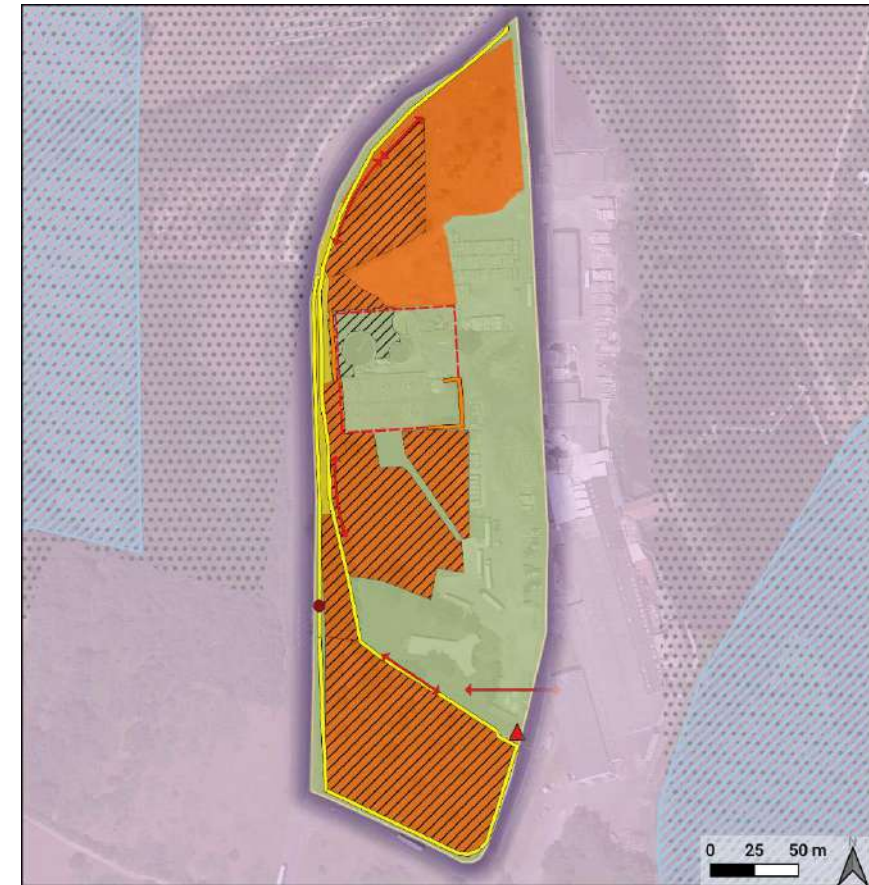
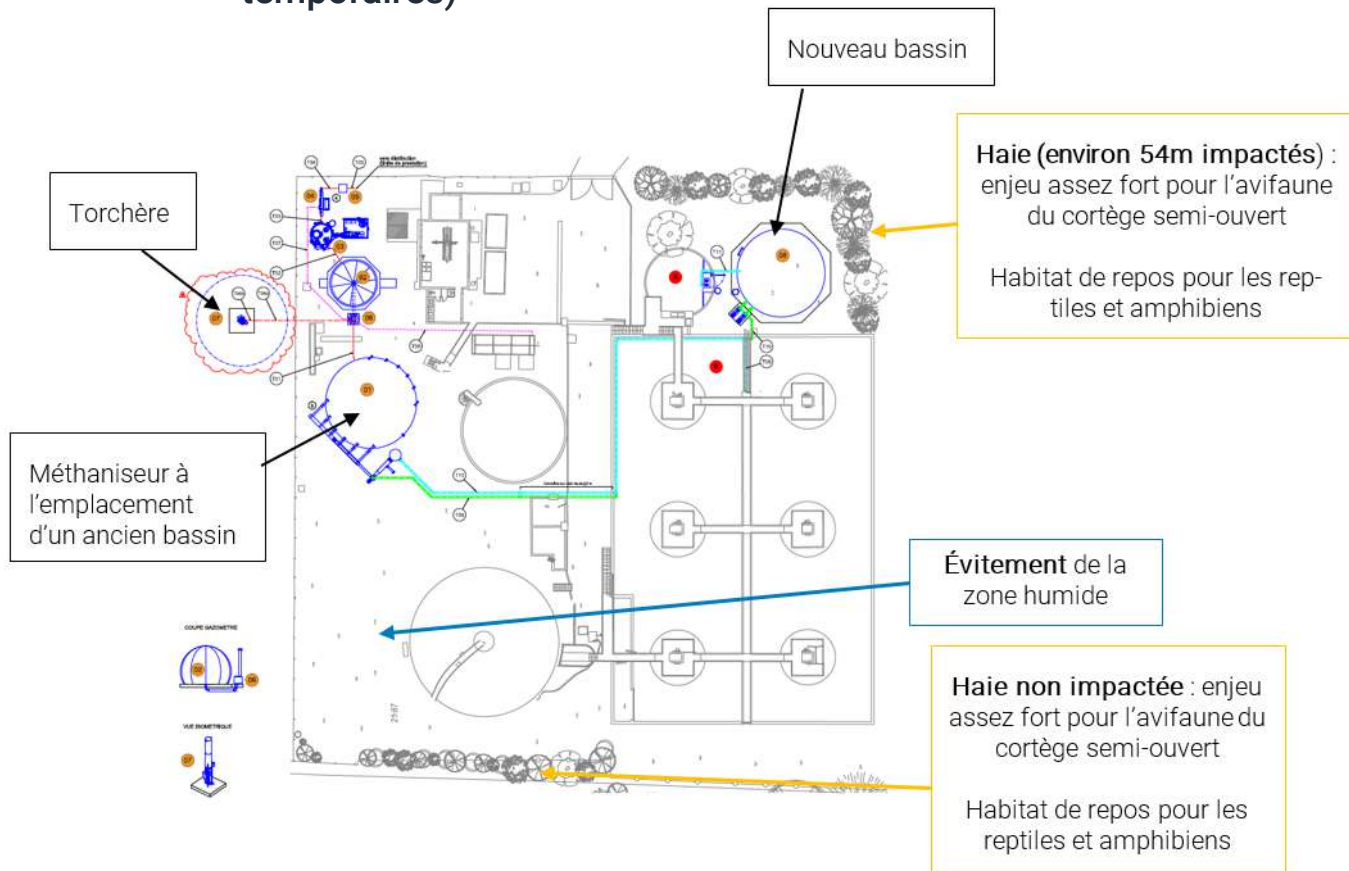
Scénario 2  
(retenu)

Évitement de la zone humide

# Les procédures réglementaires associées

## Mesures de réduction mises en place (ERC) :

- Calendrier de travaux adapté (haie à couper entre septembre et février)
- Replanter les arbustes coupés rapidement après travaux
- Porter une attention particulière aux amphibiens pendant les travaux (éviter la création de milieux favorables par le passage des engins - ornières avec eaux temporaires)



<ul style="list-style-type: none"> <li>ZIP</li> <li>Aire d'étude immédiate</li> <li>znieff2</li> <li>Sites d'importance communautaire</li> <li>Réserve de la biosphère: Bassin de la Dordogne (zone tampon)</li> <li>Zone humide</li> </ul>	<p><b>Enjeux écologiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Très fort : Arbre favorable au Grand Capricorne</li> <li>Fort : Pied d'Orchis à fleurs lâches</li> <li>Fort : Transit des chiroptères</li> <li>Assez fort : habitat de repos et de reproduction de l'avifaune du cortège semi-ouvert</li> <li>Modéré : habitat de reproduction des amphibiens</li> <li>Assez fort : Milieu ouvert = Zone de chasse des chiroptères</li> <li>Milieu semi-ouvert = habitat de repos et de reproduction de l'avifaune</li> <li>Modéré : habitat de repos des amphibiens et reproduction de la Bouscarle de Cetti</li> <li>Faible : Habitat de repos du Lézard des Murailles</li> </ul>
---	---

# Prise en compte du projet dans le PADD

## Les 3 axes du PADD en vigueur :

AXE 1 : METTRE EN ŒUVRE UN NOUVEL ÉQUILIBRE ENTRE LES TROIS POLARITÉS COMMUNALES

### → AXE 2 : CONFORTER ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

AXE 3 : VALORISER LES ESPACES NATURELS ET LE PATRIMOINE

→ COREX Board Atlantic identifié comme l'une des plus grandes entreprises génératrices d'emplois dans le PADD.

Le projet répond à l'objectif 1er de l'axe 2 « *Conforter les activités existantes des entreprises et leur permettre de se développer* », qui vise à permettre aux entreprises existantes de poursuivre leurs activités.

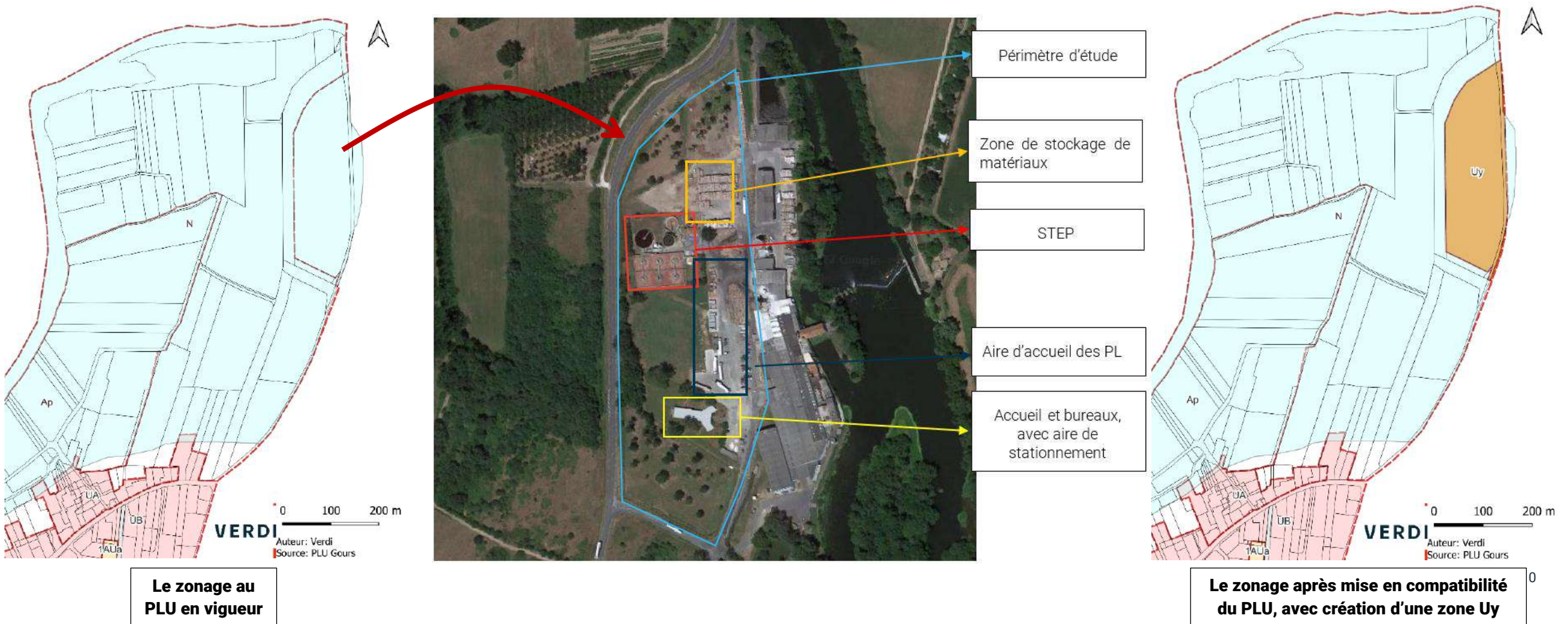
**La mise en compatibilité du PLU pour permettre le maintien de l'activité papetière sur la commune de Gours répond donc aux objectifs visés dans le PADD de la commune de Gours.**



# Prise en compte du projet dans le zonage du PLU

La parcelle ZA 67, du lieu-dit « port de Saint-Antoine », d'une superficie de 41 685 m<sup>2</sup> et concernée par le projet, fait l'objet d'un zonage en N dans le PLU opposable.

Le zonage Uy proposé comprend la parcelle en question et l'ensemble du site industriel de l'entreprise COREX sur la partie localisée sur la commune de Gours, soit une superficie de 5 ha.



# Prise en compte du projet dans le règlement du PLU

## Création d'une zone Uy destinée aux implantations et installations à usage industriel.

### ARTICLE UY 2

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition que leur usage soit lié à l'activité économique.

Par ailleurs, en zone inondable :

- toute occupation ou utilisation des sols sera soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière Isle.
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le PPRI de la rivière Isle.

**Rappel des dispositions du PPRI qui s'impose à la zone**

### ARTICLE UY 4

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique.

**Mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales et préservation d'espaces en pleine terre pour permettre l'infiltration des eaux pluviales**

### ARTICLE UY 9

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

### ARTICLE UY 13

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissées des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

**Préservation/Création d'habitats favorables aux espèces présentes sur le site, et notamment à l'avifaune et aux chiroptères**

# VERDI Réunion d'examen conjoint du projet

<b>Objet de la réunion :</b>	Examen conjoint de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Gours (33)		<b>CR n°</b>	1
<b>Date &amp; lieu :</b>	04 avril 2023	Présentiel		
<b>Rédacteur :</b>	Emmanuelle GOUSSOT		<b>Nbr de page :</b>	4
<b>Diffusé le :</b>	21/04/2023			

## Présents

Organisme / Titre	Nom/Prénom	Adresse mail
Mairie	Alain Paigne	<a href="mailto:mairiedegours@wanadoo.fr">mairiedegours@wanadoo.fr</a>
	Véronique De Oliveira	<a href="mailto:mairiedegours@wanadoo.fr">mairiedegours@wanadoo.fr</a>
CALI	Benjamin Maufront	<a href="mailto:bmaufont@lacali.fr">bmaufont@lacali.fr</a>
DDTM	Richard Raillard	<a href="mailto:richard.raillard@gironde.gouv.fr">richard.raillard@gironde.gouv.fr</a>
Conseil Départemental 33	Sylvie Garrigou	<a href="mailto:s.garrigou@gironde.fr">s.garrigou@gironde.fr</a>
Chambre d'Agriculture 33	Laurent Courau	<a href="mailto:territoires@gironde.chambagri.fr">territoires@gironde.chambagri.fr</a>
SCoT du Grand Libournais	Virginie Brouillac	<a href="mailto:scot@grandlibournais.eu">scot@grandlibournais.eu</a>
VERDI	Emmanuelle Goussot	<a href="mailto:egoussot@verdi-ingenierie.fr">egoussot@verdi-ingenierie.fr</a>

La liste des personnes invitées est donnée en annexe de ce compte rendu.

### Ordre du jour :

- Recueil des avis des personnes publiques associées.

<b>Objet de la réunion :</b>	Examen conjoint de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Gours (33)	Réunion d'examen conjoint	/
<b>Observations émises</b>		<b>Traduction dans le PLU</b>	
<b>1</b> <b>DDTM</b>	<p>1. Le risque inondation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Le projet prévoit une très faible extension, limitée à 5 m<sup>2</sup>. Dans le projet initial, cette surface était de l'ordre de 10 m<sup>2</sup>. Cette évolution des surfaces prévues en extension en lien avec le règlement du PPRI de Gours doit bien être mise en avant dans le dossier.</li> <li>ii. Concernant la vulnérabilité du site au risque, le projet s'inscrit sur un site déjà anthropisé sur lequel, au regard de son implantation en zone rouge du PPRI de Gours, le règlement limite très fortement toute évolution possible. Par ailleurs, différentes mesures ont été mises en œuvre par le passé pour prendre en compte ce risque, limitant ainsi la vulnérabilité de l'usine.</li> </ul> <p>2. Le volet planification et mise en compatibilité du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Le dossier devra être complété afin de démontrer plus clairement le caractère d'intérêt général du projet et de préciser les évolutions apportées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.</li> <li>ii. Dans le règlement, l'article UY2 autorise « les occupations et utilisations du sol désignées ci-après [...] à condition que leur usage soit lié à l'activité économique [...] ». Il est demandé de rajouter la mention « activité économique <u>existante</u> » aux occupations du sol admises sur la zone.</li> <li>iii. Il est demandé de faire un bilan des surfaces des différentes zones du PLU avant/après mise en compatibilité du PLU.</li> </ul> <p>3. Divers : La compatibilité du projet par rapport au SAGE Isle-Dronne devra faire l'objet de compléments, notamment vis-à-vis de la question des zones humides au regard des surfaces concernées dans la zone faisant l'objet du classement en Uy.</p> <p><i>La DDTM est favorable à la mise en compatibilité du PLU nécessaire à la réalisation du projet au regard des enjeux environnementaux de préservation de la qualité de la ressource en eau. Des compléments au dossier devront toutefois être apportés, notamment vis-à-vis du risque inondation et de la présence de zones humides sur le site, mais également du volet planification.</i></p>	<p>Le dossier sera complété afin de répondre à la demande de la DDTM.</p> <p>Pour une meilleure compréhension du projet dans le cadre de l'enquête publique, le dossier présenté sera accompagné de deux sous-dossiers spécifiques, relatifs à la démonstration du caractère d'intérêt général et des évolutions apportées dans le PLU.</p>	
<b>2</b> <b>SCoT du Grand Libournais</b>	<p>1. Le SCoT s'interroge sur la nécessité de classer la totalité de l'emprise de la parcelle en Uy au regard de la présence importante de zones humides sur le site. Il rappelle en effet que le règlement du SAGE Isle-Dronne interdit toute destruction de zones humides, ces milieux doivent donc à ce titre être évités. Outre la préservation de milieux naturels à enjeux, il s'agit également de ne pas impacter la consommation foncière globale inscrite dans le PLU et le SCoT, ces terrains ne pouvant en effet être constructibles.</p> <p>2. La justification de la compatibilité du projet avec le règlement du SAGE Isle-Dronne et avec le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCoT du Grand Libournais doit être complétée dans le dossier au regard de cette question relative aux zones humides, ces deux documents de rangs supérieurs interdisant toute destruction/dégradation de zone humide.</p> <p><i>Le SCoT du Grand Libournais est favorable à la mise en compatibilité du PLU nécessaire à la réalisation du projet au regard des enjeux relatifs à la qualité de l'eau, sous réserve toutefois de réduire le périmètre de la zone Uy afin d'être compatible avec le SAGE Isle-Dronne et le SCoT du Grand Libournais.</i></p>	<p>Le dossier sera complété afin de répondre à la demande du SCoT.</p> <p>De façon à prendre en compte les zones humides sur le site et les dispositions du SAGE Isle-Dronne, le périmètre de la zone Uy sera par ailleurs réduit. Les documents annexés au dossier d'enquête publique tiendront compte de cette réduction du périmètre de la zone Uy.</p>	



Objet de la réunion :	Examen conjoint de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Gours (33)		Réunion d'examen conjoint	/
<p><b>3</b> <b>Conseil Départemental 33</b></p>	<p>1. Les zones humides :</p> <p>Les documents mentionnent que les dispositions du SAGE Isle-Dronne ont été respectées sans toutefois le démontrer. Le dossier doit donc être complété sur ce point, notamment vis-à-vis de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La règle 1 du SAGE qui interdit toute destruction de zones humides.</li> <li>• L'orientation B du SAGE « Partager la ressource entre les usages ».</li> </ul> <p>2. Le risque inondation :</p> <p>Le dossier mentionne qu'un remblai a été réalisé au Nord du site. Ce remblai étant susceptible d'impacter la ligne d'eau et donc l'inondabilité du site, le CD33 suggère de procéder à une actualisation de la ligne d'eau au vu de l'existant et souhaite savoir si une relocalisation, même partielle, du site a été envisagée.</p> <p><i>Le Conseil Départemental est favorable à la mise en compatibilité du PLU nécessaire pour la réalisation du projet qui va dans le sens de l'amélioration de la qualité du rejet au regard des dysfonctionnements observés ces dernières années. Des compléments au dossier sont demandés, notamment concernant le SAGE Isle-Dronne au regard de la présence de zones humides.</i></p> <p>Les remarques émises par le CD33 font l'objet d'un avis joint en annexe.</p>		<p>Le dossier sera complété afin d'apporter les éléments demandés.</p> <p>De façon à prendre en compte les zones humides sur le site et les dispositions du SAGE Isle-Dronne, le périmètre de la zone Uy sera par ailleurs réduit. Les documents annexés au dossier d'enquête publique tiendront compte de cette réduction du périmètre de la zone Uy.</p>	
<p><b>4</b> <b>Chambre Agriculture 33</b></p>	<p>1. Le projet n'impacte pas l'agriculture et le site concerné ne présente pas d'enjeux agricoles.</p> <p><i>La Chambre d'Agriculture 33 émet un avis favorable.</i></p>		/	

## Annexe : Liste des personnes invitées

RAILLARD Richard - [richard.raillard@gironde.gouv.fr](mailto:richard.raillard@gironde.gouv.fr)  
DUPHIL Laurence PREF33 - [laurence.duphil@gironde.gouv.fr](mailto:laurence.duphil@gironde.gouv.fr)  
[dgat-dhu@gironde.fr](mailto:dgat-dhu@gironde.fr)  
PETR - [scot@grandlibournais.eu](mailto:scot@grandlibournais.eu)  
COURAU Laurent - [l.courau@gironde.chambagri.fr](mailto:l.courau@gironde.chambagri.fr)  
[Ma.fouere@inao.gouv.fr](mailto:Ma.fouere@inao.gouv.fr)  
[a.grelier@inao.gouv.fr](mailto:a.grelier@inao.gouv.fr)  
[Lo.delebecque@crpf.fr](mailto:Lo.delebecque@crpf.fr)  
MERIEAU-TARIS Terry - [terry.merieau-taris@cnpf.fr](mailto:terry.merieau-taris@cnpf.fr)  
MONTARNIER Evanguelia - [Evanguelia.montarnier@artisanat-aquitaine.fr](mailto:Evanguelia.montarnier@artisanat-aquitaine.fr)  
DEMOLIN Marie - [marie.demolin@nouvelle-aquitaine.fr](mailto:marie.demolin@nouvelle-aquitaine.fr)  
CONFOLENT J. - [jconfolent@bordeauxgironde.cci.fr](mailto:jconfolent@bordeauxgironde.cci.fr)  
BEN-LAGHA Nabile - [nabile.ben-lagha@gironde.gouv.fr](mailto:nabile.ben-lagha@gironde.gouv.fr)  
GAUBERT Corinne - [Corinne.gaubert@gironde.gouv.fr](mailto:Corinne.gaubert@gironde.gouv.fr)  
[ddtm-sar-amenagement@gironde.gouv.fr](mailto:ddtm-sar-amenagement@gironde.gouv.fr)  
BIZIEN Christian - [cbizien@lacali.fr](mailto:cbizien@lacali.fr)  
CHANDES Stéphane - [schandes@lacali.fr](mailto:schandes@lacali.fr)  
PASQUIER Florent - [fpasquier@lacali.fr](mailto:fpasquier@lacali.fr)  
[Udap.gironde@culture.gouv.fr](mailto:Udap.gironde@culture.gouv.fr)



Monsieur le Président  
LA CALI  
33 Avenue de la gare  
33870 VAYRES

Bordeaux, le 6 avril 2023

**Pôle  
valorisation  
des territoires**

**Objet**  
Révision PLU  
Gours

**Dossier suivi par :**  
Laurent COURAU

**Référence**  
LC/23/029

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis, pour avis de notre Compagnie, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Gours. Nous vous en remercions.

Après examen du dossier, nous notons que le projet n'impacte pas l'agriculture et donc nous n'avons pas de remarques particulières à émettre.

En conséquence, notre Compagnie émet un avis favorable à ce projet

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Le Directeur délégué,



Laurent COURAU

**Chambre d'Agriculture  
Siège social  
17 cours Xavier Arnozan  
CS 71305  
33082 BORDEAUX CEDEX**

Tél. 05 56 79 64 12

Email : [territoires@  
gironde.chambagri.fr](mailto:territoires@gironde.chambagri.fr)

[www.gironde.chambagri.fr](http://www.gironde.chambagri.fr)

## Commune de Gours : PLU – DECPRO

### Avis d'AMENAG'EAU - Résumé

Le : 05/04/2023

Le projet va dans le sens de l'amélioration de la qualité du rejet sachant que de nombreux dysfonctionnements ont eu lieu ces dernières années. Des chiffres « escomptés » sont succinctement présentés sans toutefois être explicités ne permettant pas d'apprécier l'adéquation entre les rejets fortement augmentés (passage de 1655 m<sup>3</sup>/jr à 2670 m<sup>3</sup>/jr) et la capacité du milieu récepteur. Serait-il possible de préciser les volumes totaux de DCO rejetés par jour ?

Les documents mentionnent que les dispositions du SAGE ont été respectées sans toutefois le démontrer, ce qui peut être préjudiciable en cas de recours contentieux.

Le dossier gagnerait à démontrer sa compatibilité avec :

- La règle 1 du SAGE ID UI interdit toute destruction de zones humides (cartographie des zones humides préservées). A cette occasion, il est conseillé de ne classer en zone Uy que le strict nécessaire afin de préserver les zones humides et de prendre en compte le PPRI qui interdit toute construction à cet endroit. Les éventuels impacts du classement en Uy devront faire l'objet d'une description. Par ailleurs, la zone UY implique une desserte en réseaux ; il apparaît souhaitable d'associer les autorités organisatrices de l'eau afin de s'assurer de la possibilité de cette desserte (l'entreprise n'étant pas à ce jour desservie par le SIEPAVI).
- L'orientation B du SAGE « Partager la ressource entre les usages » qui prend une importance particulière dans le contexte de dérèglement climatique ; l'entreprise pourrait quantifier les économies d'eau qui pourraient être réalisées, envisager des mesures en cas de restrictions d'eau (réutilisation d'eaux usées traitées, etc...). Ces différentes mesures pourraient bénéficier de financement au vu du « plan eau » annoncé par le Gouvernement.

Concernant le risque d'inondation, le dossier mentionne qu'un remblai a été réalisé sur la partie nord du site qui est susceptible d'impacter la ligne d'eau et donc l'inondabilité du site. Compte tenu des investissements envisagés par l'entreprise il est suggéré de procéder à une actualisation de la ligne d'eau au vu de l'existant. Une relocalisation même partielle du site a-t-elle été envisagée ?

Concernant les prélèvements et rejets dans l'Isle, toute modification de prélèvement et de rejet dans le DPF doit s'accompagner d'une demande de modification de la consistance de l'autorisation. Est-il projeté de mettre à jour ces autorisations ?

A noter que le SRADDET identifie une trame verte et bleue le long de l'Isle, dans l'atlas des continuités écologiques régionales. Il serait souhaitable d'apprécier la compatibilité du projet avec les règles 26,33,34,35 et 36.



**Centre National de la Propriété Forestière**  
Nouvelle-Aquitaine

000507

Monsieur le Président  
Communauté d'Agglomération du Libournais  
33 avenue de la Gare  
33 870 Vayres

**N/Réf : SL/LOD/TMT 03/2023**

**Objet : PLU de Gours modification de zonage**

Bordeaux, le 15 mars 2023

Monsieur le Président,

Suite à votre mail du 10 mars 2023, concernant le projet de modification de zonage du PLU de la commune de Gours, nous formulons un avis dans le cadre de l'article R.153-6 du Code de l'Urbanisme.

Nous n'avons pas de remarque particulière dans la mesure où, d'après les éléments transmis, les modifications n'impactent pas les espaces forestiers de manière significative.

Nous nous permettons toutefois de rappeler que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-1 et suivants du Code Forestier.

**Au vu de ces éléments, nous émettons un avis favorable.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée,

Le Directeur,

  
Stéphane LATOUR

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de mise en compatibilité par  
déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la  
commune de Gours (33) pour permettre la reconstruction de la  
station d'épuration Corex Board Atlantic porté par la  
communauté d'agglomération du Libournais (33)**

n°MRAe 2023ANA28

dossier PP-2023-13684

**Porteur du Plan** : Communauté d'agglomération du Libournais  
**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : 23 janvier 2023  
**Date de la consultation de l'Agence régionale de santé** : 23 mars 2023

## Préambule

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).*

*Conformément au règlement intérieur et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu le 19 avril 2023 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.*

Ont participé et délibéré : Annick BONNEVILLE, Didier BUREAU, Freddie-Jeanne RICHARD, Jessica MAKOWIAK, .

*Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

Étaient absents ou excusés : Hugues AYPHASSORHO, Raynald VALLEE, Pierre LEVAVASSEUR, Elise VILLENEUVE, Cyril GOMEL.

## I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gours dans le département de la Gironde, approuvé en avril 2011.

La commune de Gours (579 habitants d'après les données de l'INSEE de 2017, pour un territoire de 7,89 km<sup>2</sup>) est membre de la communauté d'agglomération du Libournais (CALI), compétente en matière d'urbanisme. Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Libournais approuvé le 6 octobre 2010. Elle est également concernée par le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération du Libournais.

La CALI s'est engagée, par délibération en date du 23 septembre 2021, dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan de mobilité et de Programme Local de l'Habitat (PLUi-HD).

La mise en compatibilité du PLU de Gours vise, notamment, à faire évoluer la station d'épuration (STEP) associée à la chaîne de production d'une papeterie (Corex Board Atlantic) localisée sur les communes de Gours (en Gironde) et de Moulin-Neuf (en Dordogne). Ceci afin de réduire ses rejets et de respecter les normes en vigueur.

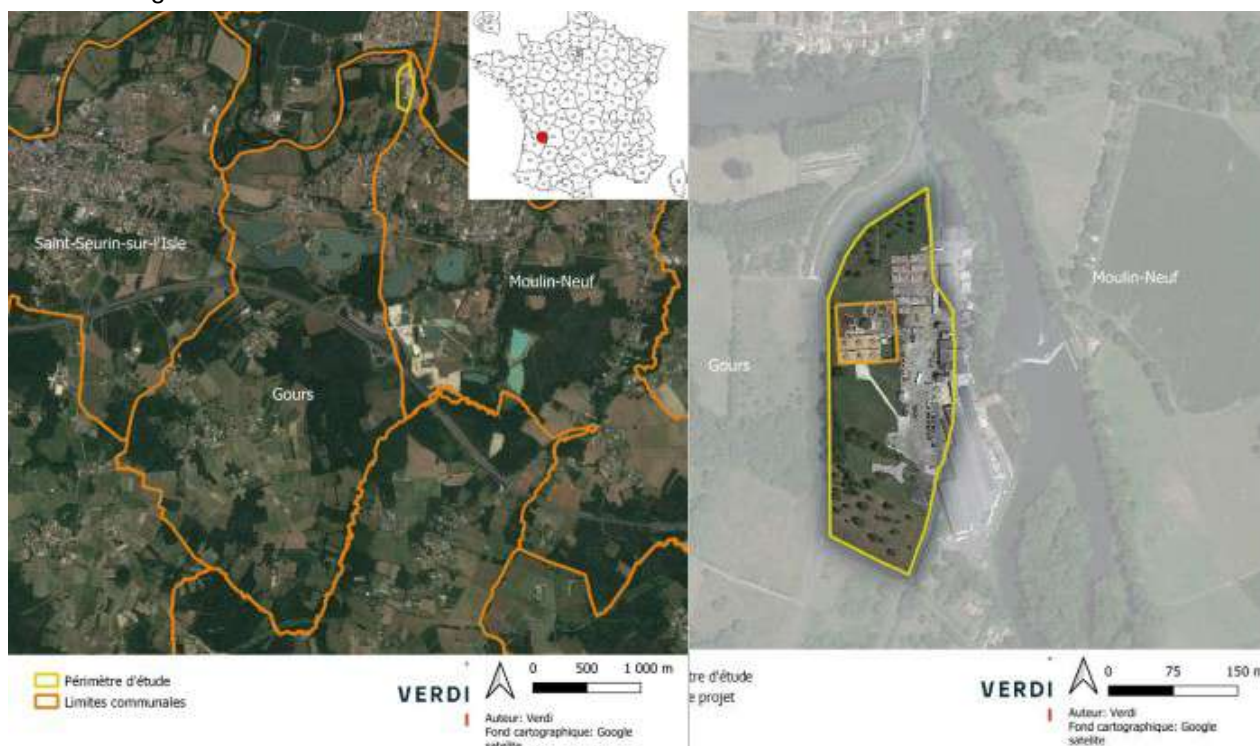


Figure 1 : Plan de situation page 24 et contour du périmètre du projet page 170 (Source : notice explicative)

Le projet consiste à faire évoluer le dispositif d'épuration par lits bactériens actuellement en place afin de permettre :

- l'installation d'un méthaniseur en remplacement du lit bactérien<sup>1</sup> ;
- l'installation d'une unité de post-traitement du biogaz (désulfuration, gazomètre et torchère) ;
- la valorisation du biogaz en le réinjectant dans la chaudière de la société.

A ce jour, l'entité Corex Board Atlantic<sup>2</sup> (anciennement usine Soustre puis Corenso) est autorisée à produire 350 tonnes par jour de pâte et de carton et à traiter ses eaux résiduaires dans le cadre des prescriptions de l'arrêté préfectoral interdépartemental n°022083 du 29 octobre 2002,

Par ailleurs, l'entreprise envisage d'augmenter la capacité de production du site à l'horizon 2025-2027. Cette évolution induira une augmentation de 30 % de la charge actuelle de la station d'épuration. D'après le bureau d'étude SPCE Environnement<sup>3</sup>, au regard de la nouvelle hypothèse de production (jusqu'à 130 000 tonnes) et du nouveau niveau de contrainte réglementaire, la solution technique la plus adaptée est la mise en place d'un méthaniseur. L'installation d'un tel équipement nécessite un permis de construire mais pas de demandes d'autorisation au titre des ICPE ou de la loi sur l'eau.

1 Les dispositifs les plus répandus d'épuration biologique artificielle sont les procédés par lits bactériens ou par boues activées voir guides du cerema sur le site <https://www.cerema.fr>

2 L'entité appartient depuis mai 2019 au groupe belge d'emballages en carton ondulé VPK Packaging Group. La division tubes du groupe est connue sous la marque Corex

3 Notice explicative, page 199



Selon la notice explicative, la mise en compatibilité du PLU de Gours est nécessaire pour rendre compatible le règlement du PLU en vigueur avec « la construction de la station d'épuration, son exploitation et la poursuite de l'activité industrielle sur le site ».

La station d'épuration est localisée au lieu-dit « Port de Saint-Antoine », en bordure de la rivière de l'Isle, sur une superficie artificialisée de 4 618 m<sup>2</sup>, au sein d'une parcelle de 41 685 m<sup>2</sup> (n°67 au cadastre), classée en zone naturelle dans le PLU en vigueur.

A l'occasion de l'évolution de la STEP, la collectivité souhaite reclasser au sein d'un nouveau zonage urbain Uy à vocation économique (usage industriel, artisanal ou d'entrepôt) les parcelles n°67 et 272 du site, soit 49 950 m<sup>2</sup>, actuellement en zone naturelle.

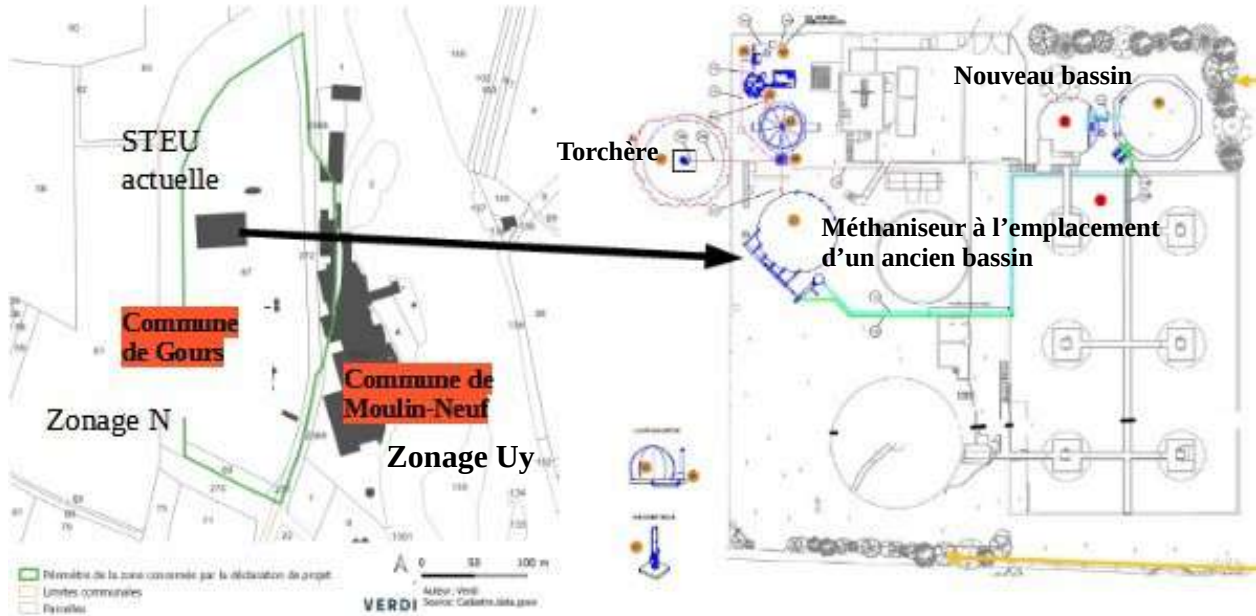


Figure 2 : Extrait du plan cadastral et plan de masse du projet retenu (Source : notice explicative, pages 25 et 176)

Le projet de mise en compatibilité du PLU de Gours est soumis à évaluation environnementale au titre de l'article R. 104-13 du Code de l'urbanisme, la commune comprenant sur son territoire le site Natura 2000 « Vallée de l'Isle, de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » référencé FR7200661 au titre de la directive Habitats, faune, flore.

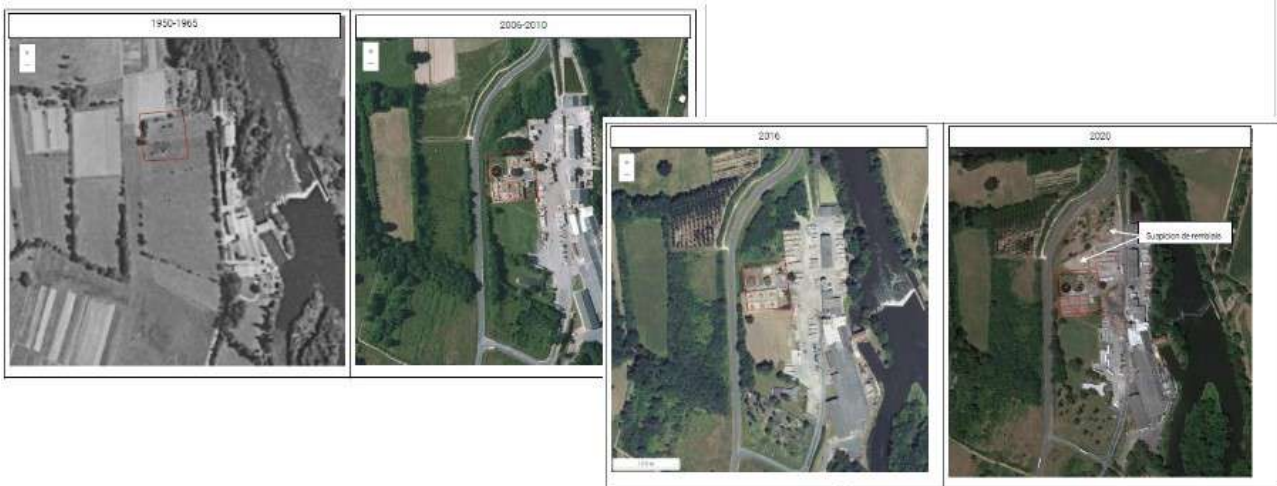


Figure 3 : Evolution du site (Source : notice explicative, pages 26 et 27)

Ces photos permettent notamment de constater l'évolution de l'artificialisation des parcelles n°67 et 272 du site, actuellement en zone N, au cours des dernières années.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.



## II. Objet de la mise en compatibilité et justification des choix retenus

Dans le PLU de Gours, l'ensemble foncier de l'entité Corex Board Atlantic est en zone naturelle. D'après la notice explicative, le règlement écrit de cette zone<sup>4</sup> n'y autorise pas les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt. En conséquence, la collectivité envisage de le faire évoluer en zonage Uy pour y permettre de nouveaux usages.

La MRAe relève toutefois que le règlement écrit de la zone naturelle consultable sur le site de géoportail de l'urbanisme prévoit : « l'extension des constructions existantes et leur changement de destination (...) si le niveau des équipements le permet ». Dès lors, le périmètre strict de la station d'épuration apparaît compatible avec le PLU en vigueur.

**La MRAe recommande de mieux justifier le choix du changement de zonage au regard du zonage naturel actuellement en vigueur pour le site de la station d'épuration.**

Dans la future zone Uy à vocation économique y seraient notamment autorisées :

- les installations classées correspondant aux besoins de l'activité économique ;
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc.).

Néanmoins, dans le document présenté, seul le projet de modification de la station d'épuration est étudié.

La MRAe relève ainsi que ce nouveau zonage augmente de manière importante la constructibilité du site de projet dans le futur PLU sans justifier ce besoin.

**La MRAe recommande à la collectivité de limiter le reclassement en zone Uy à la seule emprise de la station d'épuration nécessaire à sa remise à niveau. L'extension du changement de zonage à tout le site nécessite la présentation d'un nouveau projet global.**

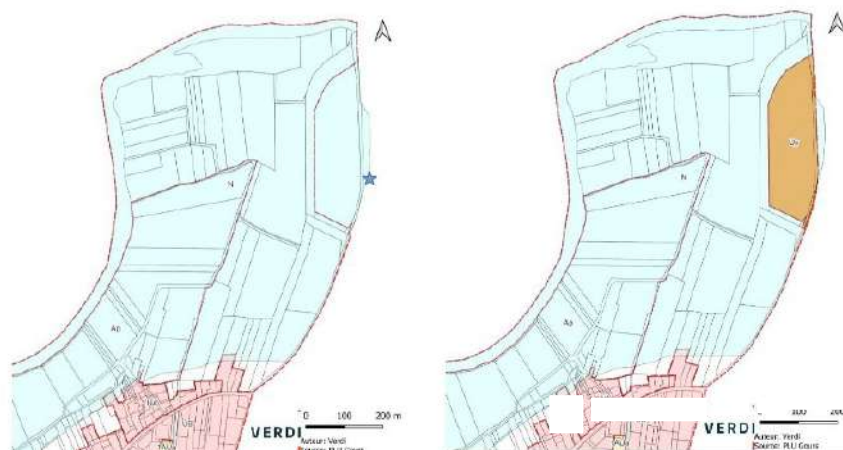


Figure 4 : Extrait du plan de zonage avant/après la mise en compatibilité (Source : notice explicative, page 171)

Le site de la station d'épuration existante appelée à évoluer, ainsi que l'ensemble foncier (parcelles n°67 et 272) appartenant à la papeterie sur le territoire de Gours se trouvent en zone rouge du PPRI « Vallées de l'Isle et de la Dronne » approuvé le 20 septembre 2001. Toutefois, l'article 1.2 y admet, sur les constructions existantes :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, y compris leur aménagement selon les prescriptions applicables au bâti existant dans les zones inondables ;
- une extension inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

En conséquence, d'après la notice explicative, le projet de réhabilitation de la station d'épuration est compatible avec le PPRI.

**La MRAe estime toutefois que la notice de présentation mériterait de détailler les prescriptions applicables au bâti existant dans les zones inondables pour la bonne information du public et mieux évaluer leur prise en compte dans le projet de MEC du PLU de Gours.**

**De plus, la MRAe recommande d'expliquer l'articulation des futures règles de la zone Uy avec le règlement du PPRI.**

<sup>4</sup> [https://wxs-gpu.mongeoportail.ign.fr/externe/documents/DU\\_33191/92ca2d1c47166a6bcca5c08c1453ce8d/33191\\_reglement\\_20220202.pdf](https://wxs-gpu.mongeoportail.ign.fr/externe/documents/DU_33191/92ca2d1c47166a6bcca5c08c1453ce8d/33191_reglement_20220202.pdf)

### III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité

La mise en compatibilité ne contient pas tous les éléments attendus au titre de l'article R. 104-18 du Code de l'urbanisme, en l'absence notamment du résumé non technique, qui doit être ajouté pour permettre une bonne appropriation du dossier par le public.

Les plans de masse de la station d'épuration avant et après remise à niveau mériteraient également d'être fournis afin de mieux comprendre le projet envisagé au sein des cinq hectares de la future zone Uy au PLU de Gours.

Concernant l'articulation de l'évolution du PLU avec les documents de rang supérieur, la notice explicative doit être complétée afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec la préservation des zones humides portée notamment par le schéma directeur d'aménagement des eaux (SDAGE) Adour Garonne.

**La MRAe recommande d'analyser l'articulation de la mise en compatibilité avec les documents de planification en vigueur, en particulier le SDAGE Adour-Garonne, en ce qui concerne la préservation des zones humides.**

#### A. Prise en compte des risques et nuisances

Le diagnostic sur les risques naturels et technologiques révèle de forts enjeux liés aux risques inondation en lien avec l'Isle, ainsi qu'aux risques industriels. Toutes fois d'après la notice explicative, au regard de ses caractéristiques le projet de remise à niveau de la station d'épuration n'a pas vocation à accentuer le risque industriel lié à la papeterie.

Concernant la vulnérabilité du projet aux risques inondation<sup>5</sup>, la notice explicative indique que la zone rouge correspond aux inondations exceptionnelles pouvant être particulièrement importantes, notamment en raison des hauteurs d'eau atteintes ou des vitesses élevées d'écoulement des eaux.

Le projet de mise en place d'un méthaniseur s'effectue sur la même emprise foncière que la STEP actuelle à l'exception d'une torchère de cinq mètres carrés. Afin de prendre en compte le risque inondation, les mesures envisagées consistent à appliquer celles prévues dans le PPRI et donc de construire les ouvrages au-dessus de la côte de la crue centennale. Selon le dossier, les différentes pompes d'alimentation et de circulation seront également rehaussées pour se trouver hors d'eau, ce qui n'est pas le cas actuellement<sup>6</sup>.

La MRAe rappelle que les études menées pour la réalisation du PPRI datent de plus de vingt ans. De plus, le dossier évoque les arrêtés de catastrophes naturelles jusqu'en 2018 et l'altération de l'Isle au cours de ces dernières années. Dans ce contexte, **la MRAe recommande que des études hydrauliques complémentaires soient réalisées pour mieux caractériser le niveau d'aléa et les mesures d'évitement du risque en prenant en compte les connaissances relatives aux conséquences des évolutions climatiques.**

#### B. Incidences sur le milieu physique

Le site de projet se situe à 155 mètres de l'Isle, principal cours d'eau de la commune. L'Isle, d'une longueur de 255 km, prend sa source dans le département de la Haute-Vienne avant de se jeter dans la Dordogne. La notice explicative indique que les masses d'eaux superficielles et souterraines qui lui sont associées sont fortement vulnérables aux pollutions accidentelles. Or la station d'épuration actuelle connaît des dysfonctionnements, avec des rejets non conformes aux normes réglementaires.

En conséquence, l'utilisation d'un méthaniseur en remplacement du lit bactérien est de nature à permettre de réduire les rejets actuels non conformes<sup>7</sup>. Toutefois, cette affirmation sur une meilleure qualité de rejet dans l'Isle mériterait d'être justifiée. Le projet vise à dimensionner la station d'épuration pour rejeter après traitement 2 670 m<sup>3</sup>/jour d'effluents au lieu de 1655 m<sup>3</sup>/jour, sans toutefois préciser les incidences sur les débits dans la rivière. En outre, les incidences quantitatives et qualitatives de l'augmentation de la consommation en eau ne sont pas abordées.

**La MRAe recommande d'expliquer les non-conformités existantes au regard des normes et de quantifier l'amélioration attendue sur la qualité des eaux rejetées. Elle recommande d'apporter également des éléments sur la consommation d'eau envisagée et son impact sur le débit de la rivière au cours de l'année, notamment en période d'étiage.**

5 Notice explicative, page 191

6 Notice explicative, page 192

7 Notice explicative, page 188

### C. Incidences sur le milieu biologique et mesures éviter-réduire-compenser associées

L'analyse de l'état initial de l'environnement met en évidence d'importantes incidences sur le milieu naturel notamment avec le site Natura 2000 précité situé en bordure de l'aire d'étude du projet (la parcelle n°67 et ses abords).

Sur l'aire d'étude ont été recensés une quinzaine d'habitats naturels, dont deux à enjeu modéré comme la Chênaie et la Roselière. Une espèce protégée au niveau départemental, l'Orchis à fleurs lâches, a également été contactée parmi 68 espèces recensées. Concernant la faune, la présence de 23 espèces protégées dont six à enjeu ont été repérées. Parmi les espèces protégées, des amphibiens, des reptiles et certaines espèces de chiroptères sont inventoriés. Sur l'emprise de la station d'épuration, le Chardonnet élégant (enjeu fort) et la Bouscarle de Cetti (enjeu modéré) sont susceptibles de nicher dans les linéaires de haies de cyprès.

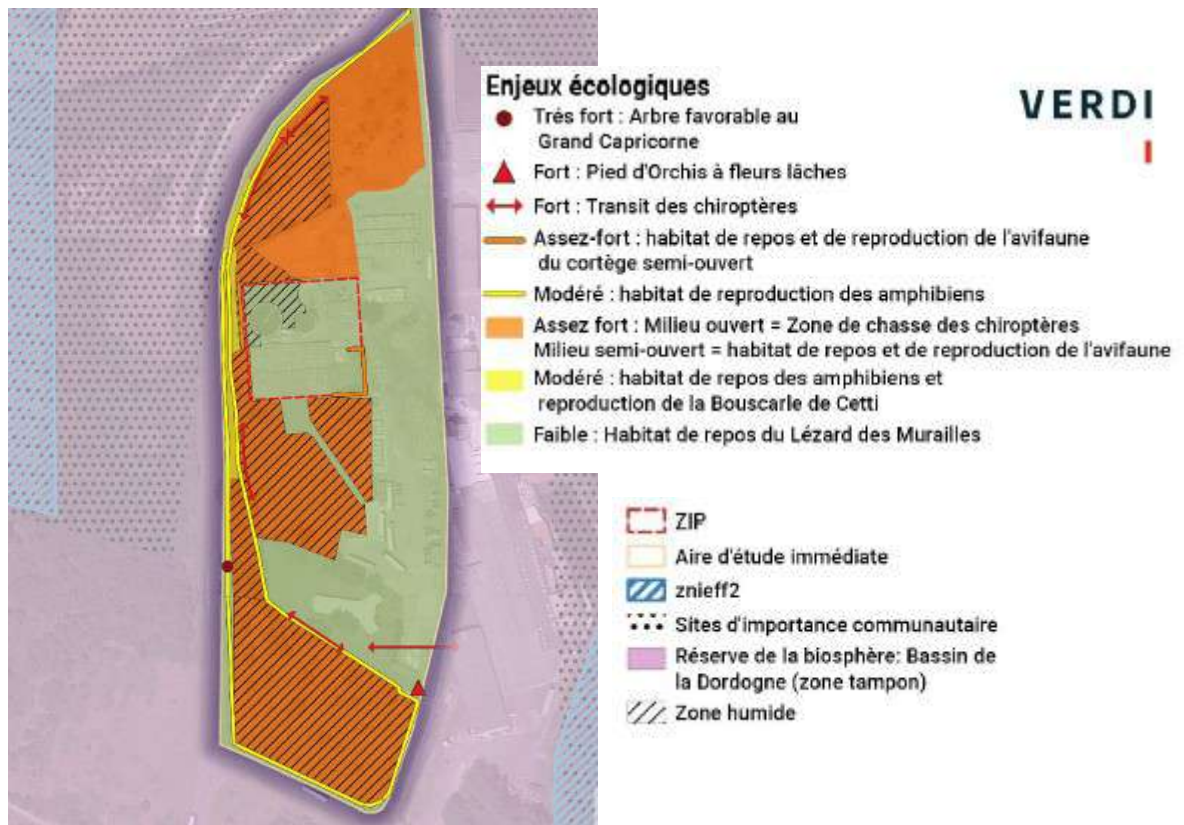


Figure 5 : Synthèse des enjeux (Source : notice explicative, page 168)

La MRAe note que l'évitement des habitats pour la préservation de la faune et de la flore à proximité de la station d'épuration est prévu en phase travaux. D'autres mesures sont également programmées pour la faune en phase chantier (coupe de la haie nécessaire à la circulation des engins de chantier en dehors des périodes de reproduction). Néanmoins, aucune protection réglementaire n'est prévue dans le PLU afin d'éviter ou de réduire les incidences du reclassement de près de cinq hectares en zone urbaine Uy à vocation économique. Les mesures de protection en phase chantier ne suffisent pas à protéger de manière pérenne le périmètre de projet.

**Au vu des enjeux mis en évidence sur le site de projet, la MRAe recommande de réduire le périmètre de reclassement en zone Uy au périmètre de la station d'épuration et de modifier le règlement du PLU sur le reste du site afin de protéger de manière pérenne les secteurs à enjeux identifiés dans le dossier.**

À l'issue des investigations menées sur la base des critères floristiques et pédologiques, plus de deux hectares de zones humides ont été inventoriés, dont 0,09 hectare sur l'emprise de la station d'épuration. D'après la notice explicative, le projet de mise en compatibilité du PLU de Gours prend en compte les zones humides sur le terrain d'assiette de la station d'épuration, mais en les évitant seulement pour l'implantation de la torchère.

La MRAe relève que cet évitement n'est mené que sur l'emprise d'assiette sur le reste de la zone naturelle susceptible d'être reclassée en zone affouillements et exhaussements. Or, les zones humides remplissent plusieurs fonctions dont une fonction hydrologique qui permet de rendre les cours d'eau notamment plus résilients en réduisant les assècs<sup>8</sup>.

**En l'état du dossier, la MRAe considère que le projet de mise en compatibilité du PLU de Gours ne démontre pas une préservation suffisante de l'ensemble des zones humides de la future zone Uy. Elle recommande à la collectivité de réévaluer les mesures permettant leur évitement.**

**En l'état, le dossier ne démontre pas que le projet de modification de PLU présenté est compatible avec les enjeux Natura 2000.**

#### D. Incidences sur le cadre de vie

La notice explicative propose différentes vues des constructions existantes et nouvelles permettant d'appréhender correctement les caractéristiques du projet de remise à niveau de la station d'épuration. Il en ressort peu de différences avec l'existant. Les installations pourront être vues de la route mais aucune autre covisibilité n'est relevée. Cette partie est bien expliquée et illustrée.



Figure 6 : Station d'épuration actuelle (Source : notice explicative, page 163)

#### IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le projet de mise en compatibilité du PLU de Gours a pour objet de permettre l'évolution vers un autre procédé d'épuration associée à une chaîne de production de carton (Corex Board Atlantic) localisée dans les communes de Gours (en Gironde) et de Moulin-Neuf (en Dordogne).

Le dossier ne permet pas d'évaluer les conséquences environnementales (débits, prélèvements et qualité de l'eau) du nouveau procédé d'épuration envisagé sur le cours d'eau.

La collectivité souhaite reclasser au sein d'un nouveau zonage urbain Uy à vocation économique (usage industriel, artisanal ou d'entrepôt) les parcelles n°67 et 272 du site, soit 49 950 m<sup>2</sup>, au détriment de la zone naturelle. Or, le périmètre de la station d'épuration à réhabiliter ne représente qu'une surface artificialisée de 4 618 m<sup>2</sup>, soit moins de 10 % du nouveau zonage envisagé.

Le règlement de cette nouvelle zone Uy augmente de manière importante la constructibilité du site et y autorise les affouillements et les exhaussements malgré son caractère inondable, la présence de zones humides et la proximité immédiate du site Natura 2000.

Le dossier ne démontre pas la compatibilité de l'évolution du zonage envisagé avec les enjeux du site Natura 2000. L'emprise de la nouvelle zone Uy devrait être limitée au seul besoin du projet de réhabilitation de la station d'épuration.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux, le 20 avril 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
la présidente de la MRAe

**Signé**

Annick Bonneville

<sup>8</sup> Voir Théma – Les milieux humides et aquatiques continentaux sur le site <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Th%C3%A9ma%20-%20Les%20milieux%20humides%20et%20aquatiques%20continentaux.pdf>





INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

S<sup>2</sup>LOW

ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_183-DE

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : A. GRELIER

Tél : 05.56.01.73.48

Mail : [a.grelier@inao.gouv.fr](mailto:a.grelier@inao.gouv.fr)

VIRéf : B. MAUFFRONT

Objet : *déclaration de projet emportant mise en compatibilité  
du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de GOURS*

Monsieur le 1<sup>er</sup> Vice-Président délégué au  
développement touristique et à l'urbanisme  
Communauté d'agglomération du Libournais  
BP 2026  
33502 LIBOURNE CEDEX

Bègles, le 16 mars 2023

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 14 mars 2023, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de GOURS.

La commune de GOURS est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux ». Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau de Pauillac », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Chapon du Périgord », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest », « Poularde du Périgord », « Poulet du Périgord », « Pruneaux d'Agen » et de l'IGP viticole « Atlantique ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU vise à adapter le règlement du PLU applicable à la zone d'activité formée par le site Corex Board Atlantic. Le projet justifiant la procédure consiste à implanter une station de traitement des eaux usées d'une capacité de plus de 10 tonnes/jour sur le site industriel de Corex, sur une surface artificialisée existante de 4 618 m<sup>2</sup>.

Le périmètre de projet est situé sur la parcelle 67 du lieu-dit *Port de Saint-Antoine*, section A. Ce secteur de la vallée de l'Isle est situé en dehors de toute aire délimitée en AOC.

Cette déclaration de projet a pour effet de modifier le plan de zonage du PLU de la commune de Gours de zone N en zone Uy. Ce secteur de zonage doit permettre à la société Corex Board Atlantic de poursuivre son activité industrielle et à la commune de rectifier le zonage du PLU pour mise en conformité avec l'activité industrielle historique.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération distinguée.

Pour la Directrice et par délégation,  
Le Délégué Territorial,  
Laurent FIDELE

Copie : DDTM Gironde

INAO - Délégation Territoriale Aquitaine-Poitou-Charentes

SITE DE BORDEAUX  
"PORTE DE BEGLES"  
Bâtiment A, 3<sup>ème</sup> étage  
1, quai Wilson  
33 130 BEGLES  
TEL : 05 56 01 73 44  
[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)

**Gérard DESSIER**

Commissaire enquêteur

11 quater av. René Cassagne

Appart 301

33150 CENON

[0608050473/dessier.arch@dbmail.com](mailto:0608050473/dessier.arch@dbmail.com)

## Enquêtes publique projet emportant mise en conformité du PLU de la Commune de GOURS

### COMPTE RENDU DES OBSERVATIONS

	Nbr	Observations ou contributions	Réponse maître d'ouvrage
Observations sur registre d'enquête Mairie	1	Observation de M. Lagrange Demande de modifier le zonage des parcelles, afin de rendre constructibles les parcelles constituant une dent creuse de la zone	La procédure de déclaration de projet a pour objectif de permettre l'adaptation de la station d'épuration de l'entreprise Corex et ce dans le respect de l'intérêt général. Elle n'a pas pour vocation d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelle zone à vocation d'habitat. Ainsi le cadre réglementaire de la procédure de déclaration de projet ne permet pas de répondre favorablement à cette demande.
Observations sur registre d'enquête CALI	0		
Courriers reçus	1	Observation de Boizon Gebaud Demande de modifier le zonage des parcelles, afin de rendre constructible les parcelles 1078 et partiellement 1034, une construction doit démarrer sur la parcelle 531, la parcelle 511 conservant son affectation, lieu dit Tenein,.	La procédure de déclaration de projet a pour objectif de permettre l'adaptation de la station d'épuration de l'entreprise Corex et ce dans le respect de l'intérêt général. Elle n'a pas pour vocation d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelle zone à vocation d'habitat. Ainsi le cadre réglementaire de la procédure de déclaration de projet ne permet pas de répondre favorablement à cette demande.

Mails reçus	1	Observation de M. et Mme Bertet Demande de rendre constructible les parcelles C 634, 635, 636, 647, 640 lieu dit Terre de Gours, afin de préserver les deux bâtiments présents sur ces terrains et de pouvoir les restaurer.	La procédure de déclaration de projet a pour objectif de permettre l'adaptation de la station d'épuration de l'entreprise Corex et ce dans le respect de l'intérêt général. Elle n'a pas pour vocation d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelle zone à vocation d'habitat. Ainsi le cadre réglementaire de la procédure de déclaration de projet ne permet pas de répondre favorablement à cette demande.
Observations verbales	0		
Observation du C.E.		Une note concernant la qualité de l'eau prélevée dans l'Isle ainsi que celle qui sera rejetée, serait nécessaire dans le dossier.	Voir le tableau de récolement

Gérard DESSIER commissaire  
enquêteur  
Cenon le 18 juin 2023

Le 1er Vice-Président délégué au développement  
touristique et à l'urbanisme



Jacques LEGRAND



## SÉANCE DU 27 JUIN 2023

**DELIBERATION n° 2023-06-184 – 1/3**

**Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 77**

**Date de convocation : 21 juin 2023**

L'an deux mille vingt trois, le vingt sept juin à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la Salle des Fêtes à Bayas (33230), sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

**Présents : 47**

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Sébastien LABORDE, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Michelle AUTIER, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT, Joachim BOISARD, Pascal LELEU, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUVEAU, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Bruno LAVIDALIE, Jocelyne LEMOINE, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Alain PAIGNE, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Agnès SEJOURNET, Jean-Philippe VIRONNEAU, Michel VACHER

**Absents : 17**

Jean-Luc LAMAISON, Thierry MARTY, Brigitte NABET-GIRARD, Marie-Sophie BERNADEAU, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Philippe GIRARD, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, David RESENDÉ, Baptiste ROUSSEAU, François TOSI, Josette TRAVAILLOT

**Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 13**

Gabi HOPER pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Jean Claude ABANADES pouvoir à Jean-Luc DARQUEST, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Didier CAZENAVE pouvoir à Joachim BOISARD, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Christophe GALAN pouvoir à Hervé ALLOY, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Patrick JARJANETTE pouvoir à Eveline LAVAURE-CARDONA, Martine LECOULEUX pouvoir à Chantal GANTCH, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Denis SIRDEY, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Marie-Claude SOUDRY pouvoir à Fabienne FONTENEAU

-----  
Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance  
-----



**DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME**  
**APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE LA**  
**DENIS DE PILE**

Sur proposition de Monsieur Jacques Legrand, Vice-président en charge de l'urbanisme et du développement touristique ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants, R. 153-20 et R. 153-21, L. 153-25, L. 153-26 et L. 153-44 ;

Vu le code relations entre le public et l'administration et notamment les articles L. 243-2 et L. 243-3 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 11 décembre 2013 en conseil municipal ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali en date du 19 octobre 2019 décidant de modifier le plan local d'urbanisme, engageant la procédure de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali en date du 16 novembre 2020 décidant de modifier le plan local d'urbanisme, engageant la procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme ;

Vu le projet de modification n°2 du PLU et l'exposé de ses motifs ;

Vu la décision de l'Autorité Environnementale de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°2 du PLU ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées ou consultées ;

Vu l'arrêté n°2022-422 du Président de La Cali en date du 9 août 2022 soumettant la modification n°2 du plan local d'urbanisme à l'enquête publique ;

Vu le procès-verbal de la période de consultation réalisé par le commissaire enquêteur et son rapport en date du 21 octobre 2022, ainsi que les observations correspondant au mémoire de réponse ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali n° 2022-12-295, en date du 15 décembre 2022, approuvant le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de Pile ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali n°2023-04-044, en date du 5 avril 2023, retirant la délibération n°2022-12-295 approuvant le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de Pile ;

Considérant le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur ;

Considérant que les avis émis par les Personnes Publiques Associées ainsi que les résultats de l'enquête publique et les conclusions du commissaire enquêteur n'ont nécessité que des adaptations mineures du projet de modification n°2 du PLU ;

Considérant que la précédente délibération n°2022.12.295 d'approbation de cette modification n'intégrait pas l'avis de la CDPENAF ;

Considérant que cette absence de l'avis de la CDPENAF constituait un vice de procédure ;

Considérant que, depuis, la CDPENAF a été consultée et a émis un avis favorable et sans prescription n'induisant pas de modification du dossier ;

Considérant que le plan local d'urbanisme modifié tel qu'il est présenté au conseil communautaire est prêt à être approuvé ;

Vu l'avis du Bureau communautaire du 19 juin 2023,

Après en avoir délibéré,  
Et à l'**unanimité** (60 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver la modification n°2 du plan local d'urbanisme telle qu'elle apparaît au dossier annexé à la présente délibération et qui porte sur :

1. La préservation du cadre de vie, de la qualité de vie, des paysages urbains et ruraux et de l'environnement
2. La possibilité de recourir à de nouvelles formes et esthétiques architecturales
3. La possibilité de recourir aux énergies renouvelables
4. La mise en œuvre de dispositions permettant de faciliter le respect des objectifs de la Loi SRU en matière de production de logements sociaux
5. La recherche d'une meilleure adéquation entre les secteurs potentiellement constructibles et le niveau des équipements publics
6. La préservation de la salubrité et de la sécurité publique
7. La correction d'erreurs matérielles
8. Toute adaptation de l'ensemble des pièces constituant le PLU, rendue nécessaire par les évolutions envisagées

La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal habilité à publier les annonces légales.

Conformément à l'article L.153-22 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la sous-préfecture de Libourne.

La présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

La présente délibération accompagnée du dossier de plan local d'urbanisme modifié qui lui est annexé sera transmise au préfet.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cal le

4 juillet 2023

Fait à Libourne

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,  
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme  
et par délégation  
Philippe BUISSON,  
Président de la Communauté d'Agglomération du  
Libournais,  
Président de séance



Jacques LEGRAND,  
1<sup>er</sup> Vice-président,  
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_184-DE

**RAPPORT D'ENQUÊTE**  
**Modification n°2 du PLU**  
**SAINT-DENIS de PILE**



Judi 01 septembre 2022 au samedi 01 octobre 2022  
Commissaire Enquêteur : Joseph PICO



Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_184-DE

## **RAPPORT**

## **- SOMMAIRE -**

### **- I -**

#### **Organisation de l'enquête publique :**

- 10 – Commune de Saint-Denis de Pile.
- 11 - Cadre juridique concernant l'enquête publique.
- 12 - Concertation avant la période de consultation du public.
- 13 - Calendrier des permanences.
- 14 - Information du Public.
- 14-1) Publicité dans la presse locale (annexes 60).
- 14-2) Affichage réglementaire (annexe 59).
- 14 -3) Site de la CALI et de la commune de Saint Denis de Pile :
- 15 - Accueil du public.
- 15-1) Modalités d'accueil du public.
- 15-2) Composition du dossier d'enquête publique.
- 16 - Déroulement de l'enquête.
  - 16-1) Interventions du public.
  - 16-2) Message sur le site de la CALI.
  - 16-3) Incidents relevés au cours de l'enquête publique.
- 17 - Clôture de la période de consultation du public.
- 18 - Remise des courriers et des 2 registres d'enquête publique.

### **- II -**

#### **- Modification n°2 du PLU de la commune de - Saint Denis de Pile -**

- 21 - Historique du projet de création de cette modification n°2 du PLU.
- 22 - Avis de la MRAE (*Mission Régionale d'Autorité Environnementale*).
- 23 – PPA (*Parties Prenantes Associées*).
- 24 – Courriers remis avant la période de consultation du Public.
- 25 – Courriers remis pendant la période de consultation du Public.

### **- III -**

#### **- Modalités de fin d'enquête -**

- 31 - Procès verbal du déroulement de la période de consultation du public.
- 32 - Mémoire en réponse au procès verbal de la période de consultation du public.

### **- IV -**

#### **- Conclusions du Commissaire Enquêteur.**

### **- V -**

#### **- Liste des pièces jointes : (annexes de 50 à 60-3).**

- I -

## - Organisation de l'Enquête Publique -

### - 10 - Commune de Saint-Denis de Pile :

**Saint-Denis-de-Pile** est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le Libournais, dans le département de la Gironde (région Nouvelle-Aquitaine).

Commune de l'aire urbaine de Libourne, son territoire est délimité d'Est en Ouest par la route nationale 89 et l'Isle, affluent de la Dordogne.

Elle présente un habitat pavillonnaire essentiellement composé de constructions en R+2 au maximum sur des parcelles de grandes surfaces.

Saint Denis de Pile appartient à la Communauté d'Aménagement du Libournais, **La CALi** .

**Le projet de modification a pour objectif de (*préambule notice explicative page 9*) :**

- Préserver le cadre de vie, la qualité de vie, les paysages urbains et l'environnement.
- Donner la possibilité de recourir à de nouvelles formes et esthétiques architecturales.
- Donner la possibilité de recourir aux énergies renouvelables.
- Mettre en œuvre des dispositions permettant de faciliter le respect des objectifs de la loi SRU en matière de production de logements sociaux.
- Rechercher une meilleure adéquation entre les secteurs potentiellement constructibles et le niveau des équipements publics.
- Préserver la salubrité et la sécurité publique.
- Corriger des erreurs matérielles.
- Adapter l'ensemble des pièces constituant le PLU, nécessaires pour les évolutions envisagées.

**Pour réaliser ces objectifs La Cali propose les dispositions suivantes :**

- - La suppression des zones Ah et Nh en zone rouge du PPRI.
- - La réduction de la possibilité de construire dans certaines zones urbaines du PLU et la fermeture à l'urbanisation de zones 1AU (passage en 2AU) entraînant la suppression d'OAP.
- - L'intégration de bandes de recul en zone UCv.
- - L'extension et la création de zones UX.
- - Le développement d'un élevage canin et la création d'une pension en zone A.
- - La création d'un emplacement réservé.
- - La possibilité de faire des équipements publics dans le centre-ville.

- - La création de secteurs de taille de logements en zones UA et UAv.
- - La modification du règlement en zones urbaines permettant notamment l'encadrement de la division parcellaire.
- - Modification de l'article 7 des zones 1AU.
- - Modifications communes aux zones A et N.

## **- 11 – Cadre juridique de l'enquête publique :**

### **- 11-1) Textes spécifiques à cette enquête publique :**

- – **05 octobre 2020** Demande de la commune de Saint Denis de Pile à la CALI pour l'ouverture d'une enquête publique pour la modification n°2 du PLU
- – **09 novembre 2020** Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire de La Communauté Aménagement du Libournais – (*annexe 51*)
- - **04 juillet 2022** - Demande de LA CALI au Tribunal Administratif de Bordeaux, pour la mise en place d'une enquête publique - (*annexe 52*).
- - **12 juillet 2022** - Décision n°E22000074/33 du Tribunal Administratif de Bordeaux, pour la désignation de M Joseph PICO Commissaire Enquêteur Titulaire -
- - **10 août 2022** - Arrêté n°2022-422 de Monsieur Jacques LEGRAND pour Monsieur Philippe BUISSON président de La Cali.

### **- 11-2) - Cadre juridique pour la création d'un PLU :**

- **Code de l'urbanisme et notamment les articles :**

*ART L153-36 - ART L153-37 - ART L153-38 - ART L153-40*

#### *Modification de droit commun*

*ART L153-41 - ART L153-43 - ART L153-44*

*L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153- 26.*

## **– 12 – Concertation avant la période de consultation du public :**

### **- Mercredi 27 juillet :**

- Échanges sur l'organisation de cette EP avec Mme Marion MARTIN *Chargée de mission planification - PLUi-HD La CALI Vayres.*
- Proposition de calendrier des permanences.
- Rédaction de l'arrêté d'EP.
- Rédaction des publicités pour la presse locale.
- Rédaction et emplacements de l'affichage.
- Organisation de la clôture de l'EP ; gestion des 2 registres d'Enquête Publique.



- Le site informatique de La CALI ([www.lacali.fr](http://www.lacali.fr)) dispose de moyens informatiques à la disposition du public permettant l'accès au dossier avec possibilités d'émettre un avis ou des remarques.

La commune de Saint Denis de Pile dispose aussi des outils numériques pouvant assurer cette fonction.

### **- Jeudi 28 juillet 2022 de 14h00 à 15h30 :**

Prise de contact et entretien concernant la modification n°2 du PLU avec M. Denis DALLA-SANTA (*Directeur du Service Urbanisme de la Commune de St-Denis de Pile*) et M Eric Nicoletti (*Élu Délégué à l'aménagement du territoire et à l'environnement*).

Nous avons abordé :

- Le calendrier des permanences.
- Moyens informatiques de la commune permettant l'accès du public au dossier d'EP avec possibilités d'émettre un avis ou des remarques.
- Calendrier organisation et contrôle de la publicité et de l'affichage.
- Les motivations et les enjeux de la modification n°2 du PLU.
- La gestion des registres d'enquêtes publiques.
- Évolutions du développement de la commune.
- - Objet et attentes de cette modification n°2 du PLU. .
- Prise de rendez-vous pour une visite des lieux le 1 septembre à 14h00.

### **-- Vendredi 26 août 2022 15h00 ouverture des registres d'enquête publique :**

En présence de Benjamin MAUFRONT, (*responsable du service autorisation du droit des sols et de la planification urbaine*) et de Mlle Marion Martin, (*chargée de mission planification - PLUi-HD*), bureaux de La Cali - Communauté d'agglomération du Libournais 33 Avenue de la Gare 33870 Vayres tél : 05 57 25 01 51, j'ai procédé à l'ouverture des registres d'enquête publiques.

Nous avons à cette occasion repris les différents points pour le bon déroulement de cette consultation du publique : publicité, affichage, récupération des registres en fin d'enquête, spécificité de l'urbanisation concernant cette commune, prise de rendez-vous pour la remise du procès verbal de la période de consultation du public. La date retenue est le lundi 10 octobre.

### **- Visite des lieux - Jeudi 1 septembre 2022 de 14h00 à 16h00 :**

M. Denis DALLA-SANTA, (*Directeur du Service Urbanisme de la Commune de St-Denis de Pile*) et M Eric NICOLETTI, (*Élu Délégué à l'aménagement du territoire et à l'environnement*), m'ont fait découvrir les particularités et les problématiques du territoire de la commune de Saint Denis de Pile : secteurs de Frappe, Nouet, Bossuet, Martin Masson, Goizet, le chenil et son environnement, etc.

## **- 13 - EP calendrier des permanences –**

Jeudi 01/09/2022	9h00 à 12h00	
Lundi 05/09/2022		14h00 à 17h00
Mardi 13/09/2022	9h00 à 12h00	
Mercredi 21/09/2022		14h00 à 17h00
Samedi 01/10/2022	9h00 à 12h00	

## - 14 - Information du Public :

### • 14 -1) Publicité dans la presse locale.

Cette enquête a fait l'objet des publicités suivantes :

- **Sud Ouest et le Résistant :**
  - le jeudi 11 août 2022.
  - le mercredi 24 août 2022.
  - le lundi 5 septembre 2022.

Une première parution le jeudi 11 août 2022 dans « Sud-Ouest » et « Le Résistant », comportant une erreur d'adresse concernant les locaux d'accueil pour les permanences, a été remplacée par un correctif publié le mercredi 24 août 2022 ;

### • 14 -2) Affichage réglementaire (annexe 59-1) :

Les affiches jaune de format A2, ont été disposées dans les présentoirs extérieurs :

- Tableau d'affichage de la Salle des Fêtes de *Saint Denis de Pile*.
- Mairie de Saint Denis de Pile : (*Place de Verdun 33910 Saint Denis de Pile*)
- Pôle Aménagement et Urbanisme (*11 Ave de Verdun 33910 Saint Denis de Pile*)
- Siège de La CALI Libourne ; (*42 rue Jules Ferry 33500 Libourne*).

Le contrôle de l'affichage de l'avis d'E.P. a été effectué à l'occasion de chaque permanence par le Commissaire Enquêteur et à la diligence de la commune par sa police municipale.

L'attestation d'affichage signée de Madame le Maire de Saint-Denis de Pile et Monsieur le président de La CALI figure en annexe 59-2 et 59-3.

### • 14 -3) Site de la CALI et de la commune de Saint Denis de Pile :

Conformément aux prescriptions de l'arrêté n°2022-422 du 09/08/2022 paragraphe 10 :

- LA CALI a mis en ligne sur son site, l'existence et les modalités de cette enquête publique, ainsi que le dossier d'enquête publique avec possibilité d'y déposer des observations.
- La commune de Saint Denis de Pile a publié sur son site l'existence de l'enquête en cours et le dossier d'enquête publique.

De plus, la commune a utilisé ses 3 panneaux d'information lumineux, Facebook et le Magazine Municipal de rentrée, pour faire connaître l'existence et le déroulement de cette enquête publique.

Pour faciliter l'accès au dossier d'enquête, un lien a été réalisé entre le site de la commune de Saint Denis de Pile vers le site de LA CALI.

## - 15 – Accueil du public :

### • 15-1) Modalités d'accueil du public :

L'accueil du public et les permanences ont été organisés :

- Salle de réunion du Pôle Aménagement et Urbanisme de la Mairie de Saint-Denis de Pile.
  - Le public disposait d'un dossier d'enquête publique complet.

- Au siège de l'E.P. La CALI à Libourne ;
  - Aucune permanence n'a été programmée en ce lieu.
  - Un dossier d'Enquête et un registre d'enquête publique y étaient disponibles.

La salle de réunion du Pôle Aménagement et Urbanisme de la commune, réservée pour les permanences a permis de recevoir le public dans de bonnes conditions car à proximité immédiate du service de l'urbanisme.

Les préoccupations des intervenants pouvaient être traitées immédiatement et prises en compte par le service de l'urbanisme, y compris les 29 interventions hors enquête.

## • **15-2) Composition du dossier d'enquête publique :**

- Pièce n°1 : L'arrêté d'ouverture de l'EP
- Pièce n°2 : La notice explicative
- Pièce n°3 : Liste des OAP
- Pièce n°4 : Le règlement écrit
- Pièce n°5 : Les plans de zonage
- Pièce n°6 : Liste des emplacements réservés
- Pièce n°7 : Un registre d'enquête publique.
- pièce n°8 : Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (7 juillet 2022)
- Pièce n°8 : Liste des PPA contactés
- Pièce n°9 : Réponse de la DTTM (4 août 2022)
- Pièce n°10 : Réponse de l'INAO (9 juin 2022).
- Pièce n°11 : Réponse du Bureau Syndical Pôle Territorial du Grand Libournais (5 juillet 2022)
- Pièce n°12 : Délibération du Bureau Syndical Pôle Territorial du Grand Libournais (5 juillet 2022)
- Pièce n°13 : Avis du Département de La Gironde (6 septembre 2022).
- Pièce n°14 : Avis du Centre National de la Propriété Forestière nouvelle Aquitaine (22 septembre 2022)

## - **16 – Déroulement de l'enquête :**

- **16-1 Interventions du public**, (*Procès Verbal de la période de consultation en pièces jointes*)

La consultation du public s'est déroulée sans incident.

**Toutefois, il est à noter la difficulté pour les intervenants de se situer sur une carte sans axes routiers clairement identifiés.**

### - **SAINT DENIS DE PILE**

- - **34** interventions ont fait l'objet d'une inscription dans le registre d'enquête publique,
- - **5** interventions seulement concernaient l'enquête en cours.

- - 7 hors permanences.
- - 27 durant les permanences
- - 3 courriers reçus en mairie.
- - 28 demandes de classement en zone constructible sur les 34 interventions ont été comptabilisées.
- - Un seul intervenant s'est intéressé au fond et à la forme de la modification n°2 du PLU.

Toutes les interventions ont été prises en considération y compris les interventions hors enquête.

- **SIEGE DE LA CALI** à Libourne,

Aucune permanence n'a été programmée mais un dossier d'enquête publique était disponible.

Aucune intervention n'a été constatée.

Voir le Procès Verbal de la consultation du public en pièces jointes.

- 16-2 Message sur le site de la CALI.

Aucun message n'a été relevé sur le site numérique de LA CALI.

- 16-3 Incidents relevés au cours de l'enquête.

Aucun incident n'a été relevé au cours de la période de consultation du public.

## **- 17 – Clôture de la période de consultation du public :**

### **- le samedi 1<sup>er</sup> octobre 2022 :**

- Remise des courriers et du registre d'Enquête Publique :

À la fin de la dernière permanence, coïncidant avec la fin de l'enquête, j'ai effectué la clôture des registres d'enquête et j'ai récupéré les courriers et les documents déposés par les intervenants.

Documents remis à Mme Marion MARTIN, représentant la CALI, le lundi 10 octobre au cours de la réunion pour la remise du « Procès Verbal du déroulement de la consultation du public » au Pôle Aménagement et Urbanisme de la commune de Saint Denis de Pile.



- II -

**- Modification n°2 du PLU de la Commune de  
Saint-Denis de Pile -**

**- 21 – Historique du projet de création de cette modification n°2  
du PLU :**

- 17 août 2022 : **Modification n°2 PLU Saint Denis de Pile – ENQUETE PUBLIQUE**

- 05 octobre 2021 : Mise à disposition du public de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SAINT-DENIS-DE-PILE

- 16 novembre 2020 la Communauté d'Agglomération du Libournais a prescrit la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Denis de Pile.

- 11/12/2013 Le PLU de Saint-Denis-de-Pile a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le .....Il a ensuite connu des modifications en 2017 et 2022.

- **11 février 2008** La commune de Saint Denis de Pile a prescrit la révision de son POS en PLU.

**- 30 novembre 2001 : Révision du POS.**

Ce document ne correspondait plus aux exigences de l'aménagement de la commune. Tout en continuant à préciser le droit des sols, le Plan local d'urbanisme a permis de mettre en avant le projet de la commune, en portant une vision globale de son devenir traduit à travers le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et de définir des actions précises pour assurer le renouvellement urbain et la préservation de l'environnement. La commune souhaitait ainsi définir des conditions et modes de renouvellement ainsi que de développement durable de l'urbanisation du territoire de Saint Denis de Pile. Le PLU a permis ainsi d'anticiper les besoins et de proposer un nouveau projet de développement global et cohérent pour la commune.

Les objectifs du nouveau document d'urbanisme s'articulaient autour des grands thèmes suivants : Développement économique ; Développement de l'habitat ; Aménagement ; Stratégie de développement ; Environnement et Cadre de vie.

**- 22 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale :  
MRAe du 7 juillet 2022. (annexe 62)**

**- Article 1<sup>er</sup> :**

- En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile présenté par la communauté d'agglomération du Libournais (33) **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

- **Article 2 :**
- La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications.

- **Article 3 :**
- La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>. En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Fait à Bordeaux, le 7 juillet 2022 :

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine, le membre délégué,  
Didier Bureau.

## - 23 – Avis des PPA (Parties Prenantes Associées) :

- **23-1- Liste des personnes publiques associées consultées le 03/06/22 :**
  - DDTM Direction Départementale des Territoires et de la Mer (*Réponse le 4 août 2022 annexe 63*).
  - Région de Nouvelle Aquitaine.
  - Conseil Départemental de Gironde (*Réponse le 6 septembre 2022 annexe 66*).
  - PETR – Pôle d'Équilibre Territorial Et Rural du Grand Libournais (*annexe 65 et 65b le 05/07/22*).
  - Chambre d'agriculture.
  - CMA - Chambre des Métiers et de l'Artisanat.
  - Chambre de commerce et d'industrie.
  - INAO – Institut National de l'Origine et de la Qualité : (*annexe 64 le 09/06/22*)
  - DRAC, UDAP – Direction Régionale des Affaires Culturelles – Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.
  - CNPF – Centre National de la Propriété Foncière. (*annexe 67 réponse le 22/09/2022*)
  - Sous-Préfecture.
  - Mairie de Saint Denis de Pile.

- **23-2 Réponses et avis de l'État :**

- **23-21) - Avis DDTM (annexe 63 réponse 04/08/22) :**

En conclusion, la DDTM précise que :

- La présente modification apporte de nombreuses améliorations au PLU.
- Elle permet de réduire la constructibilité dans les secteurs éloignés du centre bourg.
- Priorise les secteurs d'urbanisation.

Elle recommande d'apporter un regard plus précis sur la compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais

**Nota :** Dans sa réponse (*page 3 §1*) la DDTM préconise l'édification de murs anti-bruit contre les aboiements, entre 3 et 6 m de hauteur ; Or la première habitation se trouve à 140m et l'aire de stationnement des gens du voyage à plus de 160m.

De plus le confinement de cet espace canin entre des murs d'une hauteur de 3 à 6 m, serait certainement préjudiciable sur le plan sanitaire.

- **23-22) – Avis du Conseil département de la Gironde. (Gestion de l'eau et des risques liés – (réponse du 6 septembre 2022 - annexe 66) :**

Le Conseil département de la Gironde rappelle dans cette réponse les réglementations et les mesures de préventions à respecter dans la gestion de l'eau et la prévention des risques.

Elle souligne aussi l'accompagnement financier, les mesures et les études réalisées concernant l'hydraulique, sur les bassins versants, l'alimentation en eau potable, l'assainissement, les enjeux du GEMAPI.

Elle conclut : en tout état de cause, si les études permettent de définir la présence d'une nappe d'eau proche du sol, de manière générale, les recommandations/préconisations sont les suivantes :

- **Sur les secteurs non urbanisés** concernés par l'aléa remontées de nappe :  
Les espaces agricoles et naturels doivent conserver leur vocation et doivent faire l'objet d'un classement adapté.
- **Sur les secteurs déjà urbanisés** concernés par l'aléa :  
Il convient de définir des dispositions constructives dans le règlement permettant de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens (caves et sous-sol interdits, surélévation du premier niveau du bâtiment par rapport au terrain naturel d'habitation).

- **23-23) – Avis de CNPF – Centre National de la Propriété Foncière : (annexe 67 le 22/09/2022)**

Le CNPF émet un avis favorable en rappelant que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-1 et suivant du code Forestier.

- **23-3 Avis des PPA :**

- **23-31) – Avis INAO (annexe 64 - réponse le 09/06/22) ;**

L'INAO, au vu des éléments transmis, n'a pas d'objection à formuler sur ce projet de modification n°2 du PLU de la commune de Saint-Denis-de-Pile dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les territoires susceptibles de produire en AOC.

- **23-32) Avis PETR – Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Grand Libournais (annexe 65 et 65b - réponse le 05/07/22)**

En résumé, la modification du PLU de Saint-Denis-de-Pile améliore la compatibilité du PLU avec le DOO du SCoT en attendant la révision du PLU. Toutefois, il est attendu une prise en compte des remarques de la présente note technique.

## **- 24 - Courriers remis avant la période de consultation ;**

- 09 juin 22 - Avis INAO (annexe 64)
- 05 juillet 2022 – Avis du PETR – (annexe 65 et 65b)
- 7 juillet 2022 - Avis de la MRAE (*annexe 62*)
- 4 août 2022- Avis de la DDTM (*annexe 63*)

## **- 25 – Courriers remis pendant la période de consultation du public :**

- 6 septembre 2022- Avis du Conseil Département de la Gironde. (*Gestion de l'eau et des risques liés – annexe 66*) :
- 16 septembre 2022 – Courrier de indivision CASIMIR (*EP liste remise documents n°24*)
- 20 septembre 2022 Avis du CNPF (*annexe 64*)
- 22 septembre 2022- Avis de CRPF - Centre Régional de la Propriété Foncière : (*annexe 67*) )
- 22 septembre 2022- Courrier de Mme Marine CERVONI (*EP liste remise documents n°34*)
- 23 septembre 2022- Courrier de M Éric BINET (*EP liste remise documents n°12*)

## **INTERVENTIONS ENREGISTRÉES « PÔLE AMÉNÉGEMENT ET URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT DENIS DE PILE**

### **Permanence du jeudi 01 septembre de 09h00 à 12h00**

- 1) – Intervention de M CLAVERIE : Hors EP.
- 2) – Intervention de M Ghislain LEMEILLEUR : Hors EP.
- 3) – Intervention de M Guillaume MAZOUAUD :



**Permanence du lundi 05 septembre de 14h00 à 17h00**

- 4) – Intervention de M Miguel GONZALVO Hors EP.

**- Mercredi 7 septembre 2022 hors permanence**

- 5) - Mme LE BORGNE RONAN Hors EP.
- 6) - Mme Christina MERLET Hors EP.

**- Jeudi 8 septembre 2022 hors permanence :**

- 7) - M Bernard WENTA Hors EP.
- 8) - M Denis VAQUIÉ Hors EP.
- 9) - Mme Audrey CHIMA Hors EP.
- 10) - Mme Catherine ENNUYER Hors EP.
- 11) - M Gérard TURPEAU Hors EP.
- 12) - M Éric BINET . Hors EP.
- 13) - Mr Denis VAQUIÉ Hors EP.

**- Jeudi 15 septembre 2022 hors permanence :**

- 14) - Mme BROUSSE Claudette Hors EP.

**- Mardi 20 septembre 2022 hors permanence :**

- 15) - Mme LAZARE / MERLET Hors EP.

**- Permanence du mercredi 21 septembre 2022 de 14h00 à 17h00 :**

- 16) - M Jean-Marc FERCHAUD Hors EP.
- 17) - M Didier MARTIN Hors EP. .
- 18) - Mme Stéphanie SUBRENAT - Hors EP.
- 19) - Mme Magali BEAUDON Hors EP.
- 20) - M Jean-Claude MASSOLIN Hors EP.
- 21) - M Didier TREILLIE Hors EP.
- 22) - Mme Dominique ARLETTE et M Bernard LAFLEUR Hors EP. .
- 23) - Mme et M Marcel ROCHOIR . Hors EP.
- 24) - Courrier Indivision CASIMIR Hors EP

**- Vendredi 23 septembre 2022 - hors permanence**

- 25)- Mme Lydie REMINGTON Hors EP

**- Permanence du samedi 01 octobre 2022 de 09h00 à 12h00 :**

- 26) - Mme Cécile BERNIER Hors EP
- 27) - Tejy DOMINIQUE Hors EP
- 28) - Claudio DOMINIQUE Hors EP
- 29) – Piewick AMADOR
- 30) - Succession DULUC
- 31) - Mme Marie Claire GRATRAUD et M Daniel MARTEAU
- 32) - Mme Jacqueline BEAUDON Hors EP
- 33) - Mme Lydie REMINGTON Hors EP
- 34) - Courrier de Mme Marine CERVONI Hors EP

Le détail des interventions est développé dans le Procès Verbal de consultation du public joint.

- III -

- **Modalités de fin d'enquête** -

- **31 - Clôture de l'enquête, remise des courriers, du registre et du dossier d'enquête publique :**

**Samedi 1<sup>er</sup> octobre 2022 :**

La clôture de l'Enquête a été effectuée, par mes soins, à 12H00 au Pôle Aménagement et Urbanisme de la commune de Saint-Denis-De-Pile, en fin de la dernière permanence. J'ai conservé les 2 registres d'EP et les courriers et documents remis au cours de la période de consultation du public.

- **32 - Procès Verbal du déroulement de la période de consultation du public :**

**- Pôle de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la commune de Saint Denis de Pile :**

L'accueil du public a été organisé uniquement dans la salle de réunion des locaux du Pôle Aménagement et Urbanisme de la commune de Saint Denis de Pile.

Le personnel de l'urbanisme s'est montré très impliqué et disponible pour répondre aux attentes du public.

La consultation du public s'est déroulée sans incident.

**- Siège de la CALI à Libourne :**

- aucune permanence n'a été programmée mais un dossier d'enquête publique était disponible ;
- aucune intervention n'a été constatée sur le registre d'Enquête ni sur le site numérique.

- **33 – Lundi 10 octobre - Remise du « Procès Verbal » de synthèse de la période de consultation du public :**

Salle de réunion du pôle Aménagement et Urbanisme de la commune de Saint Denis De Pile, de 9h00 à 12 h00 en présence de :

M Denis DALLA SANTA Directeur du Service Urbanisme Saint Denis De Pile  
M Eric NICOLETTI, (*Délégué à l'aménagement du territoire et à l'environnement*), et  
Mme Marion MARTIN Chargée de mission planification - PLUi-HD LA CALI,  
M Joseph PICO Commissaire Enquêteur.

Chaque intervention a été examinée avec attention.

Le procès verbal a été remis en fin de séance à Mme Marion MARTIN Chargée de mission planification - PLUi-HD représentant LA CALI,

Le « Procès Verbal du déroulement de la consultation du public » figure en pièce jointe.

Pour faciliter la lecture et l'exploitation du Procès Verbal et des observations correspondant au Mémoire en réponse, sur le même document sont portées en **vert** les remarques du CE et en **rouge** les observations de la commune de Saint Denis de Pile.

- - **34** interventions ont fait l'objet d'une inscription dans le registre d'enquête publique,
- - **5** interventions seulement concernaient l'enquête en cours.
- - **7** hors permanences.
- - **27** durant les permanences
- - **3** courriers reçus en mairie.
- - **28** demandes de classement en zone constructible sur les 34 interventions ont été comptabilisées.
- - **Un** seul intervenant s'est intéressé au fond et à la forme de la modification n°2 du PLU.

Toutes les interventions ont été prises en considération y compris les interventions hors enquête.

• **34 - Mémoire en réponse au procès verbal de la période de consultation du public :**

Remis le mardi 11 octobre 2022

Pour faciliter la lecture et l'exploitation du Procès Verbal et des observations du Mémoire en réponse, sur le même document sont portées en **vert** les remarques du CE et en **rouge** les observations de la commune de Saint Denis de Pile.

## - IV - - CONCLUSIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR -

**Saint-Denis-de-Pile** est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le Libournais, dans le département de la Gironde (région Nouvelle-Aquitaine).

Depuis vingt ans, la population ne cesse d'augmenter. La viticulture et l'agriculture constituent deux activités dynamiques de la commune et l'ouverture de l'autoroute A89 offre de nouvelles perspectives économiques.

Située en vallée de l'Isle, Saint Denis de Pile compte plus de 5700 habitants et s'étend sur une superficie d'environ 2 800 ha, qui offre une diversité de paysages naturels. Riche de son patrimoine, la ville s'est aujourd'hui transformée et poursuit un développement équilibré tout en respectant son identité rurale pour servir les habitants et construire demain.

La proximité de Bordeaux, situé à moins de 45 mn quel que soit le moyen de locomotion utilisé, la qualité de vie et l'offre en unités foncières de surfaces importantes, participent à l'attractivité de ce bourg à la campagne.

La population, propriétaire foncière vieillissante, en difficulté pour entretenir ses biens, est tentée aujourd'hui de morceler son patrimoine et le négocier afin de se constituer une ressource destinée à réaliser un environnement plus adapté à ses besoins.

Cette population vieillissante a besoin de la proximité de services commerciaux, culturels, médicaux etc.

La commune de Saint Denis de Pile doit tenir compte de cette situation, respecter les dispositions imposées par la réglementation en cours et anticiper sur les évolutions à venir. La commune de Saint Denis de Pile fait partie de la Communauté de Communes du Libournais « La CALI » qui élabore actuellement un PLUi,

La modification n°2 du PLU doit prendre en compte tous ces impératifs.

### **• Comparatif entre les objectifs, les mesures et les réalisations correspondants envisagés :**

- Objectifs de la modification N°2 du PLU : Mesures et réalisations correspondantes envisagées :

### **• Préserver le cadre de vie, la qualité de vie, les paysages urbains et de l'environnement :**

- Le développement d'un élevage canin et la création d'une pension canine en zone A, création de zone Ax et Ah ; (*notice explicative page 25 à 30*) ;

- La création d'un emplacement réservé consistant à la réalisation d'une réserve d'eau incendie ; (*notice explicative page 39*)

- La possibilité de réaliser : des équipements publics dans le centre-ville.

### **• Donner la possibilité de recourir à de nouvelles formes et esthétiques architecturales - (page 70 et 71 notice explicative).**

### **• Donner la possibilité de recourir aux énergies renouvelables,**

- (page 71 et 72 notice explicative)

### **• Mettre en œuvre des dispositions permettant de faciliter le respect des objectifs de la loi SRU en matière de production de logements sociaux :**



- La création de secteurs de taille de logements en zones UA et UA<sub>v</sub> ;
- La modification du règlement en zones urbaines permettant notamment l'encadrement de la division parcellaire ; (*notice explicative page 11*)

• **Rechercher une meilleure adéquation entre les secteurs potentiellement constructibles et le niveau des équipements publics :**

- L'extension et la création de zones UX (*notice explicative page 57*) ;
- La modification du règlement en zones urbaines permettant notamment l'encadrement de la division parcellaire ; (*notice explicative page 11*)
- L'intégration de bandes de recul en zone UC<sub>v</sub> (*notice explicative page 18*)
- La réduction de la possibilité de construire dans certaines zones urbaines du PLU et la fermeture à l'urbanisation de zones 1AU (passage en 2AU) entraînant la suppression d'OAP.

• **Préserver la salubrité et la sécurité publique ;**

- La suppression des zones Ah et Nh en zone rouge du PPRI.
- Modifications communes aux zones A et N (*notice explicative page 13*)
- La création d'un emplacement réservé consistant à la réalisation d'une réserve d'eau incendie. (*notice explicative page 39*)

• **Corriger des erreurs matérielles :**

- Périmètre d'une zone de recul + habitation oubliées en zone UC<sub>v</sub> (*notice explicative page 33 §1.8.*)
- Espace boisé mal positionné (*page 33 notice explicative*).

• **Adapter l'ensemble des pièces constituant le PLU, nécessaires pour les évolutions envisagées :**

- Modification de l'article 7 des zones 1AU.
- La suppression des zones Ah et Nh en zone rouge du PPRI ; (*notice explicative page 11*)

La commune prend acte de ces objectifs et s'emploie à leur mise en œuvre.

C'est pourquoi elle demeure réservée sur certains secteurs en permettant uniquement le développement de l'habitat social dans le respect des contraintes de la loi SRU.

(Modifications des zones 1AU en 2AU)

Elle permet aussi, par la création de micro zones Ah et Nh, de réaliser des extensions ou la création de services dont un chenil et un élevage canin.

Elle entend favoriser et faciliter le quotidien des administrés en développant une mixité des services et des commerces de proximités indispensables au quotidien.

Elle entend aussi se conformer aux nouvelles dispositions législatives et intégrer les nouvelles mesures préconisées par la législation de l'urbanisme : SCOT, SRU et PPRI, etc.

- La présente modification apporte de nombreuses améliorations au PLU.
- Elle permet de réduire la constructibilité dans les secteurs éloignés du centre bourg.

- Priorise les secteurs d'urbanisation.

En considération de ces observations et constatations, j'émet,

## **UN AVIS FAVORABLE**

**A la modification n°2 du PLU,  
demandé par la  
Commune de Saint Denis de Pile et LA CALI.**

Le vendredi 21 octobre 2022

Le commissaire enquêteur titulaire : Joseph PICO

**- V -****- liste des pièces jointes de 50 à 67 –**

- - 51) – 05 octobre 2020 Demande de la commune de Saint Denis de Pile à la CALI pour l'ouverture d'une enquête publique pour la modification n°2 du PLU
- - 52) - 09 novembre 2020 Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire de La Communauté Aménagement du Libournais – annexe 51
- - 53) - 04 juillet 2022 - Demande de LA CALI au Tribunal Administratif de Bordeaux, la mise en place d'une enquête publique.
- - 54) - 12 juillet 2022 - Décision n°E22000074/33 du Tribunal Administratif de Bordeaux, pour la désignation de M Joseph PICO Commissaire Enquêteur Titulaire-
- - 55) - 10 août 2022 - Arrêté n°2022-422 de Monsieur Jacques Legrand pour Mr Philippe Buisson président de La Cali.
- - **56)** – PV de la période de consultation du public. Dossier joint
- - **57)** - Mémoire en réponse. Dossier joint
- - **58)** - Copies des Registres d'Enquête Publique. Dossier joint
- - **59) - Affichage.**
  - 59-1 Affiche annexe
  - 59-2-Attestation d'affichage
- - **60) – Publicité dans la presse :**
  - 60-1 – Sud-Ouest 11/08/22
  - 60-2 – Le Résistant 11/08/22
  - 60-3 – Sud Ouest Erratum 24/08/22
  - 60-4 – Le Résistant Erratum 24/08/22
  - 60-5 – Sud Ouest 08/09/22
  - 60-6 – Le Résistant 08/09/22
- **Avis PPA :**
- - **62) – Réponse MRAe :**
- - 63) - Avis DDTM-33 ;
- - 64 - Avis INAO
- - 65 - Bureau Syndical Pôle Territorial du Grand Libournais
- - 65b - Registre des délibération Bureau Syndical Pôle Territorial du Grand Libournais
- - 66 – Département de la Gironde
- - 67 – CNPF



Mis en ligne sur le site internet de La Cali le 10/08/2022

## **EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS** **de la Communauté d'agglomération du Libournais**

### **ARRETE N° 2022 - 422**

#### **PRESCRIVANT L'OUVERTURE ET L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT DENIS DE PILE**

Le Président de la Communauté d'agglomération du libournais,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-36 à L153-44, R 153-20 et R 153-21 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Saint Denis de Pile en date du 11 décembre 2013 approuvant le PLU de la Commune de SAINT DENIS DE PILE ;

Vu la délibération de la Commune de Saint Denis de Pile, en date du 5 octobre 2020, sollicitant une modification de son PLU auprès de la CALI ;

Vu la délibération n° 2020.11.252 du conseil communautaire en date du 16 novembre 2020 prescrivant la modification n°2 du PLU de la Commune de SAINT DENIS DE PILE ;

VU la décision n° E22000074 / 33 en date du 12 juillet 2022, de la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant Monsieur Joseph PICO en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête susvisée ;

VU les avis des personnes publiques associées ou consultées ;

VU l'avis de l'autorité environnementale ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

#### **ARRETE :**

##### **ARTICLE 1 - Objet et dates de l'enquête**

Il sera procédé à une enquête publique du Jeudi 1<sup>er</sup> septembre 2022 à 9 heures au Samedi 1<sup>er</sup> octobre à 12 heures soit pendant 31 jours consécutifs, portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint Denis de Pile.

Le projet de modification a pour objectif de :

- Préserver le cadre de vie, la qualité de vie, les paysages urbains et de l'environnement,
- Donner la possibilité de recourir à de nouvelles formes et esthétiques architecturales,
- Donner la possibilité de recourir aux énergies renouvelables,



- Mettre en œuvre des dispositions permettant de faciliter le respect des objectifs de la loi SRU en matière de production de logements sociaux,
- Rechercher une meilleure adéquation entre les secteurs potentiellement constructibles et le niveau des équipements publics,
- Préserver la salubrité et la sécurité publique,
- Corriger des erreurs matérielles,
- Adapter l'ensemble des pièces constituant le PLU, nécessaires pour les évolutions envisagées.

#### **ARTICLE 2 - Désignation du commissaire enquêteur**

Conformément à la décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux, Monsieur Joseph PICO est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête susvisée.

#### **ARTICLE 3 - Composition du dossier d'enquête publique**

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

Les pièces administratives :

- Les documents propres à l'enquête publique
- Les actes liés à la procédure de modification du PLU précédant l'enquête publique
- Les avis des Personnes Publiques Associées

Le projet de modification n°2 du PLU de Saint Denis de Pile :

- Notice de présentation
- Plan de zonage, Règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation, liste des emplacements réservés

#### **ARTICLE 4 – Permanences du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, sans rendez-vous, pour recevoir ses observations, écrites et orales, ainsi que ses propositions et contre-propositions lors de permanences qui se dérouleront au :

Pôle Aménagement / Service Urbanisme de Saint Denis de Pile  
Rez-de-chaussée de la résidence Lucie Aubrac  
11 Avenue François Mitterrand  
33910 Saint Denis de Pile

aux jours et horaires suivants :

- Jeudi 1er septembre 2022 - De 9h à 12h
- Lundi 5 septembre 2022 - De 14h à 17h
- Mardi 13 septembre 2022 - De 9h à 12h
- Mercredi 21 septembre 2022 - De 14h à 17h
- Samedi 1er octobre 2022 - De 9h à 12h

#### **ARTICLE 5 - Modalités de consultation**

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier :

- Sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Libournais : [www.lacali.fr](http://www.lacali.fr)
- Au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais
- Dans les lieux cités ci-dessous, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public
  - Siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)
  - Pôle Aménagement / Service Urbanisme de Saint Denis de Pile (11 Avenue François Mitterrand 33910 Saint Denis de Pile)
- Lors des permanences du commissaire enquêteur

#### **ARTICLE 6 – Modalités de participation**

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- Par courrier électronique à l'adresse suivante : [enquetepublique@lacali.fr](mailto:enquetepublique@lacali.fr).
- Sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés avant l'ouverture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur. Ces registres seront disponibles pendant toute la durée de l'enquête publique dans les lieux cités ci-dessous, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public :

- Siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)
- Pôle Aménagement / Service urbanisme de Saint Denis de Pile (11 Avenue François Mitterrand 33910 Saint Denis de Pile)
- Par courrier adressé par voie postale entre le premier et le dernier jour de l'enquête publique (le cachet de la poste faisant foi), à :  
Monsieur le Commissaire Enquêteur  
Service Urbanisme  
Communauté d'Agglomération du Libournais  
42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE
- Lors des permanences du commissaire enquêteur

#### **ARTICLE 7 - Clôture de l'enquête publique**

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête sont transmis sans délai au commissaire enquêteur qui les clôturera.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, l'autorité compétente pour élaborer le PLU et lui communique ses observations écrites et orales dans un procès-verbal de synthèse. L'autorité compétente dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

#### **ARTICLE 8 - Rapport et conclusions du commissaire enquêteur**

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur rédige son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le rapport du commissaire enquêteur relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le commissaire enquêteur consigne dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération.

La copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête :

- Au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais
- Au Pôle Aménagement / Service urbanisme de Saint Denis de Pile
- Sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Libournais

#### **ARTICLE 9 - Décision adoptée au terme de l'enquête publique**

Au terme de l'enquête publique, le projet de modification n°2 du PLU de Saint Denis de Pile éventuellement modifié au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur donne lieu à une décision d'approbation par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

#### **ARTICLE 10 - Mesures de publicité**

Un avis contenant les indications sur le déroulement de l'enquête publique sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis d'enquête publique sera également affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci :

- Au siège de la Communauté de la Communauté d'Agglomération du Libournais
- En mairie de Saint Denis de Pile (Place de Verdun, 33910 Saint-Denis-de-Pile)
- Au Pôle Aménagement / Service urbanisme de Saint Denis de Pile

Cet avis sera publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Libournais : [www.lacali.fr](http://www.lacali.fr) ainsi que sur le site internet de la ville de Saint Denis de Pile

Enfin, la publicité de l'avis d'information au public fera également l'objet, si nécessaire, d'affichages complémentaires en divers lieux publics de la commune de Saint Denis de Pile et pourra être portée à la connaissance de la population par divers procédés d'information et de communication mis en œuvre par la Communauté d'Agglomération du Libournais et la commune de Saint Denis de Pile.

#### **ARTICLE 11 - Notification du présent arrêté**

Copie du présent arrêté sera transmise à :

- Madame la Préfète de la Gironde
- Monsieur le Sous-Préfet de Libourne
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux

- Monsieur le Commissaire Enquêteur
- Madame la Maire de Saint Denis de Pile

A Libourne, le 3.8.2022

Monsieur Philippe BUISSON  
Président de La Cali

P/b Jacques Legendre.



**Destinataires:**

Madame la Préfète de la Gironde  
Monsieur le Sous-Préfet de Libourne  
Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux  
Monsieur le Commissaire Enquêteur  
Madame la Maire de Saint Denis de Pile



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Affaire suivie par :  
Laurence DUPHIL  
Pôle développement local et ingénierie territoriale  
Tél : 05 35 00 24 32  
Mél : [laurence.duphil@gironde.gouv.fr](mailto:laurence.duphil@gironde.gouv.fr)  
LRAR n° 1420136380069

Libourne, le 09 février 2023

Le Sous-Préfet de Libourne

à

Monsieur le Président  
de la communauté d'agglomération du libournais  
42 rue Jules Ferry - CS 62026  
33503 Libourne cedex

**Objet :** Contrôle de légalité en matière d'urbanisme - Approbation de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile

Par délibération du 15 décembre 2022, votre conseil communautaire a approuvé la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis-de-Pile, approuvé le 2 septembre 2015.

Ce document appelle toutefois les observations qui suivent.

L'article 2 de la zone A du règlement écrit du PLU fait référence à des destinations et sous-destinations prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. Or, conformément aux VI et VII de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, la présente modification reste régie, s'agissant des destinations de la zone, par les dispositions applicables antérieures, c'est-à-dire celles prévues par l'ancien article R.123-9 du code de l'urbanisme.

Surtout, la création d'un secteur Ax de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) destiné à l'accueil d'un élevage et d'une pension canine (autorisant une emprise au sol cumulée de 550 m<sup>2</sup>), sans que la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ait été saisie, rend ce classement irrégulier au regard des dispositions prévues par l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Dans ces conditions, je vous demande de retirer la délibération du 15 décembre 2022 d'approbation de la modification n°2 du PLU de la commune de Saint-Denis-de-Pile. Après avoir recueilli l'avis de la CDPENAF, vous ré-approuverez la modification ainsi purgée du vice de procédure.

Le Sous-Préfet

  
Matthieu DOLIGEZ



**SÉANCE DU 16 NOVEMBRE 2020**

**2020-11-252 – 1/3**

**Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78**

**Date de convocation : 9 novembre 2020**

L'an deux mille vingt , le seize novembre à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la Salle des fêtes 18 avenue de l'Europe à Bayas (33230), sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

**Présents :**

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Patrick MERCIER, Vice-président, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Jean Claude ABANADES, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Bernard BACCI, Jean-Luc BARBEYRON, Armand BATTISTON, Joachim BOISARD, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Philippe DURAND-TEYSSIER, Lionel GACHARD, Christophe GALAN, Christophe GIGOT, Patrick HUCHET, Patrick JARJANETTE, Fabienne KRIER, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Jocelyne LEMOINE, Gonzague MALHERBE, Pierre MALVILLE, Gérard MOULINIER, Alain PAIGNE, Paquerette PEYRIDIEUX, Charles POUVREAU, David RESENDÉ, Jean-Jacques TALLET, Serge PLATON

**Absents :**

Renaud CHALLENGEAS, Jean Louis D'ANGLADE, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Frédéric MALVILLE, Jean-Philippe VIRONNEAU

**Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:**

Eveline LAVAURE-CARDONA pouvoir à Patrick JARJANETTE, Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Michel MILLAIRE pouvoir à Jean-Luc BARBEYRON, Bernard GUILHEM pouvoir à Jacques LEGRAND, Gabi HOPER pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Denis SIRDEY pouvoir à Hervé ALLOY, Marie-Sophie BERNADEAU pouvoir à Thierry MARTY, Sophie BLANCHETON pouvoir à Patrick HUCHET, Didier CAZENAVE pouvoir à Michel MASSIAS, Sandy CHAUVEAU pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Marianne CHOLLET pouvoir à Jérôme COSNARD, Eléna DECOLASSE pouvoir à Jean Claude ABANADES, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Hélène ESTRADE pouvoir à Bernard BACCI, Philippe GIRARD pouvoir à Laurent DE LAUNAY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Edwige NOMDEDEU pouvoir à Charles POUVREAU, Anne-Marie PRIEGNITZ pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Laura RAMOS pouvoir à Jérôme COSNARD, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Philippe BUISSON, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Baptiste ROUSSEAU pouvoir à Thierry MARTY, Agnès SEJOURNET pouvoir à Laurent KERMABON, Marie-Claude SOUDRY pouvoir à Fabienne FONTENEAU, François TOSI pouvoir à Jacques LEGRAND, Michel VACHER pouvoir à Chantal GANTCH

-----  
Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance  
-----

# **DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME**

## **PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT DENIS DE PILE**

Envoyé en préfecture le 04/07/2023 - 2/3  
Reçu en préfecture le 04/07/2023  
Publié le : 04/07/2023  
ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_184-DE



Sur proposition de Monsieur Jacques LEGRAND, 1<sup>er</sup> Vice-président en charge du développement touristique et de l'Urbanisme,

Vu la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire et notamment son article 6 portant sur la tenue des organes délibérants,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L 5216-5,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-48, L300-2, R151-5, R153-20 et R153-21 ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

Vu le schéma départemental de la coopération intercommunale de la Gironde arrêté le 29 mars 2016 ;

Vu l'arrêté du Préfet de la Gironde en date du 12 avril 2016 portant extension/fusion de la Communauté agglomération du Libournais et de la Communauté de Communes du Sud Libournais ;

Vu l'arrêté du Préfet de la Gironde en date du 29 novembre 2016 portant statuts de la Communauté d'agglomération du Libournais issue de la fusion-extension, annexe 1 points 2 ;

Vu la délibération du Pôle Territorial du Grand Libournais en date du 6 octobre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 17 octobre 2019 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2018-2023,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 11 décembre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Saint-Denis-de-Pile,

Vu la décision du Maire de Saint Denis de Pile, en date du 6 mars 2014, portant mise à jour dudit Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal de Saint Denis de Pile en date du 28 mars 2017 approuvant la modification n°1 du même Plan Local d'Urbanisme

Vu la délibération municipal du 5 octobre 2020 sollicitant La Cali d'engager une modification de droit commun n°2 du PLU

Considérant que la Commune de Saint-Denis-de-Pile est une commune de la Communauté d'Agglomération du Libournais ;

Considérant que La Cali est compétente pour faire évoluer les documents d'urbanisme depuis le 1er janvier 2017.

Considérant que La Cali et la commune de Saint-Denis-de-Pile souhaitent se doter d'un bureau d'études pour les assister dans l'évolution de leur document d'urbanisme en vigueur

Considérant que la procédure est engagée pour atteindre les objectifs suivants :

- La préservation du cadre de vie, de la qualité de vie, des paysages urbains et ruraux et de l'environnement
- La possibilité de recourir à de nouvelles formes et esthétiques architecturales
- La possibilité de recourir aux énergies renouvelables
- La mise en œuvre de dispositions permettant de faciliter le respect des objectifs de la Loi SRU en matière de production de logements sociaux
- La recherche d'une meilleure adéquation entre les secteurs potentiellement constructibles et le niveau des équipements publics
- La préservation de la salubrité et de la sécurité publique
- La correction d'erreurs matérielles
- Toute adaptation de l'ensemble des pièces constituant le PLU, rendue nécessaire par les évolutions envisagées

Considérant que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (articles L. 153-36, L. 153-41 L. 153-43 du code de l'urbanisme) :

- soit de changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

- soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N) ;

- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Considérant que le dossier de modification comprendra le projet de modification et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées à l'article

Considérant que conformément aux dispositions des articles L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais ;

Considérant que conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de la Communauté d'Agglomération du Libournais notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Considérant que conformément aux dispositions de l'article L153-43 du code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Considérant l'exposé présenté au Conseil communautaire sur les raisons d'engager une procédure de modification n°2 du PLU de Saint-Denis-de-Pile,

Après en avoir délibéré,  
Et à l'**unanimité** (72 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'engager une procédure de modification du PLU pour répondre aux objectifs précités ;
- de donner autorisation au président pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à la procédure de modification du PLU ;
- de dire que les crédits destinés au financement des dépenses seront inscrits au budget de l'exercice considéré ;

Conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- à la Préfète ;
- au Président du Conseil régional ;
- au Président du Conseil départemental ;
- au représentant de la Chambre d'agriculture ;
- au représentant de la Chambre des métiers ;
- au représentant de la Chambre de commerce et d'industrie ;
- au président de l'établissement public chargé de l'élaboration et du suivi du SCoT dans le périmètre duquel est comprise la communauté d'agglomération du Libournais ;
- au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains ;
- au représentant de l'établissement public compétent en matière de PLH.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais et en Mairie de Saint Denis de Pile durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, le  
Fait à Libourne

19 novembre 2020

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,  
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme  
Philippe BUISSON, Président  
de la Communauté d'Agglomération du Libournais



Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le:



ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_184-DE





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAL  
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATIONS**

Envoyé en préfecture le 04/07/2023  
Reçu en préfecture le 04/07/2023  
Publié le  
ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_184-DE

**SÉANCE DU 15 DECEMBRE 2022**

**2022-12- 295 – 1/3**

**Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 77**

**Date de convocation : 07/12/2022**

L'an deux mille vingt deux, le quinze décembre à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle de la Maison de l'Isle à Saint Denis de Pile, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

**Présents : 43**

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Sébastien LABORDE, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Mireille BERNEDE, Bernard BACCI, Armand BATTISTON, Joachim BOISARD, Pascal LELEU, Didier CAZENAVE, Renaud CHALLENGEAS, Marianne CHOLLET, Mireille CONTE-JAUBERT, Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Lionel GACHARD, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Patrick HUCHET, Patrick JARJANETTE, Michèle LACOSTE, Bruno LAVIDALIE, Marie-Noëlle LAVIE, David MESNIER, Jocelyne LEMOINE, Gérard MOULINIER, Paquerette PEYRIDIEUX, Jean-Philippe VIRONNEAU

**Absents : 16**

Patrick MERCIER, Jean-Luc DARQUEST, Jean Claude ABANADES, Marie-Sophie BERNADEAU, Sophie BLANCHETON, Sandy CHAUVEAU, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Monique JULIEN, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Pierre-Jean MARTINET, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, David RESENDÉ, François TOSI

**Absents excusés ayant donné pouvoir de vote : 18**

Thierry MARTY pouvoir à Hervé ALLOY, Jean Louis ARCARAZ pouvoir à Sébastien LABORDE, Brigitte NABET-GIRARD pouvoir à Philippe GIRARD, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Jérôme COSNARD pouvoir à Alain JAMBON, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Hélène ESTRADÉ pouvoir à Bernard BACCI, Fabienne KRIER pouvoir à Chantal GANTCH, Frédéric MALVILLE pouvoir à Laurent DE LAUNAY, Pierre MALVILLE pouvoir à Jacques LEGRAND, Laura RAMOS pouvoir à Marianne CHOLLET, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Marie-Noëlle LAVIE, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Baptiste ROUSSEAU pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Agnès SEJOURNET pouvoir à Gabi HOPER, Marie-Claude SOUDRY pouvoir à Fabienne FONTENEAU, Josette TRAVAILLOT pouvoir à Michel MASSIAS, Michel VACHER pouvoir à David REDON

-----  
Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance  
-----

**DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME**  
**APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DE SAINT-DENIS DE PILE**

Sur Proposition de Monsieur Jacques LEGRAND, Vice-président en charge du Développement touristique et de l'Urbanisme,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants, R 153-20 et R 153-21 et L. 153-44;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 décembre 2013 en conseil municipal ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 16 novembre 2020 prescrivant la modification n°2 du PLU de la commune de Saint Denis de Pile ;

Vu le projet de modification n°2 du PLU et l'exposé de ses motifs ;

Vu la décision de l'Autorité Environnementale de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°2 du PLU ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées ou consultées ;

Vu l'arrêté n°2022-422 du Président de la Communauté d'agglomération en date du 9/08/2022 soumettant la modification n°2 du plan local d'urbanisme à l'enquête publique ;

Vu le procès-verbal de la période de consultation réalisé par le commissaire enquêteur et les observations correspondant au mémoire de réponse ;

Vu le tableau des adaptations mineures annexé à la présente délibération ;

Entendu le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur ;

Considérant que les avis émis par les Personnes Publiques Associées ainsi que les résultats de l'enquête publique et les conclusions du commissaire enquêteur nécessitent des adaptations mineures du projet de modification du PLU de Saint-Denis-de-Pile.

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme modifié tel qu'il est présenté au conseil communautaire est prêt à être approuvé ;

Vu l'avis de la commission Urbanisme du 20 octobre 2022,

Vu l'avis du Bureau communautaire du 5 décembre 2022,

Après en avoir délibéré,

Et à l'unanimité (61 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle apparaît au dossier annexé à la présente délibération et qui porte sur :

- La préservation du cadre de vie, de la qualité de vie, des paysages urbains et ruraux et de l'environnement
- La possibilité de recourir à de nouvelles formes et esthétiques architecturales
- La possibilité de recourir aux énergies renouvelables
- La mise en œuvre de dispositions permettant de faciliter le respect des objectifs de la Loi SRU en matière de production de logements sociaux
- La recherche d'une meilleure adéquation entre les secteurs potentiellement constructibles et le niveau des équipements publics
- La préservation de la salubrité et de la sécurité publique
- La correction d'erreurs matérielles
- Toute adaptation de l'ensemble des pièces constituant le PLU, rendue nécessaire par les évolutions envisagées

La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération du Libournais et en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal habilité à publier les annonces légales.

Conformément à l'article L. 153-22 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public au siège de la Communauté d'agglomération du Libournais en mairie de Libourne et en mairie d'ouverture ainsi qu'à la sous-préfecture de Libourne.

La présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

La présente délibération accompagnée du dossier de Plan Local d'Urbanisme modifié qui lui est annexé sera transmise à Madame la Préfète.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Call le

20 décembre 2022

Fait à Libourne

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,  
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme  
et par délégation

Philippe BUISSON, Président  
de la Communauté d'Agglomération du  
Libournais



Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_184-DE





## SÉANCE DU 5 AVRIL 2023

DELIBERATION n° 2023-04-044 – 1/3

**Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 76**

**Date de convocation : 30/03/2023**

L'an deux mille vingt trois, le cinq avril à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle Daniel Malville à Vayres, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

### **Présents : 48**

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Jean Claude ABANADES, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Joachim BOISARD, Emeline BRISSEAU, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUEAU, Mireille CONTE-JAUBERT, Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Philippe GIRARD, Patrick HUCHET, Patrick JARJANETTE, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Jocelyne LEMOINE, Frédéric MALVILLE, Pierre MALVILLE, Honoré SEGUY (*suppléant d'Alain PAIGNE*), Paquerette PEYRIDIEUX, David RESENDÉ, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, François TOSI, Jean-Philippe VIRONNEAU

### **Absents : 15**

Michel MASSIAS, Bernard BACCI, Jean-Luc BARBEYRON, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Edwige NOMDEDEU, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU, Josette TRAVAILLOT, Michel VACHER

### **Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 13**

Eveline LAVAURE-CARDONA pouvoir à Chantal GANTCH, Sébastien LABORDE pouvoir à Fabienne FONTENEAU, Alain JAMBON pouvoir à Denis SIRDEY, Jean Louis ARCARAZ pouvoir à Monique JULIEN, Marianne CHOLLET pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Jérôme COSNARD pouvoir à Philippe BUISSON, Julie DUMONT pouvoir à Agnès SEJOURNET, Christophe GALAN pouvoir à Hervé ALLOY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Hélène ESTRADE, Gérard MOULINIER pouvoir à Jean-Pierre ARNAUD, Laura RAMOS pouvoir à Thierry MARTY, Laurence ROUEDE pouvoir à Gabi HOPER

-----  
Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance  
-----

**DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME**  
**ST DENIS DE PILE : RETRAIT DE LA DÉLIBÉRATION N°20**  
**DÉCEMBRE 2022 PORTANT APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU**

Sur proposition de Monsieur Jacques LEGRAND, Vice-président en charge du Développement touristique et de l'Urbanisme,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants, R 153-20 et R 153-21 et L. 153-44;

Vu le code relations entre le public et l'administration et notamment les articles L. 243-2 et L 243-3 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 décembre 2013 en conseil municipal ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 16 novembre 2020 prescrivant la modification n°2 du PLU de la commune de Saint Denis de Pile ;

Vu le projet de modification n°2 du PLU et l'exposé de ses motifs ;

Vu la décision de l'Autorité Environnementale de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°2 du PLU ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées ou consultées ;

Vu l'arrêté n°2022-422 du président de la communauté d'agglomération en date du 9/08/2022 soumettant la modification n°2 du plan local d'urbanisme à l'enquête publique ;

Vu le procès-verbal de la période de consultation réalisé par le commissaire enquêteur et les observations correspondant au mémoire de réponse ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° 2023-12-295, en date du 15 décembre 2022, approuvant le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Denis de Pile ;

Considérant le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur ;

Considérant que les avis émis par les Personnes Publiques Associées ainsi que les résultats de l'enquête publique et les conclusions du commissaire enquêteur nécessitent des adaptations mineures du projet de modification n°2 du PLU ;

Considérant que dans le cadre de cette procédure de modification la saisine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers est obligatoire ;

Considérant l'absence de saisine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers dans le cadre de cette procédure ;

Considérant que cette absence de saisine constitue un vice de procédure et par conséquence rend l'acte illégal ;

Considérant qu'au titre du code des relations entre le public et l'administration, cette dernière est tenue de retirer un acte réglementaire non-créateur de droit devenu illégal et ce dans un délai de 4 mois ;

Après en avoir délibéré,

Et à l'unanimité (61 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- de retirer la délibération n°2022-12-295, en date du 15 décembre 2022, relative à l'approbation de la modification n°2 du PLU de Saint Denis de Pile ;

- de dire que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais et en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal habilité à publier les annonces légales.

- de dire que, conformément à l'article L.153-22 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais et en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la sous-préfecture de Libourne.

- de dire que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

Fait à Libourne

18 avril 2023

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,  
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme  
et par délégation

Philippe BUISSON,  
Président de la Communauté d'Agglomération du  
Libournais,  
Président de séance



Jacques LEGRAND,  
1<sup>er</sup> Vice-président,  
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_184-DE



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Saint-Denis-de-Pile

## 3.0 Zonage

PLU approuvé par D.C.M. du 11/12/2013  
1ère Modification du PLU approuvée par D.C.M. du 28/03/2017  
2ème Modification du PLU approuvée par D.C.C. du 27/06/2023

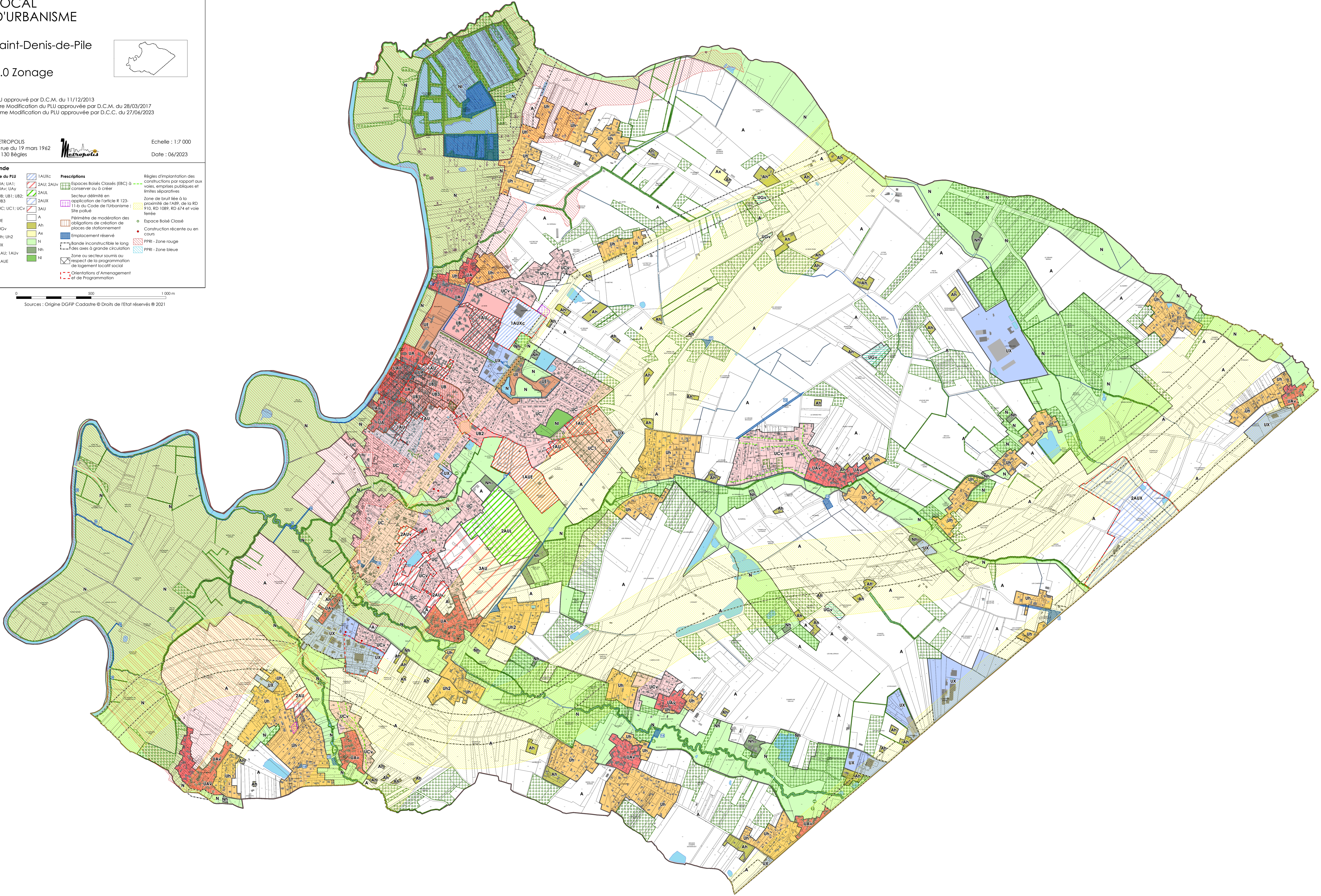
METROPOLIS  
10 rue du 19 mars 1962  
33 130 Bègles  
Echelle : 1:7 000  
Date : 06/2023

**Légende**

Zonage du PLU	Prescriptions	Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives
UA; UA1; UA2; UA3	1AUXc	--- Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver ou à créer
UB; UB1; UB2; UB3	2AU; 2AUV	--- Secteur délimité en application de l'article R 123-11-b du Code de l'urbanisme : Site pollué
UC; UC1; UC2; UC3	2AUL	--- Zone de bruit liée à la proximité de l'A63, de la RD 916, RD 1089, RD 674 et voie ferrée
UE	3AU	--- Espace Boisé Classé
UGv	A	--- Construction récente ou en cours
Uh; Uh2	Ah	--- PPRI - Zone rouge
UX	Ax	--- PPRI - Zone bleue
1AU; 1AUV	N	--- Zone ou secteur soumis au respect de la programmation de logement locatif social
1AUE	Nh	--- Orientations d'Aménagement et de Programmation
	Ni	



Sources : Origine DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2021





DEPARTEMENT DE LA GIRONDE (33)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

# COMMUNE DE SAINT-DENIS DE PILE

Réalisé par  
**METROPOLIS**

**Modification du PLU n° 2 approuvée en  
date du 27/06/2023**



Modification n°2 du PLU approuvée en date du 27/06/2023

15

# Sommaire

1. AVANT-PROPOS .....	4
<b>Les orientations d'aménagement et de programmation: Aspects généraux .....</b>	<b>5</b>
<b>Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Saint Denis de Pile.....</b>	<b>6</b>
1. Des OAP guidées par un projet de territoire communal.....	6
2. Réflexions et méthode de travail .....	7
2. PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	9
<b>Les orientations d'aménagement et de programmation .....</b>	<b>10</b>
0. Le centre ville .....	10
1. Centre ville 1 : de l'Avenue François Mitterrand à la résidence de l'Isle.....	11
2. Centre ville 2 : de la Route de Lussac à la Rue des Platanes .....	17
3. Centre ville 3: un grand projet de renouvellement urbain .....	20
4. Synthèse des OAP sur le centre ville .....	23
5. Entrée Nord: un espace en entrée de ville à vocation multiple .....	24
5. Quartier du Champ d'Henry et grands équipements: un quartier nouveau à intégrer dans l'environnement .....	30
6. Le quartier Pinaud : restructurer le réseau viaire à proximité de la halte ferroviaire .....	37
7. Programmation de l'ouverture à urbanisation à horizon 2030.....	42
8. La zone d'activités de Frappe : la volonté de regrouper les activités .....	44



---

# 1. AVANT-PROPOS

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION: ASPECTS GÉNÉRAUX

---

Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un véritable outil pré-opérationnel pour un territoire. Suite à la définition des enjeux communaux identifiés par le diagnostic et précisés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les O.A.P permettent d'établir un véritable programme d'aménagement pour la commune et visent ainsi à répondre à ses différents objectifs.

L'article L123-1-4 du Code l'Urbanisme précise les finalités des OAP :

*« ...Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics... »*

La Loi n° 2010-788 du 12/07/10 « portant engagement national pour l'environnement » a rendu les O.A.P obligatoires dans les zones de développement définies par une commune ; elles constituent dans ce cas un élément constitutif non facultatif des Plans Locaux d'Urbanisme.

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE SAINT DENIS DE PILE

---

### 1. DES OAP GUIDÉES PAR UN PROJET DE TERRITOIRE COMMUNAL

La commune de Saint Denis de Pile prévoit dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables des dispositions à moyen/long terme visant à valoriser et à préserver les espaces naturels et agricoles et à assurer le développement de l'urbanisation autour du centre ville. Dans le but de proposer des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettront de suivre ces directives, plusieurs objectifs ont été primordiaux lors de leur élaboration :

#### Proposer des OAP intégrées dans leur environnement :

- en misant sur la conservation et la création d'espaces végétalisés,
- en compensant les éventuelles pertes d'espaces à caractère naturel et agricole,
- en proposant des typologies de bâti en harmonie avec le bâti existant,
- en favorisant les modes actifs de déplacement.

#### Proposer des OAP répondant aux besoins de la commune :

- en répondant aux besoins en logements envisagés,
- en proposant une offre diversifiée de logements,
- en répondant aux besoins créés en matière de services et équipements,
- en visant une mixité sociale optimale dans les secteurs en développement.

#### Proposer des OAP fonctionnelles et fonctionnant avec la commune :

- en créant des liaisons avec le reste du territoire,
- en prenant en compte les perspectives envisagées en termes de mobilité,
- en s'assurant de la répartition équitable des services et équipements sur le territoire,
- en tenant compte de l'échelle supra-municipale le cas échéant.

## 2. RÉFLEXIONS ET MÉTHODE DE TRAVAIL

L'élaboration du PLU permet à la commune de Saint Denis de Pile de préparer son développement à moyen et long terme et permet à ce titre de proposer un réel projet de territoire. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent donc dans cette dynamique de développement et représentent, malgré des enjeux et des localisations différentes, un ensemble de mesures concrètes interagissant dans le fonctionnement communal et permettant d'atteindre les objectifs du projet de territoire de Saint Denis de Pile.

Dans le but d'atteindre cet objectif, un travail préalable a été réalisé dans les secteurs concernés par les OAP afin de comprendre leur fonctionnement dans l'environnement communal et afin d'identifier leurs possibilités réelles de développement. Cette étape préalable permet de proposer des solutions cohérentes sur l'ensemble du territoire et d'aménager des secteurs distincts tout en répondant à des objectifs communs.

**Dans une démarche de développement durable, il est primordial que les OAP de Saint Denis de Pile soient cohérentes entre elles et avec le reste du territoire.**

Par ailleurs il a été fondamental d'étudier de manière précise les différents secteurs afin de répondre aux objectifs définis pour chacun d'entre eux et afin de proposer des solutions adéquates aux enjeux locaux. Cette étape de précision permet d'assurer la viabilité des différentes propositions et de permettre à la commune de les rendre opérationnelles rapidement le cas échéant.

Une fois les différentes OAP validées, un travail d'évaluation a été réalisé pour chacun des secteurs concernés afin de mesurer les évolutions apportées, tant sur des éléments socio-économiques que sur des éléments techniques et afin de les mettre en parallèle avec les objectifs initiaux prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune.

Finalement, une synthèse des évolutions apportées sur l'ensemble du territoire a été réalisée afin d'analyser le développement de la commune et afin d'apprécier le nouveau visage du territoire communal au regard des échéances du Plan Local d'Urbanisme.



Suite au diagnostic et à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et suite aux différentes réunions réalisées avec la municipalité de Saint Denis de Pile, plusieurs sites de projets ont été identifiés sur la commune :



## 2. PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 0. LE CENTRE VILLE

Sur l'ensemble du centre ville de Saint Denis de Pile, trois sites de projets seront développés et bien que les orientations d'aménagement développées sur ces périmètres ont des finalités distinctes, ces trois périmètres seront amenés à fonctionner ensemble et s'inscrivent dans le développement urbain de l'ensemble du centre ville.

Ainsi, ont été identifiés :

**Centre Ville 1 :** le long de l'Avenue François Mitterrand, au Sud de la résidence de l'Isle et autour du giratoire sur la RD 674.

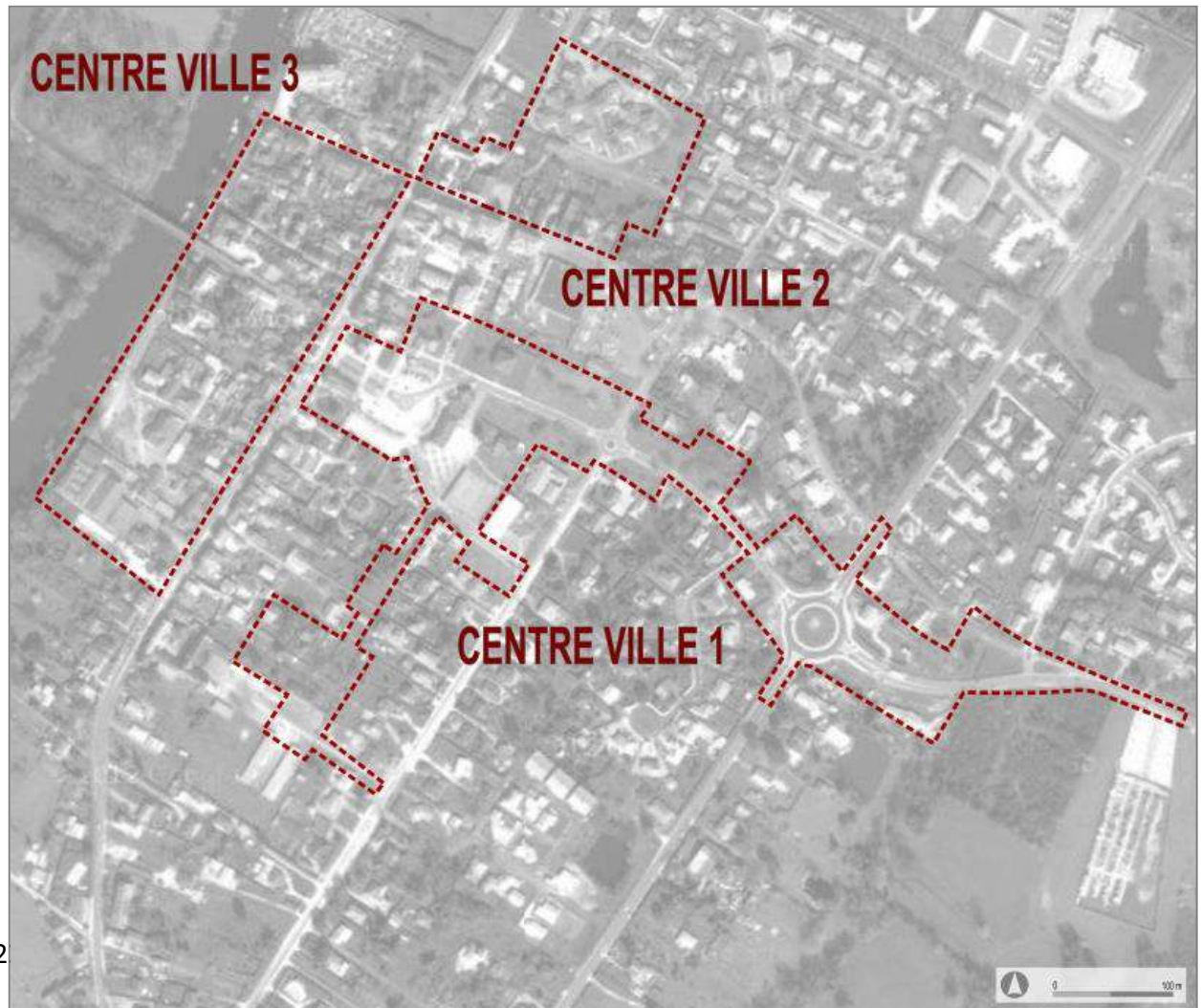
**Centre Ville 2 :** des espaces situés entre la Route de Lussac et la Rue des Platanes.

**Centre Ville 3 :** les espaces correspondant au centre historique au bord de l'Isle.

Il est envisagé sur l'ensemble de ces secteurs de créer des logements en respectant des minimas de densité et de logements sociaux, d'implanter des commerces et des services, d'aménager les espaces publics et de renouveler l'ensemble de l'îlot correspondant au centre ancien de la commune.

**Un des objectifs principal sur ces secteurs est de renforcer la centralité du centre ville de Saint Denis de Pile.**

Modification n°2 du PLU approuvée en date du 27/06/202





## 1. CENTRE VILLE 1 : DE L'AVENUE FRANÇOIS MITTERRAND À LA RÉSIDENCE DE L'ISLE

### Le site de l'OAP

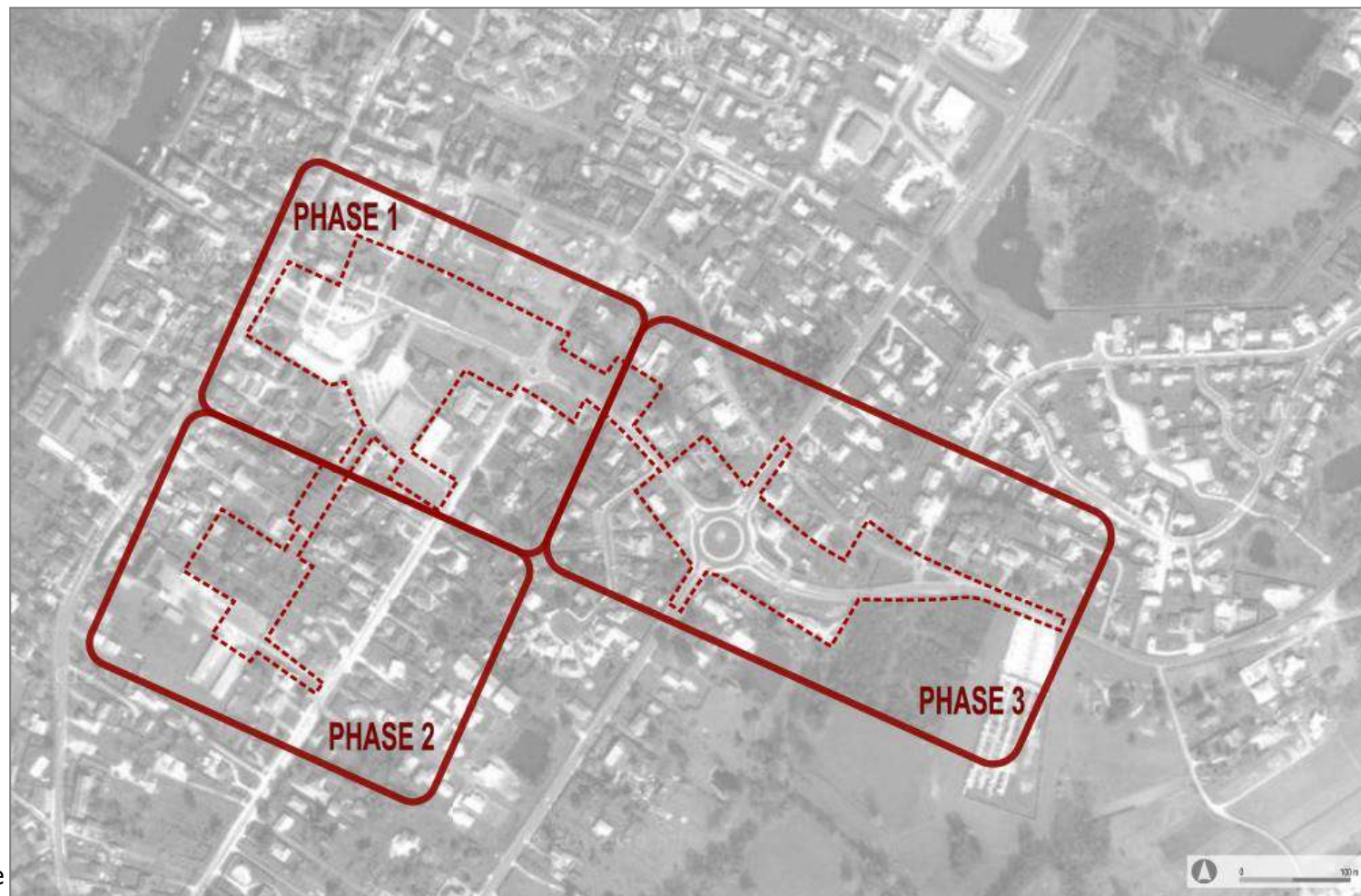
Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour ce secteur concerne un espace central situé entre la Place de Verdun, la Place de la République et le Giratoire sur la RD 674 ainsi que les espaces localisés au Sud de la Résidence de l'Isle. La surface totale du périmètre de cette OAP est approximativement de **7,5 hectares**.

Pour des raisons de programmation, de disponibilité foncière et de cohérence dans l'aménagement du centre ville, le périmètre de cette OAP a été divisé en trois phases :

**Phase 1** : Avenue François Mitterrand, Place de la République, Est de la Résidence de l'Isle

**Phase 2** : Secteur Sud de la Résidence de l'Isle

**Phase 3** : Relais France Télécom et giratoire de la Grande Catherine





### Un périmètre aux enjeux majeurs au cœur du centre ville

Cette OAP représente un secteur aux possibilités de développement avérées pour la commune. En effet, le périmètre de cette OAP est directement lié à la Place de Verdun, il est situé au cœur d'un espace résidentiel dense, à proximité de commerces et services et est parfaitement connecté au reste de la commune, notamment par la Route de Paris, les Avenues François Mitterrand et du Général de Gaulle et sa proximité à la RD674. **Cette OAP constitue un potentiel important afin de conforter la centralité existante et afin de renforcer la mixité des fonctions dans le centre ville.**

### Des objectifs justifiés par la localisation

L'environnement du périmètre de l'OAP, constitué de logements, d'équipements et de commerces permet d'envisager un aménagement de la zone tout en gardant une mixité certaine, tant sociale que fonctionnelle. Pour cela, des logements aux typologies variées seront créés (en proposant une offre adaptée aux demandes locales), des espaces pouvant accueillir des commerces, équipements publics et services sont prévus afin d'anticiper les besoins communaux et des espaces publics de qualité seront aménagés. Il est envisagé de densifier les espaces de développement afin de renforcer le caractère urbain du centre ville, tout en conservant une certaine cohérence entre les formes urbaines proposées et l'existant. L'optimisation de la desserte de ce secteur représente un objectif majeur pour le centre ville de Saint Denis de Pile ; le réseau viaire sera donc restructuré en fonction des aménagements proposés et un réseau de cheminements piétons continu sera créé et connecté à l'existant. **L'aménagement du périmètre de cet espace permettra de dynamiser le cœur du centre ville et contribuera à le revaloriser qualitativement.**

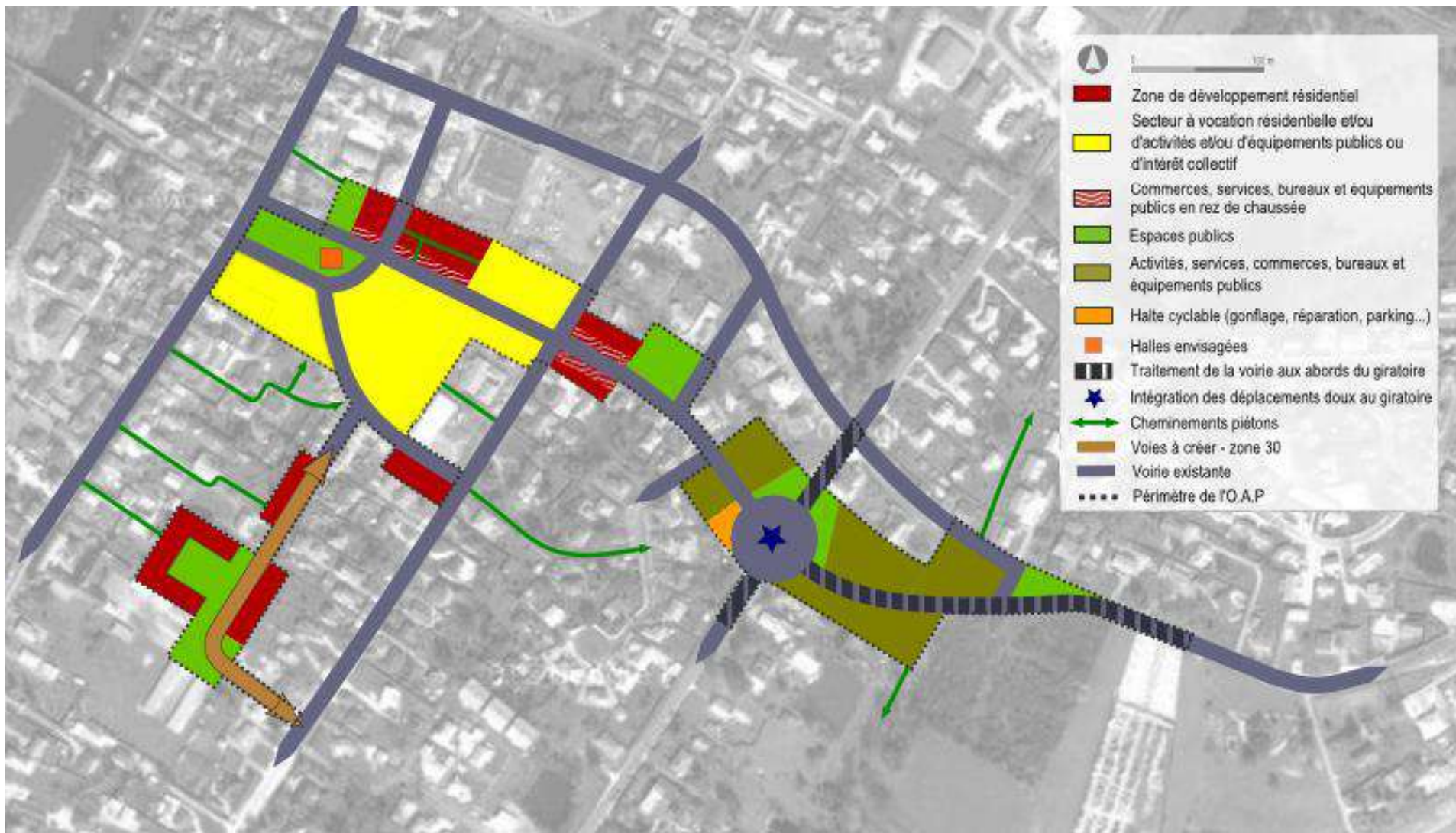
### Une Orientation d'Aménagement et de Programmation intégrée au cœur de ville

**Phase 1** : Il est proposé de restructurer la zone hyper centre de la Place de la République, comprise entre la RD910 et les arrières de la Maison de l'Isle. Des logements ainsi que des espaces commerciaux, des équipements publics et des services pourront y être créés ; ils seront directement accessibles depuis la voirie existante ou à créer ou depuis les espaces publics qui pourront y être aménagés. L'objectif est de créer un espace à vocation d'activités (services, bureaux, commerces, équipements publics) et/ou résidentielle (possibilité d'y aménager des aires de stationnement, des voies nouvelles, des cheminements, des espaces publics). La voirie existante pourra également être restructurée.

Le projet opérationnel proposé devra comporter un aménagement de qualité, ouvert sur l'espace public, parfaitement intégré au cœur de ville et interconnecté avec le futur axe commercial prévu dans ce secteur.

**Phase 2** : Dans la continuité de la Résidence de l'Isle il est envisagé de proposer un mail résidentiel jusqu'à l'établissement scolaire aujourd'hui existant et d'aménager une voie de desserte interne connectant la Place de la République à l'Avenue Charles de Gaulle. Un espace de vie sera aménagé à proximité de l'établissement scolaire autour duquel s'articuleront les nouveaux logements créés et des équipements publics.

**Phase 3** : Dans la continuité des aménagements prévus au niveau de la Place de la République, il est prévu de créer un espace à vocation de commerces, services, bureaux et équipements publics ou d'intérêt collectif autour du giratoire sur la RD 674. Ces espaces créeront un ensemble à vocation d'activités autour du giratoire jusqu'au lotissement du Barail des Jais. Le traitement de la Route de l'Europe est envisagé aux abords du giratoire afin d'y permettre l'intégration des cheminements doux et afin de faciliter les traversées et ce, jusqu'au niveau du relais France Télécom afin d'assurer une transition optimale vers l'Avenue François Mitterrand réaménagée.



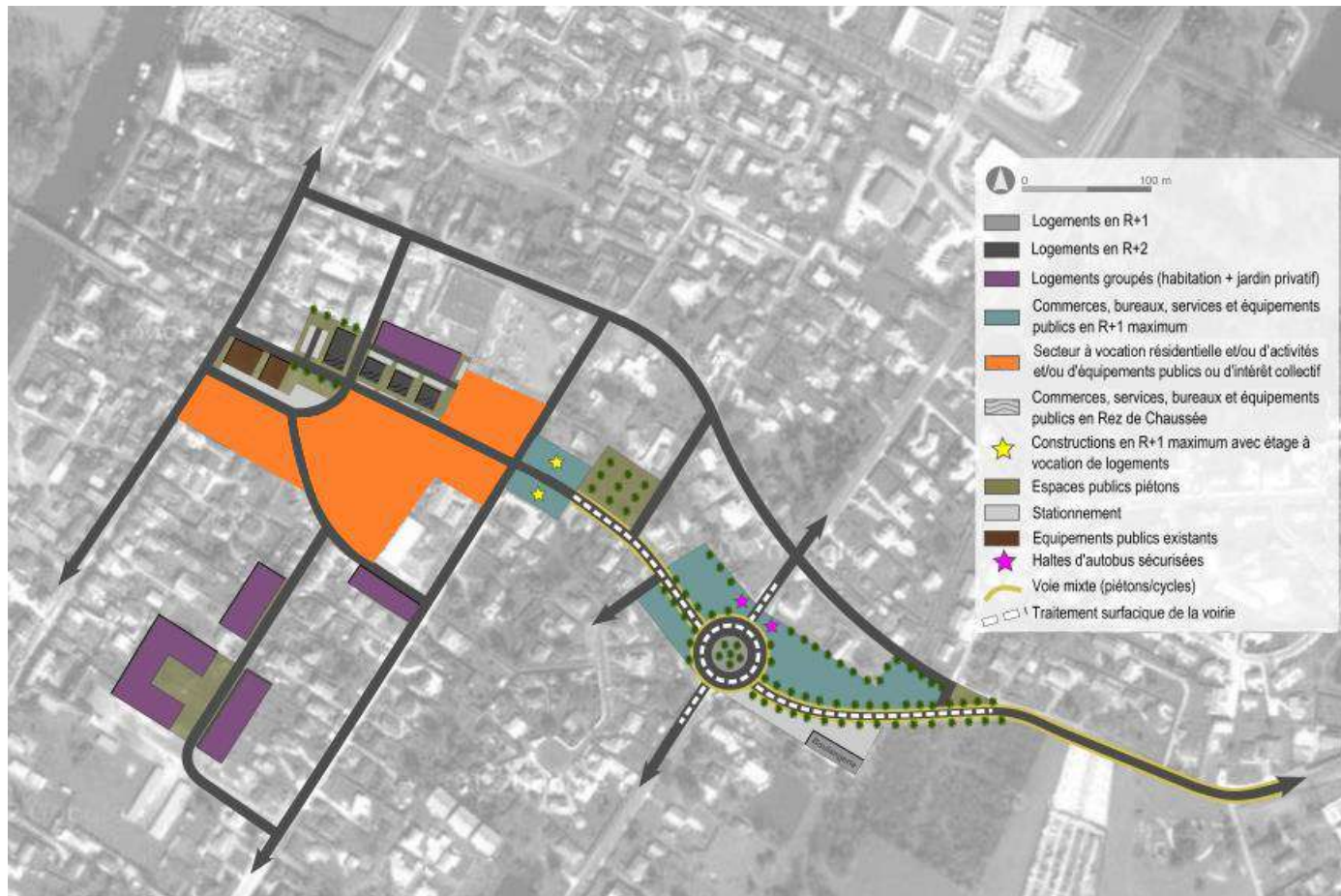
Principe de fonctionnement de l'ensemble des 3 phases envisagées dans le périmètre de l'OAP Centre-Ville 1





## Formes urbaines et programmation

Différentes typologies bâties sont envisagées dans les espaces concernés par les trois phases de l'OAP. **Depuis la Place de Verdun jusqu'à la Place de la République, un front bâti est envisagé en R+2** afin de renforcer le caractère urbain de cet axe. **Tout autour de la placette créée, le bâti sera édifié, au maximum en R + 1 (avec une vocation de logements dans les étages créés)**, afin d'assurer une transition visuelle entre des espaces moins denses et du bâti peu élevé à l'Est et le centre ville à l'Ouest, plus dense et avec du bâti plus élevé. De la même manière, **le bâti prévu au niveau de la Place de Verdun sera édifié en R+1** afin de respecter les constructions traditionnelles existantes (bibliothèque, mairie) et d'être cohérent avec le mail résidentiel proposé de la place jusqu'à l'établissement scolaire. Dans ce dernier espace, **de l'habitat groupé est prévu**, de même que pour les espaces situés derrière la Maison de l'Isle, le long de l'Avenue du Général de Gaulle, en deuxième front le long de l'Avenue François Mitterrand.



Formes urbaines envisagées dans le périmètre de l'OAP Centre Ville 1



*Avenue François Mitterrand*



*Mail piéton en cœur d'îlots*

Selon les densités et surfaces définies par la table suivante il est envisagé de créer **105 logements** dans ce secteur dont **62 logements sociaux** :

CENTRE VILLE 1	SURFACE RESIDENTIELLE	OMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLES	DENSITE DE L'HABITAT SUR SITE
<b>Logements groupés</b>	8 524 m <sup>2</sup>	34	40 logements / ha
<b>Logements collectifs (R+1)</b>	2500 m <sup>2</sup>	23	90 logements / ha
<b>Logements collectifs (R+2)</b>	5300 m <sup>2</sup>	48	90 logements / ha
<b>TOTAL</b>	<b>16324 m<sup>2</sup></b>	<b>105</b>	<b>65 logements / ha</b>

<b>LOGEMENTS SOCIAUX</b>	<b>62 logements sociaux envisageables soit 60% du total de logements créés</b>
--------------------------	--



Selon les densités et surfaces définies par les tables suivantes, les phases 1 et 2 permettront de créer respectivement **81 et 24 logements** :

CENTRE VILLE 1: phase 1	SURFACE RESIDENTIELLE	OMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLES	DENSITE DE L'HABITAT SUR SITE
Logements groupés	2500 m <sup>2</sup>	10	40 logements / ha
Logements collectifs (R+1)	2500 m <sup>2</sup>	23	90 logements / ha
Logements collectifs (R+2)	5300 m <sup>2</sup>	48	90 logements / ha
<b>TOTAL</b>	<b>10300 m<sup>2</sup></b>	<b>81</b>	<b>78 logements / ha</b>

**LOGEMENTS SOCIAUX** 48 logements sociaux envisageables soit 60% du total de logements créés

**SURFACE COMMERCIALE** 4000 m<sup>2</sup> créés

CENTRE VILLE 1: phase 2	SURFACE RESIDENTIELLE	OMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLES	DENSITE DE L'HABITAT SUR SITE
Logements groupés	6024 m <sup>2</sup>	24	40 logements / ha
<b>TOTAL</b>	<b>6024 m<sup>2</sup></b>	<b>24</b>	<b>40 logements / ha</b>

**LOGEMENTS SOCIAUX** 14 logements sociaux envisageables soit 60% du total de logements créés

## 2. CENTRE VILLE 2 : DE LA ROUTE DE LUSSAC À LA RUE DES PLATANES

### Le site de l'OAP

Le site de cette OAP concerne les parcelles situées le long de la Route de Lussac, du carrefour avec la Route de Paris jusqu'à la hauteur du parking de l'établissement commercial. Le périmètre de l'OAP intégrera tous les espaces situés entre la Route de Lussac et la résidence « les Platanes ».

### Une localisation aux enjeux importants

Le périmètre de l'OAP représente pour la commune de nombreux enjeux étant donné la localisation de ce secteur. En effet, la situation de ce périmètre permet de renforcer la centralité autour du centre de Saint Denis de Pile, de connecter la résidence « Les Platanes » avec le centre et de créer une réelle continuité urbaine Nord/Sud. Par ailleurs, les enjeux relatifs au bâti existant sont importants étant donné l'état de conservation de certaines habitations.

### Des objectifs cohérent avec le projet urbain de Saint Denis de Pile

Les objectifs sur ce secteur sont en cohérence avec la place occupée par ce périmètre dans le tissu urbain et avec les perspectives de développement prévues sur les autres secteurs à proximité. En effet, il est envisagé d'assurer une densité minimale sur ce secteur et notamment le long de la Route de Lussac ; ce minima en termes de densité permettra notamment de créer des logements en nombre suffisant et de proposer une certaine diversité de l'offre ; les objectifs de mixité sociale pourront donc être assurés. Par ailleurs, l'objectif de mailler le périmètre de l'OAP permettra la connexion entre le centre ville et le lotissement situé plus au Nord et à terme, avec la zone résidentielle et commerciale située en entrée Nord. Par ailleurs, la résidence « Les Platanes » sera directement connectée avec le centre ville ce qui permettra de surcroît d'assurer des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle (logements, commerces, services et équipements publics).





### Une Orientation d'Aménagement et de Programmation intégrée dans son environnement

Il est prévu sur ce secteur de créer un front bâti continu le long de la Route de Lussac et ce depuis la Route de Paris ; seules deux voiries, permettant de pénétrer dans le tissu urbain interrompent cette bande à vocation d'habitat. Le bâti le long de cet axe sera de typologie similaire à celui édifié de l'autre côté de la Route de Lussac afin de conserver une cohérence entre les différentes opérations réalisées sur la commune. Il est envisagé de créer du bâti moins dense dans les espaces libres situés tout autour de la résidence « Les Platanes » excepté dans l'espace situé entre les deux voies de desserte qui sera laissé libre et voué au public ; des espaces ludiques et de détente peuvent être envisagés sur ce secteur.



Principe de fonctionnement prévu dans le périmètre de l'OAP Centre Ville 2



## Formes urbaines

Comme introduit ci-avant, il est prévu de créer du bâti en R+2 le long de la Route de Lussac, à l’instar des opérations qui ont été réalisées de l’autre côté de cet axe ; ce type de bâti sera par ailleurs similaire à celui prévu le long de l’Avenue François Mitterrand. Parallèlement, il est envisagé de développer du bâti groupé autour de la résidence « Les Platanes » afin de respecter la typologie bâtie environnante.



*Formes urbaines envisagées dans le périmètre de l’OAP Centre Ville 2*



Selon les densités et surfaces définies par la table suivante il est envisagé de créer **69 logements** dans ce secteur dont **41 logements sociaux**.

CENTRE VILLE 2	SURFACE RESIDENTIELLE	OMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLES	DENSITE DE L'HABITAT SUR SITE
<b>Logements groupés</b>	6000 m <sup>2</sup>	24	40 logements / ha
<b>Logements collectifs (R+2)</b>	5000 m <sup>2</sup>	45	90 logements / ha
<b>TOTAL</b>	<b>11000 m<sup>2</sup></b>	<b>69</b>	<b>62 logements / ha</b>

<b>LOGEMENTS SOCIAUX</b>	<b>41 logements sociaux envisageables soit 60% du total de logements créés</b>
--------------------------	--

### 3. CENTRE VILLE 3: UN GRAND PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

#### Le site de l'OAP

Le périmètre concerné par cette OAP s'étend entre l'Isle et la Route de Paris et correspond principalement au centre ancien de Saint Denis de Pile. Concrètement, ce périmètre concerne les îlots bâtis situés respectivement entre la rue de l'Eglise, la Rue du Port Gabeau, la Rue du Pont, la Rue des Chantiers et l'espace comprenant actuellement le groupe scolaire et le bâtiment industriel. Les espaces publics situés juste au Nord du Point Rencontre Information Jeunesse (PRIJ) seront intégrés dans ce périmètre.

#### Des enjeux multiples au cœur d'un périmètre restreint

Les enjeux identifiés sur ce secteur sont multiples mais diverses problématiques sont à prendre en considération, notamment par rapport à la densité bâtie sur site et à la présence de l'Isle à l'Est du périmètre. En effet, le périmètre de cette OAP est, d'une part limité par l'Isle qui représente une limite naturelle infranchissable et d'autre part, les espaces libres entre le bâti existant sont parfois exigus et compris dans des espaces parcellaires au fonctionnement propre. Cependant, la définition d'un périmètre d'OAP est pleinement justifié par des enjeux importants sur ce secteur. Il est en effet nécessaire de renforcer l'offre en logements, de renforcer le bâti existant, notamment en y mêlant de nouvelles constructions et les enjeux liés au respect de la typologie bâtie existante sur site et de l'architecture historique de la commune sont considérables. De la même manière, des enjeux forts liés à l'existence de jardins sur site ont été identifiés et il est envisagé de tenir compte de ces espaces dans les projets d'aménagement ; la valorisation des quais de l'Isle au droit de ce périmètre constitue également un enjeu important. Enfin, une organisation transversale des voies de desserte caractérise le site et les enjeux liés aux déplacements Est/Ouest en fonction des propositions d'aménagements



sont primordiaux.

### Des objectifs à la réalisation d'une opération d'aménagement et de programmation

Plusieurs objectifs ont été définis sur le périmètre de cette OAP. dont :

- le développement d'un maillage de liaisons douces afin d'irriguer les cœurs d'îlots et d'une connexion avec le reste des cheminements piétons de la commune,
- développer des actions sur le bâti au cas par cas (rénovation du tissu urbain, développement de logements en cœur d'îlots (habitations+jardins), extension du bâti existant et mise en valeur des façades le long de la Route de Paris,
- développement de poches de stationnement,
- passage en zone de rencontre et en zone 30 des axes viaires majeurs,
- requalification de l'espace comprenant le groupe scolaire à des fins publiques et notamment dans le but de créer un espace culturel, associatif et de loisirs.
- développer une forme de mixte de logements, commerces, services et équipements publics.

Afin de répondre aux objectifs exposés ci dessus, l'OAP proposée sur ce secteur va permettre la restructuration de l'ensemble du centre ancien de Saint Denis de Pile, sa revalorisation, le renforcement de l'offre résidentielle sur le site et sa connexion avec le reste du centre ville de la commune. Pour cela, la rue des chantiers, la rue du Port Gabeau, la Rue de l'Eglise et le quai de l'Isle seront requalifiés en zone de rencontre alors que la rue du Pont sera requalifiée en zone 30. Toujours afin de favoriser les déplacements et de les sécuriser, des liaisons douces longitudinales Est/Ouest, seront créées et intégrées au cœur de l'organisation bâtie afin d'irriguer les cœurs d'îlots et afin de renforcer le réseau de cheminements doux sur le territoire et notamment entre l'Isle et le centre ville de Saint Denis de Pile. Un cheminement doux partant du PRIJ, bordant l'Isle et reliant le Parc du Château de Beaumale sera également proposé.

Le secteur concernant l'espace accueillant actuellement le groupe scolaire sera requalifié afin d'aménager un espace culturel associatif et de loisirs qui sera ouvert sur l'espace public adjacent ainsi que sur les berges de l'Isle ; tout le quai de l'Isle recevra dans cette optique un traitement qualitatif.

Enfin, le cœur du périmètre de cette OAP sera requalifié et plusieurs types d'opérations seront proposées. Trois secteurs importants recevront des opérations visant à développer des logements en cœur d'îlots et des habitations accompagnées de jardins seront proposées ; deux opérations de renouvellement urbain seront réalisées le long de la Rue des chantiers et enfin un travail de restauration et de mise en valeur des façades donnant sur la Route de Paris sera engagé.

Le nombre de logements prévus au sein du périmètre de cette OAP ne sera pas intégré à la programmation globale sur la commune étant donné le faible pourcentage qu'il représente sur l'ensemble des logements créés, le secteur étant contraint par la présence de la zone inondable.



Principe de fonctionnement dans le périmètre de l'OAP Centre Ville 3

#### 4. SYNTHÈSE DES OAP SUR LE CENTRE VILLE

L'ensemble des OAP sur le centre ville de Saint Denis de Pile permet un maillage complet du territoire, tant par des axes viaires que des cheminements doux. La création d'une offre résidentielle nouvelle répond aux besoins avancés sur la commune à l'horizon 2030 et les orientations sur l'ensemble de ces secteurs respectent des objectifs de densité, de mixité sociale et des fonctions.

Selon les densités et surfaces définies par la table suivante il est envisagé de créer un total de **174 logements** dans le centre ville dont **103 logements sociaux** :

TOTAL CENTRE VILLE	SURFACE RESIDENTIELLE	OMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLES	DENSITE DE L'HABITAT SUR SITE
<b>Logements groupés</b>	14 524 m <sup>2</sup>	58	40 logements / ha
<b>Logements collectifs (R+1)</b>	2500 m <sup>2</sup>	23	90 logements / ha
<b>Logements collectifs (R+2)</b>	10300 m <sup>2</sup>	93	90 logements / ha
<b>TOTAL</b>	<b>27324 m<sup>2</sup></b>	<b>174</b>	<b>63 logements / ha</b>

<b>LOGEMENTS SOCIAUX</b>	<b>103 logements sociaux envisageables soit 60% du total de logements créés</b>
--------------------------	---



## 5. ENTRÉE NORD: UN ESPACE EN ENTRÉE DE VILLE À VOCATION MULTIPLE

### Le site de l'OAP

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour ce secteur concerne les parcelles situées à l'entrée Nord de Saint Denis de Pile, à l'Ouest de la RD674. Les parcelles sont actuellement utilisées à des fins viticoles et sont situées précisément entre la résidence pour personnes âgées « Les Platanes », le Centre d'Aide par le Travail à l'Ouest et la RD 674 à l'Est. Deux secteurs peuvent être identifiés pour cette O.A.P, un secteur Est et un secteur Ouest ; leur surface totale est approximativement de 11 ha.



### Une situation en entrée de ville stratégique pour la commune

L'espace de 11 ha objet de cette OAP constitue un potentiel fort pour la commune. En effet, le secteur correspond à l'entrée Nord de Saint Denis de Pile et représente à ce titre un espace de transit important, caractérisé par les trafics liés à la R674 à l'Est et à la Route de Paris à l'Ouest. Par ailleurs, le site se situe à proximité de zones résidentielles importantes et d'équipements sociaux majeurs pour la commune et ses environs. Il s'agit d'un site très vaste et stratégique pour la commune qui peut constituer un pôle socio-économique important, à proximité du centre ville.

## Un site en entrée de ville : des objectifs en conséquence

Les objectifs concernant ce secteur de développement sont conditionnés par sa localisation en entrée de ville. Les aménagements correspondants à ce secteur permettent de marquer, dynamiser et développer l'entrée Nord de Saint Denis de Pile et permettent ainsi de contribuer au développement global de la commune. Au vu de la surface exploitable sur le secteur et de sa situation, il est proposé d'aménager un pôle commercial au rayonnement supra-communal et de développer une zone résidentielle diversifiée, connectée au reste de la commune ; ce double développement de la zone assurera une certaine mixité, tant sociale que fonctionnelle. Par ailleurs, le caractère rural de cette zone nécessite un travail d'intégration paysagère important. La réponse à cet objectif permet de prendre en compte deux enjeux primordiaux pour la commune puisqu'elle permet la préservation du patrimoine naturel d'une part et la valorisation qualitative de l'entrée Nord de Saint Denis de Pile d'autre part.

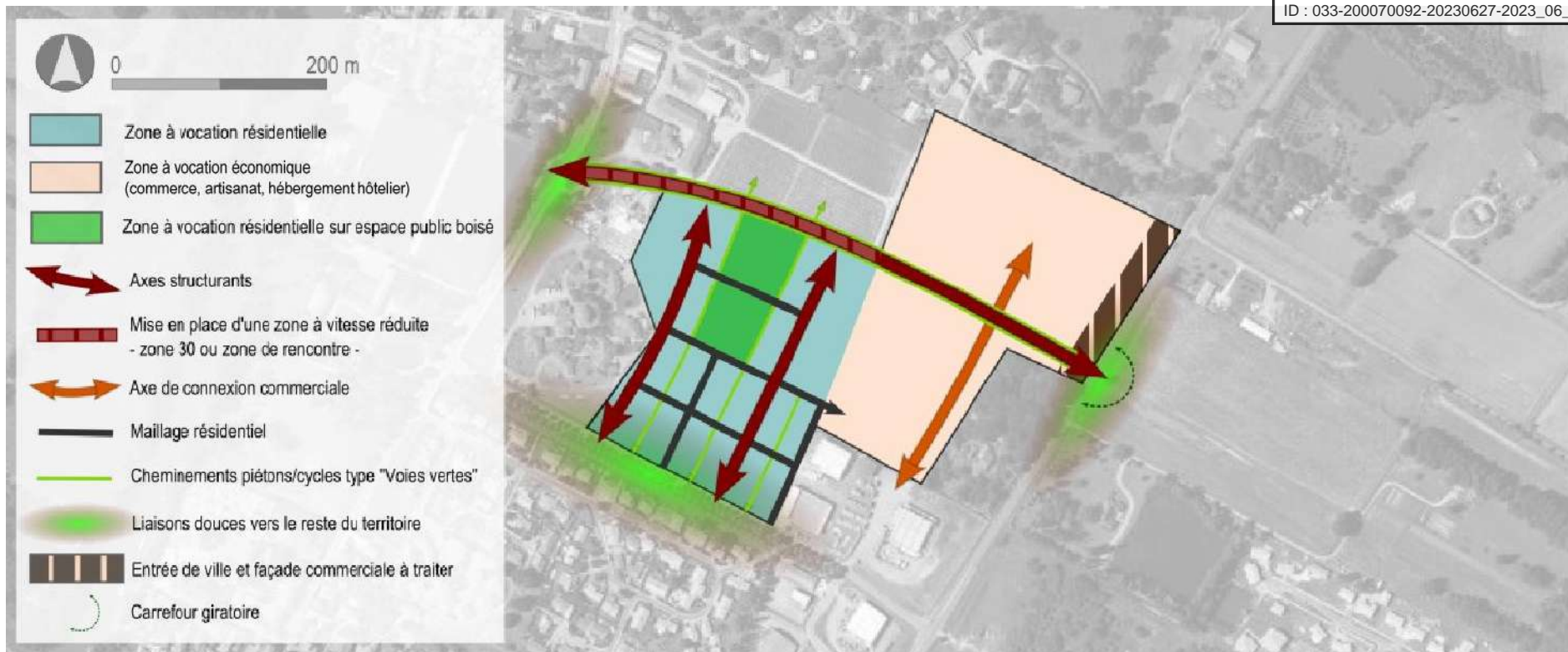
## L'aménagement d'une surface conséquente à intégrer dans l'environnement

Il est proposé d'attribuer une vocation propre aux deux espaces Est et Ouest identifiés. Ces deux secteurs auront donc dans cette optique des usages propres, distincts et justifiés par leur localisation. Le secteur Est, situé le long de la RD674, aura une vocation commerciale et jouira dans ce sens de la façade offerte sur cet axe routier et de sa situation en entrée de ville. Il est proposé d'y réserver l'espace proche à la RD674 dans le but d'implanter un établissement commercial principal alors que d'autres établissements « secondaires ou annexes » se situeront à l'Ouest et au Sud de ce secteur. Une connexion entre le nouvel espace commercial créé et l'espace commercial situé au carrefour entre la RD674 et la Route des Platanes sera réalisée afin de préciser la vocation commerciale commune de ces espaces. L'accès à ce secteur sera réalisé par un carrefour giratoire sur la RD674 qui marquera l'entrée de ville ; d'autres entrées seront envisageables au Sud et à l'Ouest.

Le secteur Ouest aura quant à lui une vocation principalement résidentielle. Un réseau viaire structurant connectera ce secteur à la Route des Platanes au Sud, à la Route de Paris à l'Ouest et au secteur commercial à l'Est ; un maillage viaire secondaire permettra par ailleurs de desservir les différents îlots résidentiels créés et des voies vertes seront mises en place et connectées aux différents cheminements doux présents sur le territoire. Un espace public boisé sera créé au cœur de la zone résidentielle.



*Axe transversal structurant et îlots ouverts sur parc boisé et voies vertes*



**Principe de fonctionnement prévu dans le périmètre de l'OAP Entrée Nord**

### **Insertion paysagère du projet**

L'accent sera mis sur l'intégration paysagère du site. Pour cela, il est proposé de densifier la végétation sur la totalité du périmètre des deux secteurs afin de l'intégrer visuellement dans son environnement et de réduire les éventuelles nuisances créées. Une percée végétale sera réalisée le long de l'axe transversal connectant la RD 674 à la Route de Paris et toutes les voies seront bordées d'arbres. Une bande végétale dense sera mise en place dans le secteur Est le long de la RD 674 afin de réaliser une continuité végétale avec les espaces boisés au Nord et au Sud le long de cet axe. Cependant cette bande boisée devra être composée d'arbres de haut jet afin d'assurer une bonne identification de la zone commerciale et permettre de conserver une « vitrine » sur les établissements implantés. De la même manière, une bande végétale sera mise en place entre la Route des Platanes et l'espace résidentiel créé à l'Ouest afin de préserver les logements du trafic sur cet axe. Finalement, dans le secteur Ouest, une zone centrale conjuguera espace résidentiel bâti et espace naturel boisé afin de créer un espace ouvert permettant à la fois de renforcer l'intégration paysagère du site et de proposer un « parc urbain » au cœur de cet espace.





*Principe d'intégration paysagère de l'OAP Entrée Nord*

### Formes urbaines et programmation

Trois typologies bâties sont envisagées dans ces espaces. Dans toute la zone commerciale le bâti sera d'un niveau - avec la possibilité de mettre en place des niveaux supérieurs internes (mezzanines) – et la qualité architecturale sera un facteur fondamental. Le choix des matériaux, les sources de production d'énergies et l'implantation des bâtiments seront également des facteurs primordiaux pour cette zone.

Dans la zone Ouest résidentielle, deux types bâtis sont proposés. Au nord et au Sud de cet espace il est envisagé d'implanter du logement individuel afin de retrouver le caractère bâti présent dans l'environnement direct de ces zones. Les parcelles créées oscilleront entre 400 et 600 m<sup>2</sup> et le choix des matériaux devra être en harmonie entre les différents logements créés et les logements existants. Le cœur de la zone résidentielle et l'extrême Ouest de cet espace seront principalement constitués de logements collectifs ne dépassant R + 2. Les îlots formés par ce bâti seront ouverts sur des espaces publics boisés ; le choix architectural concernant ces logements sera également décisif afin d'assurer une intégration paysagère optimale.





*Logements individuels et voie verte en fond de parcelles*



Selon les densités et surfaces définies par la table suivante il est envisagé de créer **109 logements** dans ce secteur dont **65 logements sociaux** :

ENTREE NORD :	SURFACE RESIDENTIELLE	OMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLE	DENSITE DE L'HABITAT SUR SITE
Logements individuels	20900 m <sup>2</sup>	30	15 logements / ha
Logements groupés	9000 m <sup>2</sup>	36	40 logements / ha
Logements collectifs (R+2)	4800 m <sup>2</sup>	43	90 logements / ha
<b>TOTAL</b>	<b>34700 m<sup>2</sup></b>	<b>109</b>	<b>40 logements / ha</b>

<b>LOGEMENTS SOCIAUX</b>	<b>65 logements sociaux envisageables soit 60% du total de logements créés</b>
--------------------------	--

<b>SURFACE COMMERCIALE</b>	<b>31000 m<sup>2</sup> de surface commerciale créés</b>
----------------------------	---



## 5. QUARTIER DU CHAMP D'HENRY ET GRANDS ÉQUIPEMENTS: UN QUARTIER NOUVEAU À INTÉGRER DANS L'ENVIRONNEMENT

### Le site de l'OAP

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour ce secteur concerne l'espace compris entre la voie ferroviaire à l'Est, la Route de l'Europe à l'Ouest et au Nord et les Gravières au Sud. Plus précisément, dans la partie Sud, la limite de cette OAP se situe entre le plan d'eau des Gravières et le Chemin de l'Aignon. La limite Ouest est précisément fixée par la Route de l'Europe et le cimetière. L'espace situé au delà de la Route de l'Europe au Nord, le long de la voie ferroviaire sera également compris dans l'OAP mais recevra un simple traitement paysager.

La surface totale du périmètre de cette OAP est approximativement de 20 ha.

### Des enjeux écologiques forts

Des enjeux considérables sont à prendre en compte lors de l'aménagement de ce secteur. D'une manière générale, cette OAP vise à aménager un quartier nouveau au cœur d'un espace rural, tant agricole que naturel et de nombreux aspects sont à prendre en considération. Le Sud du périmètre est marqué par la présence d'une zone humide qui rend inexploitable une surface importante proche de l'OAP et qui, au contraire, nécessite des mesures en faveur de sa préservation. De la même manière, une surface importante potentiellement exploitable est située sur des terres AOC ; l'aménagement de ces terrains est donc à proscrire et au contraire, comme pour la zone humide, il est nécessaire de prendre des mesures visant à les préserver et à conserver la vocation viticole qui les caractérise. Enfin, le périmètre de cette OAP se situe à l'entrée Est du centre ville de Saint Denis de Pile et il est important de valoriser cet espace.



### Des objectifs liés : Développer le secteur en préservant l'environnement

L'objectif principal concernant ce secteur est de l'aménager afin de créer un nouveau quartier, structuré, ayant une identité propre et qui soit respectueux de l'environnement. Pour ce faire, il est important de préserver les éléments naturels remarquables du site (AOC et Zone Humide) mais également de préserver le bâti existant ; le nouveau quartier ne

devra donc pas avoir d'impact négatif sur ces deux éléments. Par ailleurs, il est fondamental que le futur quartier soit intégré dans le fonctionnement de la commune, tant dans l'organisation de ses formes urbaines que sur sa desserte. Pour cela, le maillage viaire proposé sera connecté avec le reste du territoire et des cheminements doux compléteront le réseau existant.

### La création d'un quartier intégré dans son environnement :

Il est proposé pour ce secteur de créer un réseau viaire structurant qui tienne compte du bâti existant et des contraintes naturelles et physiques. Pour ce faire, un réseau viaire structurant sera mis en place à l'Ouest du site, à proximité du cimetière, afin de permettre le développement et la desserte d'une zone d'équipements d'approximativement 4 ha ; la partie Ouest du secteur sera donc exclusivement réservée à cet usage et des équipements au rayonnement supra-municipal seront implantés. Le reste du secteur sera donc entièrement destiné au développement résidentiel. L'extrême Est du secteur, à proximité du passage de la Route de l'Europe sur la voie ferroviaire, sera le seul espace n'ayant pas vocation résidentielle mais sera au contraire préservé et végétalisé afin de conserver une « perspective vert » sur le quartier et afin de valoriser l'entrée de ville. La partie située de l'autre côté de la Route de l'Europe sera également préservée et végétalisée afin de limiter l'impact visuel du lotissement existant.

Un maillage viaire structurant suivra l'axe actuel du Chemin du Champ d'Henry jusqu'au passage sous la Route de l'Europe alors qu'un axe sera créé du Chemin du Champ d'Henry jusqu'à la Route de l'Europe afin de relier le quartier avec l'Avenue Georges Brassens. Des voies de desserte internes transversales, viabilisées et structurées draineront par ailleurs les espaces compris entre le Chemin du Champ d'Henry et la Route de l'Europe au Nord et entre le Chemin du Champ d'Henry et la voie ferroviaire au Sud.

La Route de l'Europe sera entièrement remodelée sur toute la longueur du quartier du Champ d'Henry jusqu'à l'Avenue François Mitterrand afin de faciliter les traversées depuis et vers le quartier et sera pour cela aménagée comme « Rue » et non comme « Route ». Il faut envisager à cet effet l'élargissement de la zone 30 sur ce tronçon de la Route de l'Europe et des connexions « douces » seront mises en place vers les quartiers voisins et le centre ville.



*Accès au centre ville par la Route de l'Europe restructurée*





Principe de fonctionnement du quartier créé dans le secteur de Champ d'Henry

### Intégration paysagère :

L'intégration paysagère du quartier est fondamentale. Le boisement systématique des voies créées est à envisager afin d'optimiser l'intégration du bâti dans son environnement et de retrouver le caractère végétal de la zone humide à proximité. Une zone transitoire sera réalisée à l'Ouest entre l'espace d'équipements et la zone humide avec une implantation progressive du Végétal vers cette zone remarquable. Des bandes végétales seront conservées le long de la Route de l'Europe et de la voie ferroviaire afin d'atténuer les nuisances sur le quartier. Enfin, les deux espaces actuellement vierges de construction situés de part et d'autre de la Route de l'Europe à proximité de son passage sur la voie ferroviaire seront conservés à l'état naturel et boisés afin de valoriser l'entrée vers Saint Denis de Pile.



## Formes urbaines et programmation

Deux formes urbaines seront principalement retrouvées sur ce secteur. Des logements collectifs sont proposés à proximité de l'accès Nord du quartier - créé au droit de l'Avenue Georges Brassens – le long de la Route de l'Europe afin de marquer l'entrée de ville ; le type de bâti proposé sera composé de petits collectifs en R + 2 dont la qualité architecturale et le choix des matériaux permettront une intégration optimale dans l'environnement. Les îlots créés dans cet espace seront aérés et ouverts sur des espaces verts accessibles principalement par les piétons et cyclistes. L'utilisation d'énergies alternatives est à encourager pour ces logements. Des logements de type individuel seront édifiés dans les parcelles situées entre la Route de l'Europe et le Chemin du Champ d'Henry afin d'être en harmonie avec le reste du quartier du Champ d'Henry.

A ce titre, le reste du secteur sera composé de logements individuels afin d'être en harmonie avec le bâti existant et afin de proposer un cœur de quartier aéré. Les parcelles auront des surfaces variables selon les disponibilités étant donné que ce type de logement sera principalement développé afin d'aménager les dents creuses créées par les logements existants. Une cohérence entre le choix des matériaux entre les différents logements individuels est fondamentale.

Enfin, la zone d'équipements accueillera du bâti de surface plus importante mais dont la qualité architecturale et le choix des matériaux permettront de les intégrer de manière optimale dans le paysage et notamment dans la zone humide située plus au Sud. Etant donné les surfaces bâties, il est indispensable que les bâtiments soient alimentés en énergies renouvelables et qu'ils disposent éventuellement de label de qualité environnementale.

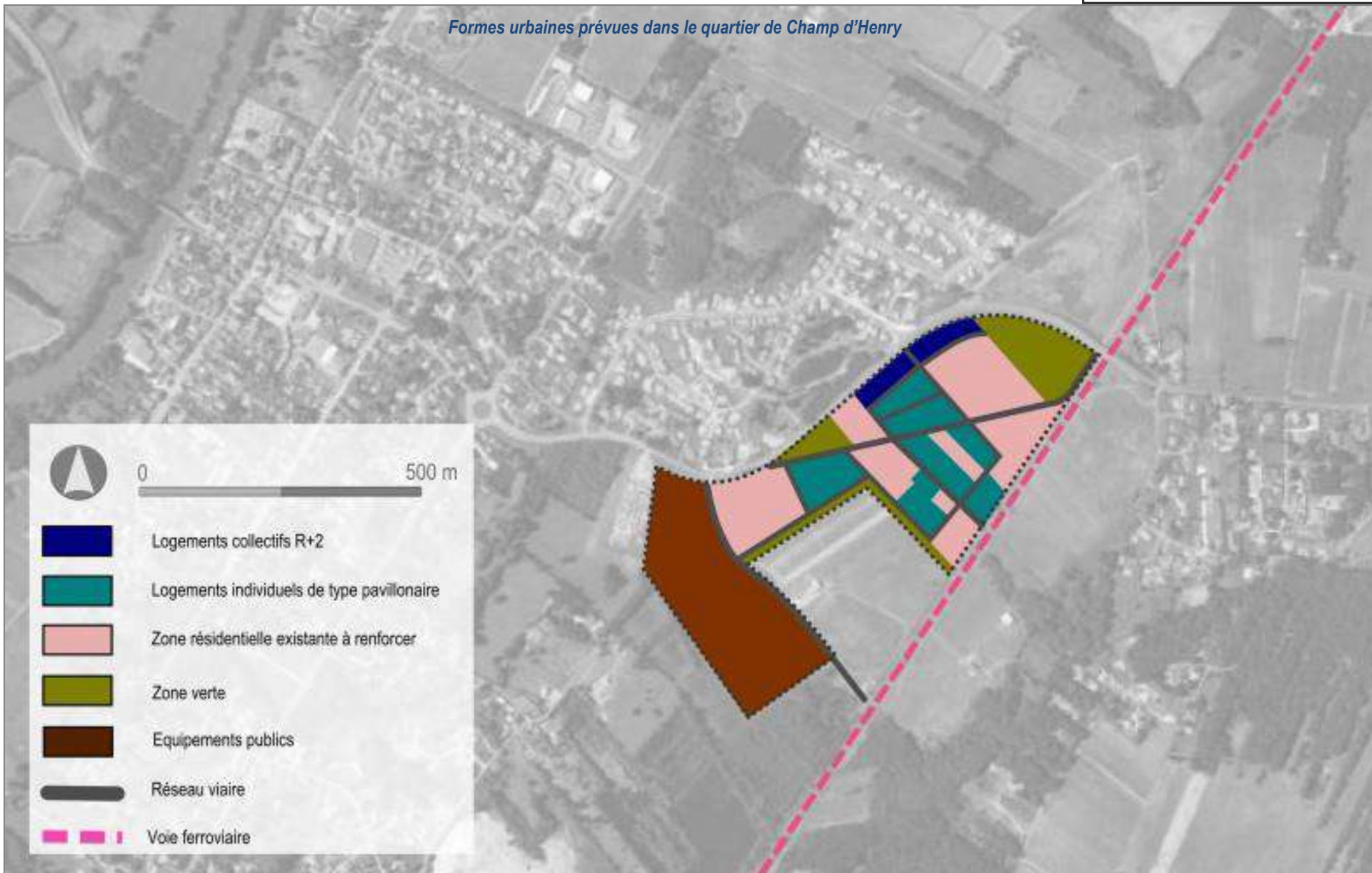


*Des grands équipements à la zone humide*





Formes urbaines prévues dans le quartier de Champ d'Henry





Selon les densités et surfaces définies par la table suivante il est envisagé de créer **103 logements** dans ce secteur dont **51 logements sociaux**.

QUARTIER DU CHAMP D'HENRY	SURFACE RESIDENTIELLE	NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLES	DENSITE BÂTI RESID. SUR SITE
<b>Logements individuels</b>	33000 m <sup>2</sup>	49 logements	15 logements / ha
<b>Logements collectifs (R+2)</b>	6000 m <sup>2</sup>	54 logements	60 logements / ha
<b>TOTAL</b>	<b>39000 m<sup>2</sup></b>	<b>103 logements</b>	<b>30 logements / ha</b>

**LOGEMENTS SOCIAUX** 51 logements sociaux envisageables soit 50% du total de logements créés

**SURFACE DES EQUIPEMENTS** 66000 m<sup>2</sup> brut\*

\* 10000 m<sup>2</sup> en Zone Humide

## 6. LE QUARTIER PINAUD : RESTRUCTURER LE RÉSEAU VIAIRE À PROXIMITÉ DE LA HALTE FERROVIAIRE

### Le site de l'OAP

Le quartier Pinaud se situe à proximité de la halte ferroviaire et est structuré par différents axes viaires dont la Route de la Gare au Nord, la Route de Pinaud au Sud et la RD674 à l'Ouest. Les aménagements prévus en terme de mobilité sur la commune prévoient de connecter le quartier au centre ville et au futur quartier du Champ d'Henry par des cheminements piétons ainsi que d'apaiser le trafic avec le passage en zone 30 du secteur.

### Un quartier entre le centre ville et la halte ferroviaire

Les enjeux liés à ce quartier sont forts étant donné qu'il est situé entre deux centralités importantes de Saint Denis de Pile, le centre ville d'une part et la halte ferroviaire d'autre part. Ces deux centralités génèrent des déplacements importants depuis et vers le quartier Pinaud qui est par ailleurs un quartier à vocation résidentielle. L'implantation du quartier du Champ d'Henry et des grands équipements vont être des éléments fondamentaux pour la commune et la proximité du quartier Pinaud va être un élément complémentaire important, notamment en matière de logements.

### Des objectifs justifiés par la structure actuelle du quartier

Les objectifs concernant le quartier Pinaud sont très concrets et vont être conditionnés par sa structure actuelle. Dans sa configuration, le quartier est desservi par la Route de la Gare et la Route de Pinaud et seules les rues des Bruyères et des Genêts, qui sont des voies sans issue, permettent un accès vers le cœur du quartier où se sont développés deux lotissements. Une restructuration du réseau viaire semble importante, notamment afin de permettre la desserte et par la suite le développement de l'espace central, situé entre la Route de la Gare et la Route de Pinaud. Cette restructuration permettra de mailler complètement le quartier et de développer des logements dans ce secteur ; un lotissement est d'ailleurs en projet à proximité de la Rue des Genêts.

### Mailler le territoire en prenant en compte l'existant

Concrètement, il est proposé de restructurer le réseau viaire sur l'ensemble du quartier en créant des axes transversaux entre la Route de Pinaud et la Route de la Gare et de compléter ce maillage par une voie parallèle à la Route de Pinaud afin de relier les futurs lotissements entre eux. Par ailleurs, il est envisagé de créer une connexion entre la Rue du Petit Frappe et le rond point situé sur la RD674.





Plusieurs voiries sont à créer sur le site :

- Une connexion entre le rond point sur la RD674 et la Rue du Petit Frappe



*Depuis le rond point sur la RD674*



*Depuis la Rue du Petit Frappe*

- Une connexion entre la Route de la Gare et la Rue des Bruyères



*Depuis la Route de la Gare*



*Depuis la Rue des Bruyères*

- Une connexion entre l'espace central à développer et la Route de la Gare (au droit du Chemin des Gravières)

*Depuis la Route de la Gare*





- Une connexion entre la Route de la Gare et la Rue des Genêts



*Depuis la Route de la Gare*



*Depuis la Rue des Genêts*

- Une connexion entre la Route de Pinaud et l'espace central à développer



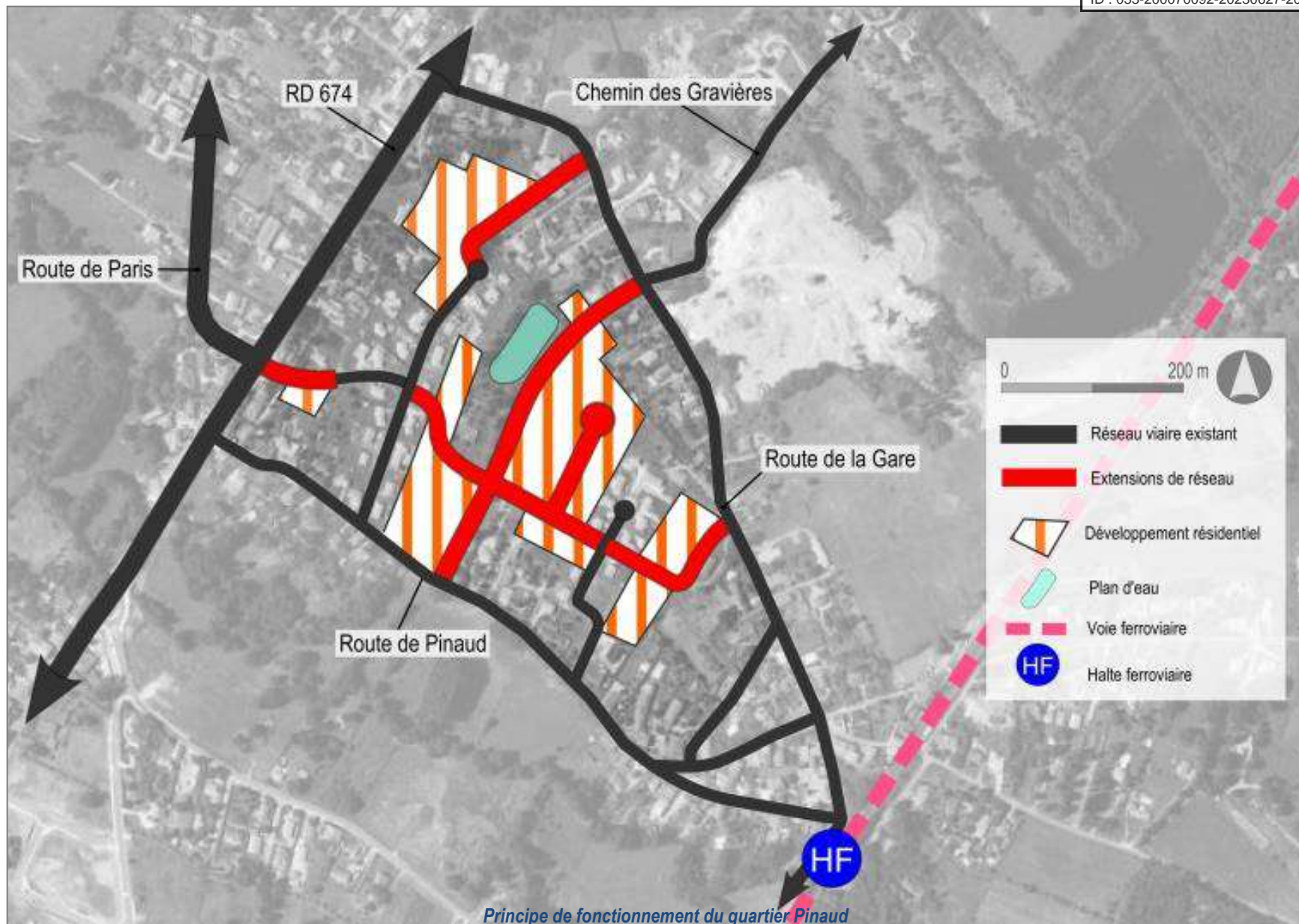
*Depuis le Route de Pinaud*

- Une rue interne aux lotissements sera créée entre la Rue des Genêts et le cœur des lotissements



*Depuis la Rue des Genêts*







*Aménagement viaire type*

### Programmation

Selon les densités et surfaces définies par la table suivante il est envisageable de créer **67 logements** dans ce secteur:

PINAUD	SURFACE RESIDENTIELLE	OMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLE	DENSITE BÂTI RESID. SUR SITE
Logements individuels	5,2 ha*	67	13 logements / ha


\* -25% de VRD compris

## 7. PROGRAMMATION DE L'OUVERTURE À URBANISATION À HORIZON 2030

**Objectifs :** Selon le scénario retenu dans le PADD, il est envisagé de créer à l'horizon 2030 un total de 900 logements sur l'ensemble de la commune afin de permettre l'accueil de 2358 habitants de plus qu'en 2009 et de cette manière permettre d'atteindre un total de 603 logements sociaux soit 20% de la totalité du parc de logements de la commune (203 logements sociaux ont été identifiés lors de l'élaboration du PLU).

**Développement urbain prévu :** Selon les alternatives retenues dans les différents secteurs des OAP, un total de 908 logements nouveaux sont envisagés à l'horizon 2030 ce qui entraîne une nécessité effective de créer 420 logements sociaux ; à l'horizon 2030 un total de 3112 logements et 629 logements sociaux, soit 20,2% du parc total de logements de la commune est prévu. **Le développement urbain prévu permet d'atteindre les objectifs fixés par le PADD de Saint Denis de Pile :**

Envoyé en préfecture le 04/07/2023  
 Reçu en préfecture le 04/07/2023  
 Publié le  
 ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_184-DE



SECTEURS A URBANISER DE LA COMMUNE	NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ENVISAGEABLES
Centre ville 1 Phase 1– Avenue François Mitterrand, Place de la République, Est de la Résidence de l'Isle	81	48 (60% du parc créé)
Centre ville 1 Phase 2– Secteur Sud de la Résidence de l'Isle	24	14 (60% du parc créé)
Centre Ville 2 – De la Route de Lussac à la Rue des Platanes	69	41 (60% du parc créé)
Entrée Nord	109	65 (60% du parc créé)
Quartier du Champ d'Henry	103	51 (50% du parc créé)
Secteur Gare « Pinaud »	67	0
Secteur de Nouet	19	0
<b>TOTAL</b>	<b>472 logements</b>	<b>219 logements sociaux créés</b>

ZONE 2AU SECTEUR INTERMARCHÉ	NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ENVISAGEABLES
Superficie totale du secteur : 1,2 hectares	46 logements	27 (60% du parc créé)

ZONE 3AU DES GRAVIERES	NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ENVISAGEABLES
16,4 hectares (12,3 ha hors VRD)	240 logements (20 log./ha)	180 logements sociaux (75% du parc sur le secteur)

DENTS CREUSES	NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ENVISAGEABLES
15 hectares	150 logements	-

<b>LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES EN 2030</b>	<b>908 logements</b>	<b>426 logements sociaux</b>
<b>PARC ACTUEL DE LA COMMUNE (2012)</b>	<b>2204 logements</b>	<b>203 logements sociaux</b>
<b>COMMUNE DE SAINT DENIS DE PILE EN 2030</b>	<b>3112 logements</b>	<b>629 logements sociaux soit 20,2 % du parc total</b>





## 8. LA ZONE D'ACTIVITÉS DE FRAPPE : LA VOLONTE DE REGROUPER LES ACTIVITES

### Le site

Le périmètre de cette OAP représente une surface totale approximative de 5 ha. Il s'agit d'un espace situé au Sud du territoire communal, à proximité de la RD 910 dans le secteur de Frappe. Le périmètre de l'OAP est situé précisément à l'Est de la Route de Saint Emilion, dans un secteur agricole où seules quelques habitations sont présentes ; la proximité immédiate avec l'autoroute A 89 fait du site un lieu privilégié pour implanter des activités économiques étant donné l'incompatibilité du secteur avec d'éventuelles constructions à vocation d'habitat.

### Une situation stratégique

Le secteur concerné par cette OAP est idéalement situé, d'une part grâce à proximité de la RD 910 qui représente un axe majeur de transit vers Libourne ou Coutras et d'autre part par sa situation au cœur d'espaces vierges de constructions où l'implantation d'activités économiques ne générera pas de nuisances pour d'éventuelles habitations. Par ailleurs, le site de cette OAP est directement situé au droit de la zone d'activités de Frappe existante, de l'autre côté de la Route de Saint Emilion.



### Un objectif : rassembler les activités

L'aménagement du secteur concerné par cette OAP permettra de développer la zone d'activités de Frappe en profitant des opportunités foncières présentes dans la continuité directe du secteur déjà développé entre la RD 910 et la Route de Saint Emilion.

### Grand principes d'aménagement

Comme l'indique le schéma ci-contre, l'ensemble du secteur sera consacré au développement d'activités économiques. Une boucle viaire sera réalisée depuis la Route de Saint Emilion pour desservir les espaces développés et à la marge Sud du site, un dispositif de récupération des eaux pluviales pourra être aménagé. Sur tout le périmètre de la nouvelle zone d'activités un traitement paysager sera mis en place afin d'atténuer les éventuelles nuisances visuelles causées par l'implantation du bâti, notamment dans la partie Nord, près des



Envoyé en préfecture le 04/07/2023  
Reçu en préfecture le 04/07/2023  
Publié le  
ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_184-DE



constructions existantes ; de la même manière, des plantations agrémenteront le réseau viaire créé dans la zone.

# Modification n°2 du PLU de Saint-Denis de Pile (33)

## Notice explicative



PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 11/12/2013

1<sup>ère</sup> Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 28/03/2017

1<sup>ère</sup> modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 24/03/2022

2<sup>ème</sup> Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du 27/06/2023



SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme

10 rue du 19 Mars 1962

33 130 BEGLES

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_184-DE



Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_184-DE



Le présent dossier a été réalisé par :



**SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme**

10 rue du 19 Mars 1962

33130 BEGLES

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

Page 4 sur 8 

ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_184-DE

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>5</b>
<b>RAPPEL REGLEMENTAIRE.....</b>	<b>7</b>
<b>PREAMBULE.....</b>	<b>9</b>
1. Procédure antérieure .....	9
2. Objet de la modification.....	9
3. Choix de la procédure.....	9
4. Composition du dossier de modification .....	10
<b>DESCRIPTION DES MODIFICATIONS.....</b>	<b>11</b>
1. Modifications apportées au règlement graphique .....	11
1.1. <i>Suppression des zones Ah et Nh dans la zone rouge du PPRI.....</i>	<i>11</i>
1.2. <i>Réduction de la constructibilité de certaines zones urbaines du PLU .....</i>	<i>11</i>
1.3. <i>Intégration de bandes de recul pour l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques.....</i>	<i>18</i>
1.4. <i>Extension / création de zones UX.....</i>	<i>19</i>
1.5. <i>Fermeture à l'urbanisation de zones 1AU.....</i>	<i>22</i>
1.6. <i>Réduction de la zone UCV .....</i>	<i>24</i>
1.7. <i>Permettre le développement d'un élevage canin et la création d'une pension canine.....</i>	<i>25</i>
1.8. <i>Correction d'erreurs matérielles .....</i>	<i>31</i>
1.9. <i>Classement d'arbres en Espaces boisés classés .....</i>	<i>33</i>
1.10. <i>Création d'un emplacement réservé .....</i>	<i>38</i>
2. Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Centre Ville .....	41
2.1. <i>Donner la possibilité de faire des équipements publics dans le centre-ville .....</i>	<i>41</i>
2.2. <i>Suppression de l'OAP relative à une zone 1AU passée en 2AU .....</i>	<i>44</i>
3. Modifications apportées au règlement écrit.....	46
3.1. <i>Création de secteurs de taille de logements en zone UA et UAv.....</i>	<i>46</i>
3.2. <i>Article 4 des zones UA, UB, UC et UH.....</i>	<i>47</i>
3.3. <i>Article 12 des zones UA, UB et UC.....</i>	<i>47</i>
3.4. <i>Encadrement de la division parcellaire .....</i>	<i>52</i>
3.5. <i>Règles relatives aux occupations du sol autorisées sous conditions en zone UH.....</i>	<i>60</i>
3.6. <i>Zone 1AU, occupations ou utilisations du sol admises sous conditions .....</i>	<i>61</i>
3.7. <i>Modification de l'article 7 des zones 1AU.....</i>	<i>64</i>
3.8. <i>Modifications communes aux zones A et N .....</i>	<i>65</i>
3.9. <i>Modifications communes à toutes les zones.....</i>	<i>70</i>

<b>CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>73</b>
1. Conséquences sur le règlement graphique.....	73
1.1. <i>Suppression des zones Ah et Nh dans la zone rouge du PPRI.....</i>	73
1.2. <i>Réduction de la constructibilité de certaines zones urbaines du PLU .....</i>	73
1.3. <i>Intégration de bandes de recul pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....</i>	73
1.4. <i>Extension / création de zones UX.....</i>	73
1.5. <i>Fermeture à l'urbanisation de zones 1AU.....</i>	73
1.6. <i>Réduction de la zone UCv et ajout d'une prescription « Site pollué ».....</i>	73
1.7. <i>Correction d'erreurs matérielles .....</i>	74
1.8. <i>Création d'un emplacement réservé .....</i>	74
2. Conséquences sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	74
2.1. <i>Modification des OAP du centre-ville .....</i>	74
2.2. <i>Suppression d'une OAP .....</i>	74
3. Conséquences sur le règlement écrit .....	74
3.1. <i>Création de secteurs de taille de logements .....</i>	74
3.2. <i>Création obligatoire de zones de stockage des containers de collecte des ordures ménagères .</i>	75
3.3. <i>Règlementation sur les toitures .....</i>	75
3.4. <i>Modifications relatives aux règles de stationnement .....</i>	75
3.5. <i>Incitation à la performance énergétique et environnementale .....</i>	75
3.6. <i>Encadrement de la division parcellaire .....</i>	75
3.7. <i>Limitation de la hauteur maximale des constructions .....</i>	76
3.8. <i>Limiter le nombre de nouveaux logements en zone UH, A et N.....</i>	76
3.9. <i>Modifications communes aux zones A et N .....</i>	76
4. Conséquences sur les surfaces des zones .....	77
5. Composition du dossier de 2 <sup>ème</sup> modification .....	78
<b>AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....</b>	<b>79</b>
<b>ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>80</b>



## **RAPPEL REGLEMENTAIRE**

Pour permettre l'évolution des documents d'urbanisme, plusieurs procédures sont possibles par le Code de l'Urbanisme.

### **Modification du Plan Local d'Urbanisme**

#### ART L153-36

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

#### ART L153-37

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

#### ART L153-38

*Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

#### ART L153-40

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*

### **Modification de droit commun**

#### ART L153-41

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

#### ART L153-43

*A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.*

#### ART L153-44

*L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.*

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

Page 8 sur 8 

ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_184-DE

# **PREAMBULE**

## **1. PROCEDURE ANTERIEURE**

Le PLU de Saint-Denis-de-Pile a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 11/12/2013. Il a ensuite connu des modifications en 2017 et 2022.

## **2. OBJET DE LA MODIFICATION**

La procédure de modification de Saint-Denis-de-Pile est engagée afin de :

- Préserver le cadre de vie, la qualité de vie, les paysages urbains et de l'environnement,
- Donner la possibilité de recourir à de nouvelles formes et esthétiques architecturales,
- Donner la possibilité de recourir aux énergies renouvelables,
- Mettre en œuvre des dispositions permettant de faciliter le respect des objectifs de la loi SRU en matière de production de logements sociaux,
- Rechercher une meilleure adéquation entre les secteurs potentiellement constructibles et le niveau des équipements publics,
- Préserver la salubrité et la sécurité publique,
- Corriger des erreurs matérielles,
- Adapter l'ensemble des pièces constituant le PLU, nécessaires pour les évolutions envisagées.

La présente notice explicative détaille donc les ajustements règlementaires proposées.

## **3. CHOIX DE LA PROCEDURE**

Cette démarche est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé, et n'induit pas de réduction de la superficie de l'espace naturel ou agricole. La procédure adéquate est donc celle de la modification de droit commun et en respectera la procédure.

Conformément aux articles L153-31 et suivants et L153-36 et suivants du code de l'urbanisme, cette modification n'aura pas pour conséquences :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

## 4. COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION

La modification proposée ci-après conduit à établir un dossier spécifique composé comme suit :

- Pièce n°1 : La présente notice explicative
- Pièce n°2 : OAP
- Pièce n°3 : Le règlement écrit
- Pièce n°4 : le plan de zonage
- Pièce n°5 : la liste des emplacements réservés



# DESCRIPTION DES MODIFICATIONS

Le projet de modification du PLU de Saint Denis de Pile est lié à plusieurs objets.

## 1. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE



### 1.1. Suppression des zones Ah et Nh dans la zone rouge du PPRI

Au sein de la zone rouge du PPRI, plusieurs secteurs avaient été classés en zone Ah et Nh dans le PLU approuvé. Ces secteurs constructibles doivent respecter les règles du PPRI, contraignant fortement la constructibilité dans ces secteurs Ah et Nh.

Ce zonage pouvait prêter à confusion car c'est le règlement le plus contraignant qui s'applique sur ces secteurs (c'est-à-dire celui du PPRI et non celui du PLU).

Les zones Ah sont supprimées pour être rattachées à la zone A, et les zones Nh sont supprimées pour devenir des zones N.

La réglementation des zones A et N reste inchangée puisque c'est le PPRI qui s'applique pour l'évolution des constructions existantes dans cette zone.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
 Carte de zonage avant modification montrant des zones Ah (bleu) et Nh (orange) dans la zone rouge du PPRI.	 Carte de zonage après modification montrant la suppression des zones Ah et Nh et leur remplacement par des zones A (bleu) et N (orange).

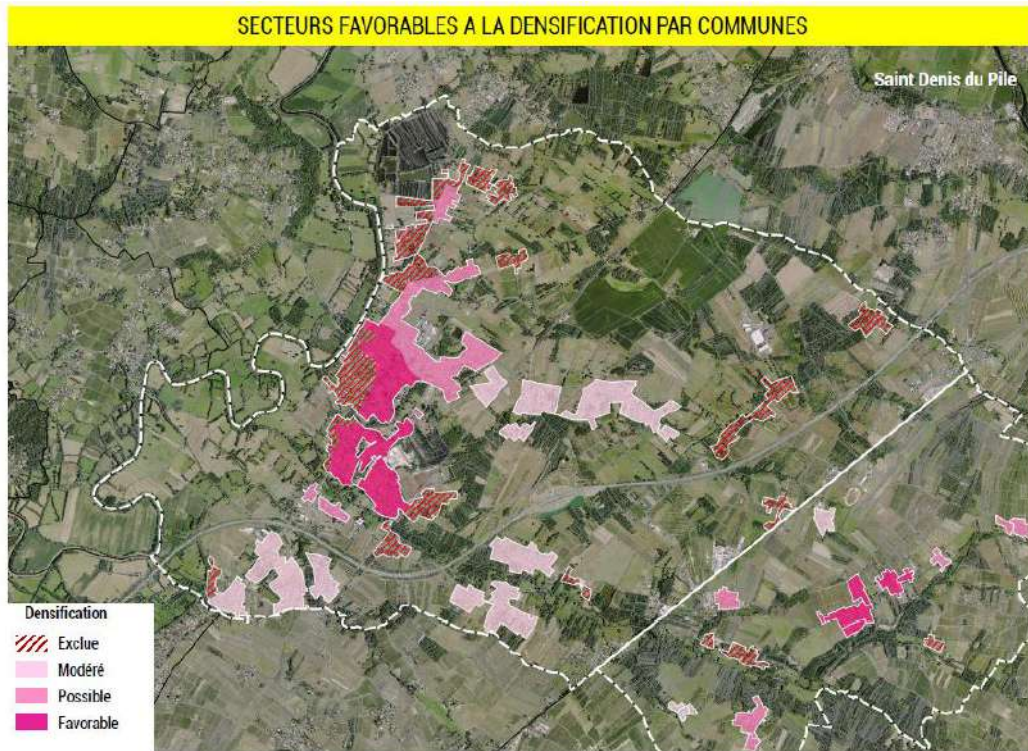
### 1.2. Réduction de la constructibilité de certaines zones urbaines du PLU

La commune dispose de nombreuses zones urbaines pavillonnaires en continuité de villages et hameaux existants, et au sein desquelles la densification est largement possible.

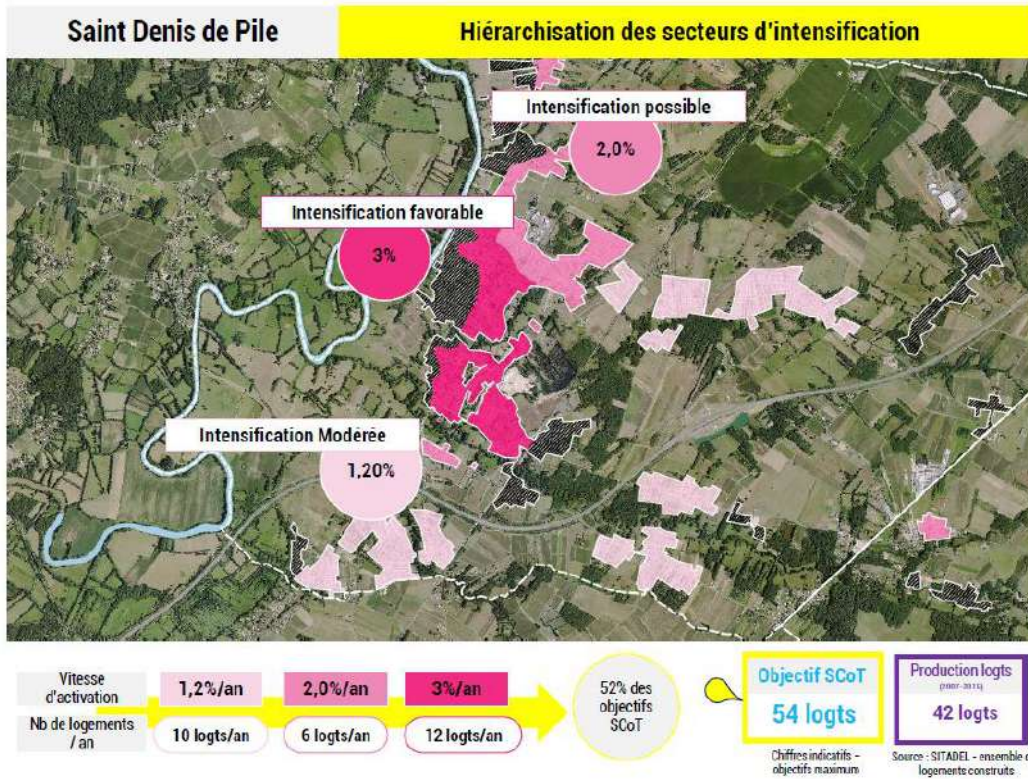
Une étude réalisée par le PETR en 2018 avait évalué les capacités de densification de la commune. Il était possible de réaliser 750 unités foncières aisément divisibles représentant un potentiel important en densification, non comptabilisé dans le potentiel de développement prévu dans la PLU approuvé en 2013.

Toutefois, cette densification potentielle, anarchique car non encadrée, n'est pas sans poser problèmes, notamment concernant les réseaux qui sont parfois insuffisants. Les secteurs identifiés comme modéré pour la densification, c'est-à-dire, les moins favorables à la densification, sont ceux pour lesquels la question de réseaux pose problème.





**Phase 3 « Concevoir une stratégie d'intégration de la division parcellaire dans les objectifs de production de logements et identifier les leviers réglementaires »**  
 Identification des capacités de division parcellaire - Juin 2018



**Phase 3 « Concevoir une stratégie d'intégration de la division parcellaire dans les objectifs de production de logements et identifier les leviers réglementaires »**  
 Identification des capacités de division parcellaire - Juin 2018





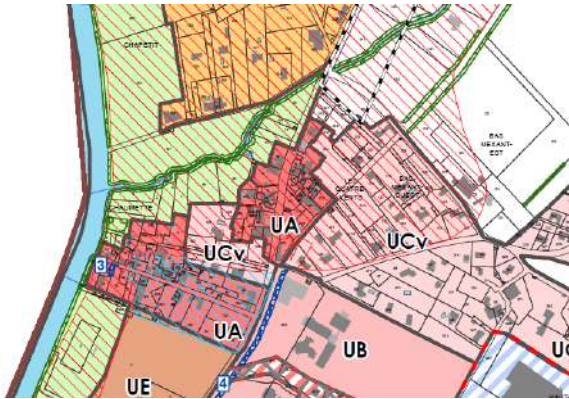
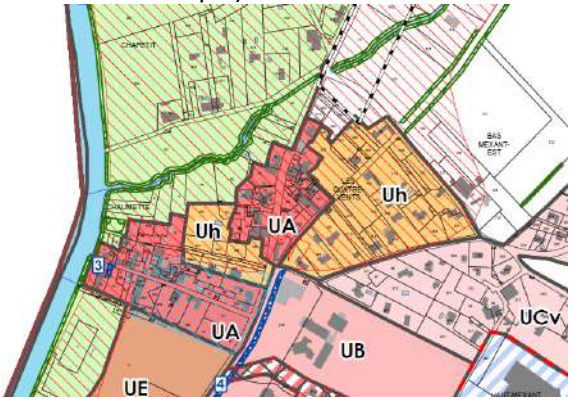
Contrairement à l’hypothèse d’intensification modérée sur les secteurs les moins sollicités proposée dans l’étude du PETR de 2018, ce sont ces secteurs qui voient le plus de mutations et de constructions s’opérer. Pour limiter ce phénomène sur les secteurs les moins bien desservis, la municipalité souhaite encadrer voire stopper les possibilités de densification dans l’attente de la mise à niveau des réseaux sur ces secteurs.

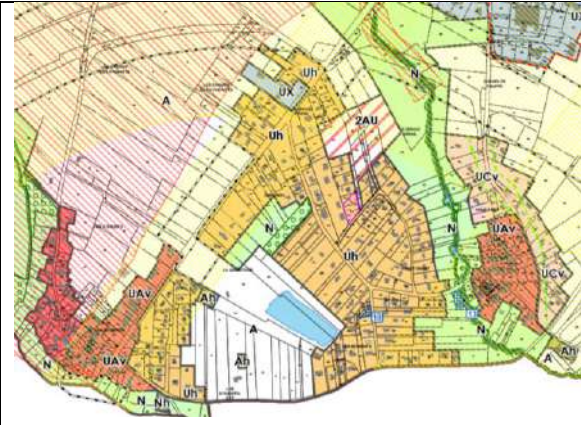
En attendant de voir une évolution globale du PLU, la commune souhaite limiter la constructibilité au sein de ces zones, tout en laissant la possibilité aux constructions existantes de pouvoir évoluer. Pour cela, les zones classées en UC posant problème pourraient être remplacées :

- Soit par un reclassement en zone Uh qui ne permet que l’évolution de l’habitat existant,
- Soit par un reclassement en zone A ou N si la zone n’est aujourd’hui pas construite (fonds de parcelle).

De légers ajustements du zonage peuvent être faits si le basculement se fait vers la zone A ou N, pour que les habitations et leur système d’assainissement puisse être rénové. Le règlement écrit des zones A et N interdisant de créer de nouveaux assainissements.

Le règlement de la zone Uh est plus restrictif que le règlement de la zone UC ce qui ne permet que l’évolution encadrée des constructions existantes sans donner la possibilité de construire de nouvelles constructions. Cette évolution est une phase intermédiaire avant la révision du PLU ou l’élaboration du PLUI sur le territoire de la communauté d’Agglomération du Libournais.

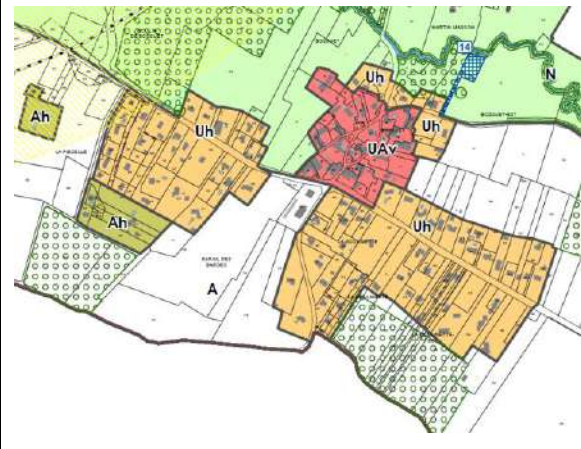
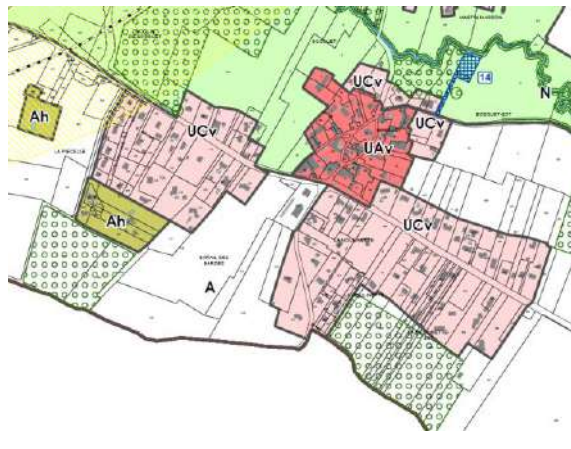
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
<p>Chaumette / Quatre Vents</p> 	<p>Transformation des zones UCv impactées par le PPRI pour limiter la constructibilité dans une secteur à risque afin de réduire la vulnérabilité sur les personnes et les biens par réduction du niveau de l’enjeu (réduction de l’enjeu et réduction du risque).</p> 
<p>Les Eymerits / Nouet</p>	<p>Ces deux secteurs urbains, au sud de la commune, ne sont pas des territoires prioritaires de développement. Des travaux de renforcement des réseaux doivent être réalisées car la commune ne veut pas hypothéquer ce potentiel de constructibilité et de densification dans l’avenir autour des deux bourgs anciens. Il s’agit d’appliquer le règlement de la zone Uh sur ces deux secteurs.</p>



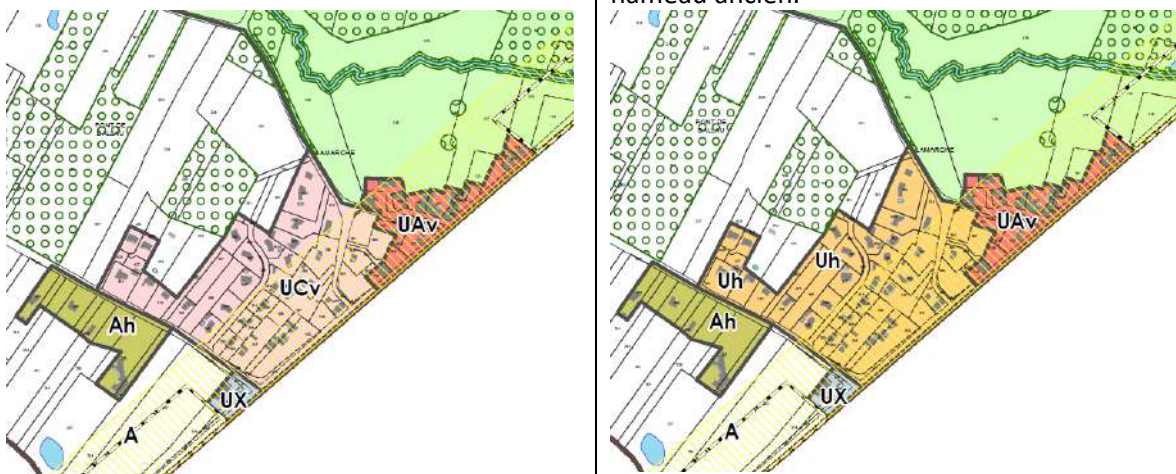
**Bossuet**

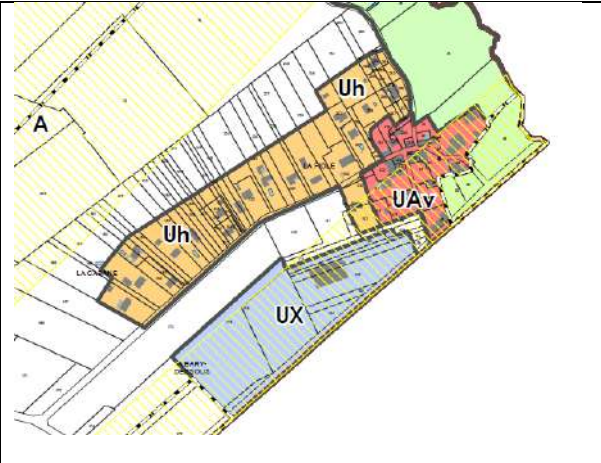
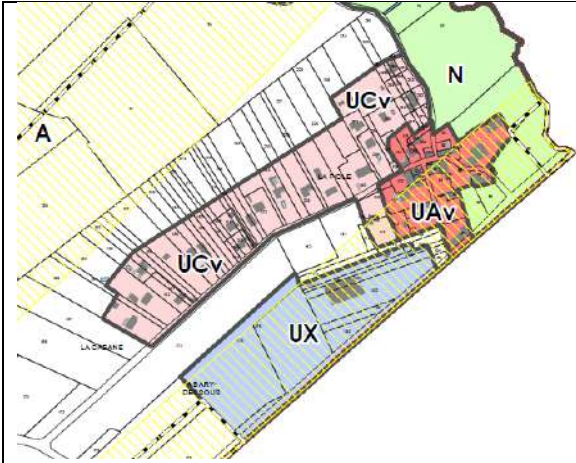
Ce secteur urbain, au sud-est de la commune, n'est pas une espace prioritaire de développement. Des travaux de renforcement des réseaux doivent être réalisées car la commune ne veut pas hypothéquer ce potentiel de constructibilité et de densification dans l'avenir autour de ce hameau ancien. Il s'agit d'appliquer le règlement de la zone Uh sur ce secteur.

Le zonage UA (Secteur correspondant aux cœurs anciens des villages structurants de la commune de Saint Denis de Pile) est maintenu afin de préserver la structure urbaine de ce hameau ancien.



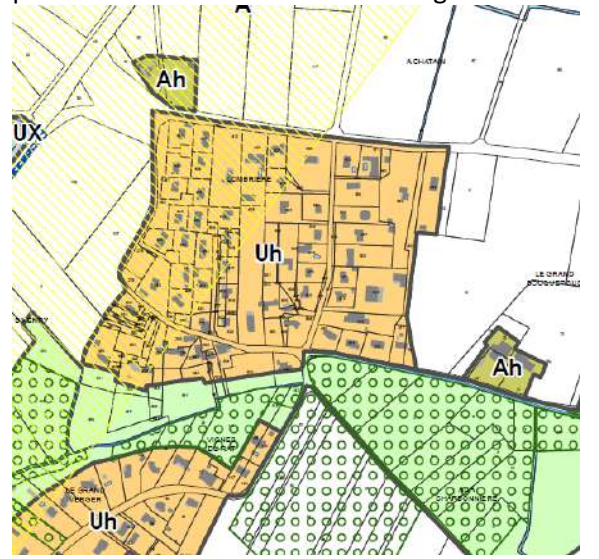
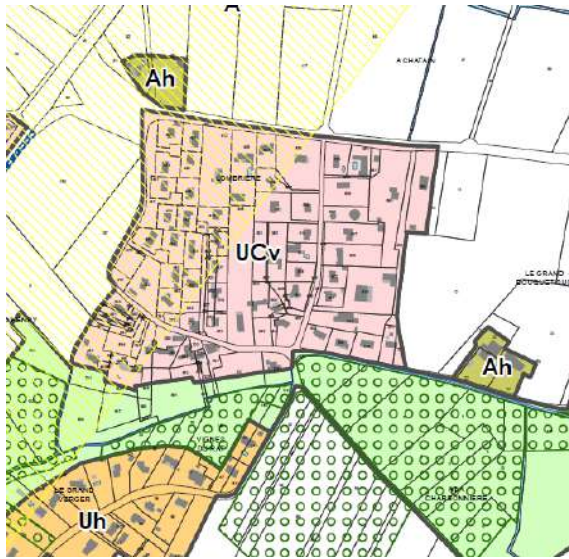


<p>Lamarche</p> 	<p>Ce secteur urbain, à l'est de la commune, le long de la RD1089, n'est pas un secteur prioritaire de développement à l'autre bout de la commune, en limite avec Les Artigues de Lussac. Des travaux de renforcement des réseaux doivent être réalisés car la commune ne veut pas hypothéquer ce potentiel de constructibilité et de densification dans l'avenir autour de ce hameau ancien. Il s'agit d'appliquer le règlement de la zone Uh sur ce secteur.</p> <p>Le zonage UAv (Secteur correspondant aux cœurs anciens des villages structurants de la commune de Saint Denis de Pile) est maintenu afin de préserver la structure urbaine de ce hameau ancien.</p>
<p>La Fiole</p>	<p>Ce secteur urbain, à l'est de la commune, le long de la RD1089, n'est pas un secteur prioritaire de développement à l'autre bout de la commune, en limite avec Abzac. Des travaux de renforcement des réseaux doivent être réalisés car la commune ne veut pas hypothéquer ce potentiel de constructibilité et de densification dans l'avenir autour de ce hameau ancien. Il s'agit d'appliquer le règlement de la zone Uh sur ce secteur.</p> <p>Le zonage UAv (Secteur correspondant aux cœurs anciens des villages structurants de la commune de Saint Denis de Pile) est maintenu afin de préserver la structure urbaine de ce hameau ancien.</p>



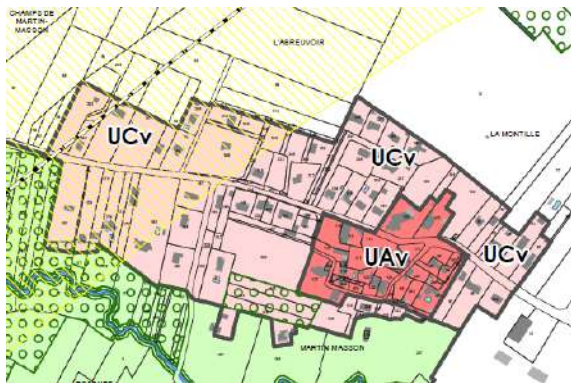
Lombrière

Ce secteur urbain UCv, à l'est du bourg, au-delà de la voie de chemin de fer, n'est pas un espace prioritaire de développement. Des travaux de renforcement des réseaux doivent être réalisées car la commune ne veut pas hypothéquer ce potentiel de constructibilité et de densification dans l'avenir. Il s'agit d'appliquer le règlement de la zone Uh sur ce secteur ex nihilo du bourg non attendant à un hameau ancien. Il existe de grand terrain encore libre qu'il s'agit de préserver d'une urbanisation sauvage.





## Martin Masson

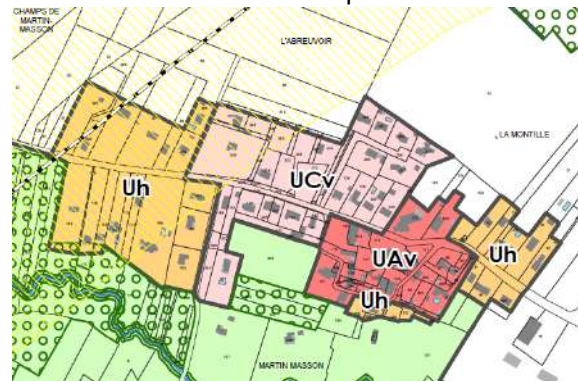


Ce secteur urbain UCv, à l'est du bourg et du secteur de lombrière, n'est pas un espace prioritaire de développement. Des travaux de renforcement des réseaux doivent être réalisés car la commune ne veut pas hypothéquer ce potentiel de constructibilité et de densification dans l'avenir. Il s'agit d'appliquer le règlement de la zone Uh sur 3 secteurs UCv reclassés en Uh. Ensuite, il s'agit de réduire la profondeur de constructibilité sur deux parcelles au nord du secteur UAv.

Le secteur UAv est maintenu pour préserver le hameau ancien

En effet, les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour assurer la desserte de ce secteur, à commencer par la voirie très étroite, renforçant l'insécurité des déplacements si le potentiel constructible est maintenu.

Enfin, une partie de la zone UCv est reclassée en zone N afin de limiter le développement potentiel sur ce secteur : le seul débouché de voirie n'est possible que sur une voie publique bien trop étroite (3m de large) pour assurer la desserte sécurisée de cet espace.

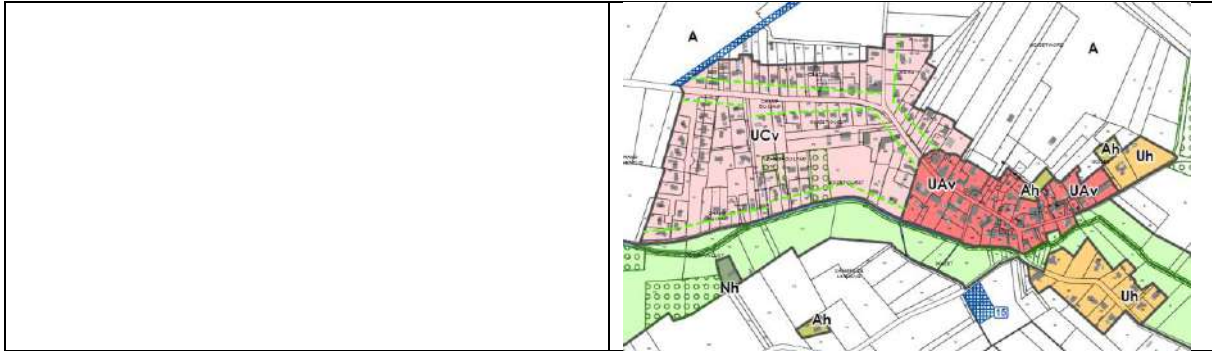


## Goizet



Reclassement en zone A de fonds de parcelle non construits au nord du secteur afin de limiter les divisions de parcelle en 3<sup>ème</sup> rang à proximité immédiate de la zone agricole.

De plus, les deux parcelles à l'est de la zone UAv (AR 110 et 152) est reclassée en zone Uh pour les mêmes raisons que les secteurs précédents (espace non prioritaire en termes de développement urbain).

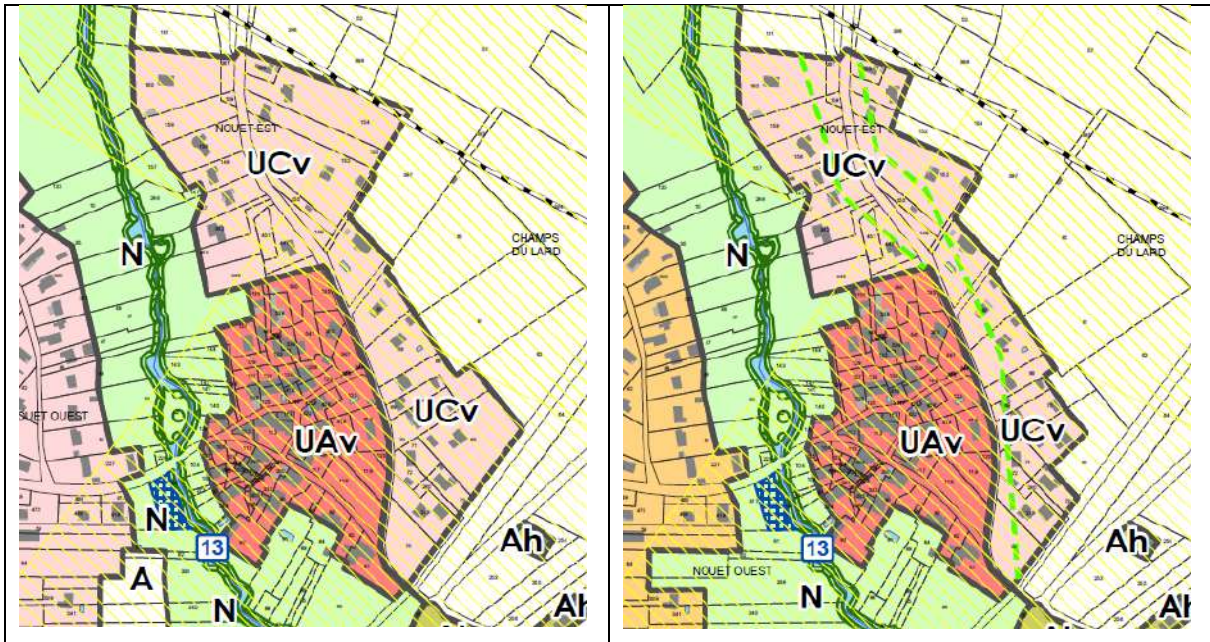


### 1.3. Intégration de bandes de recul pour l’implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Dans un souci de limitation de la division parcellaire sur la façade sur voie publique et pour mieux règlementer l’implantation des constructions, une bande de recul est intégrée sur deux secteurs en zone UCV. Cela permet de maintenir les alignements existants le long des voies et de préserver la forme urbaine de ces deux secteurs.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
<p>Goizet</p>	<p>Préservation du recul de constructibilité le long de la route de l’Europe (RD22), Impasse du Passage du Loup, et du chemin du grand Bouquet.</p>
<p>Nouet</p>	<p>Préservation du recul de constructibilité le long de la route de Saint Emilion et de la forme urbaine de ce secteur de Nouet.</p>





Ce recul graphique fait l'objet d'un rappel réglementaire écrit. L'article UC6 est complété par la phrase suivante : « Pour l'application des présentes règles, il convient de se reporter au plan de zonage. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale fixée comme suit : [...] ».

De plus, le règlement écrit des secteurs UCv est aussi complété pour limiter le développement de nouvelles constructions dans ces zones. Cf. 3. Modifications du règlement écrit de la présente notice explicative.

#### 1.4. Extension / création de zones UX

##### 1.4.1. Zone de Frappe

A Frappe, deux vastes zones UX et 1AUx ont été prévues, en compatibilité avec le SCOT pour la gestion des activités existantes de Frappe et pour son extension.

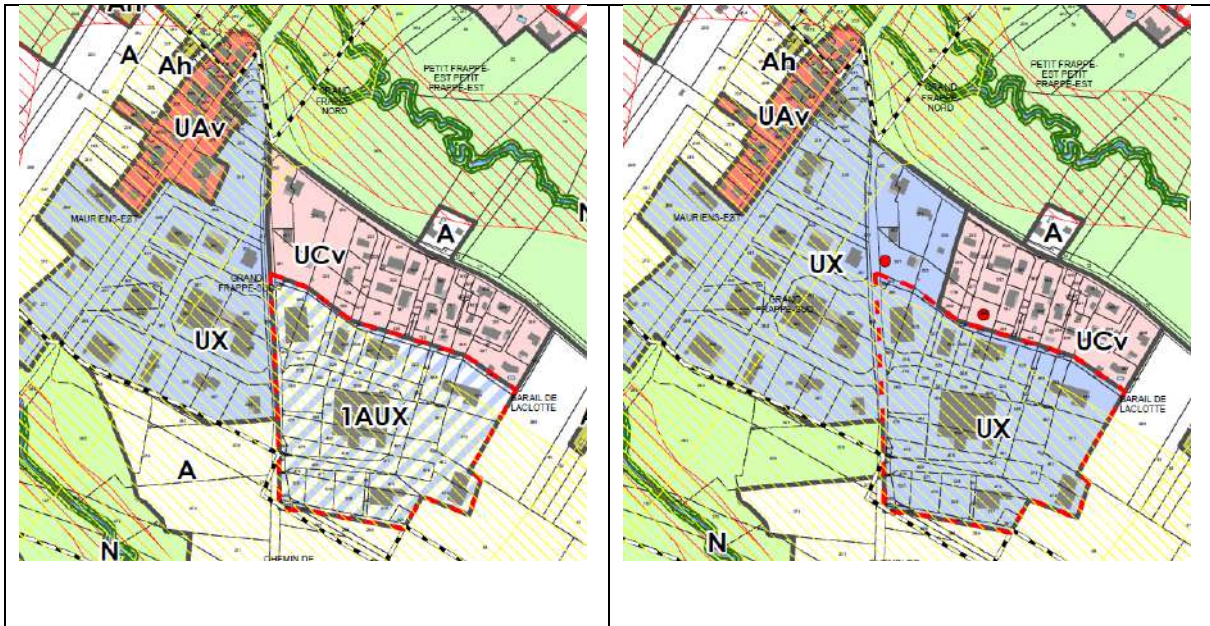
La zone 1AUx est aujourd'hui construite et remplie. La présente modification est l'occasion de transformer la zone 1AUx en zone UX (4,92 ha).

Par ailleurs, la zone UX nécessite une extension, transformant en continuité de cette zone des zones habitées classées en UAv et UCv en zone d'activité UX :

- Les parcelles XA 214, 216, 320 pour partie, 322 pour partie et 312 pour partie : un reliquat de parcelle à vocation d'habitat vacant le long de la RD910 (route de Paris) ; pour une surface de 0,39 ha soit 0,79% de la surface de zone UX ;
- Les parcelles XA 456, 457, 205, 281, 204 et 305 qui sont en train de muter vers de l'activité (siège d'un atelier de carrosserie automobile). La surface de ces parcelles représente 1,14 ha soit 2,26% de la zone UX.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
Frappe	





La surface de la zone UCv est réduite de 0,39 ha.

La surface de la zone UAv est réduite de 1,14 ha.

La surface de la zone UX est augmentée de 6,46 ha (dont 4,92 ha de la zone 1AUX)

Toutefois, cette extension de la zone UX est réalisée à l'intérieur des enveloppes urbaines et des espaces déjà artificialisés.

#### 1.4.2. A Mauriens

A Mauriens, l'entreprise Colas est implantée sur la parcelle ZN293. La parcelle est classée en zone UCv et en zone agricole A sur la partie impactée par le PPRI dans le PLU approuvé. Or cette zone UCv n'est pas appropriée pour permettre l'évolution de cette entreprise de BTP. Pour prendre en compte son existence, une partie de la zone UC, passée en zone Uh via la présente modification, est transformée en zone UX.

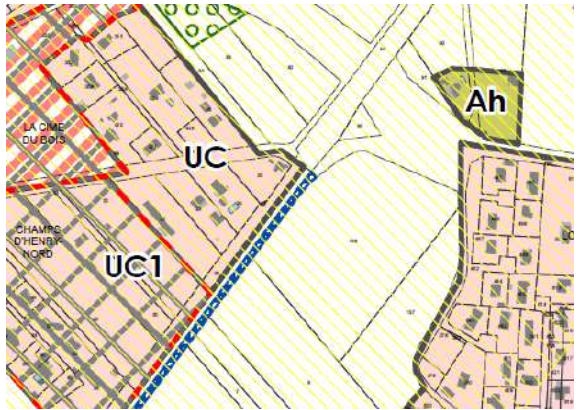
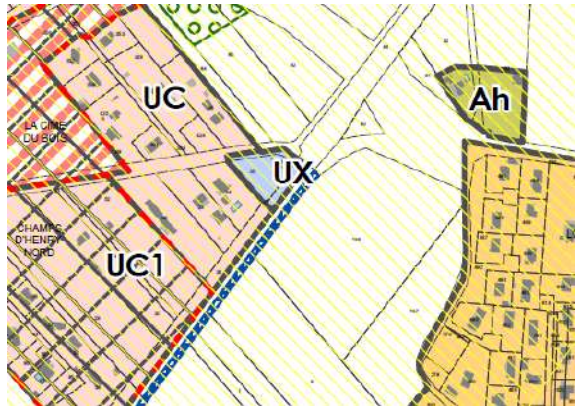
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
<p>Mauriens</p>	

La surface de la zone UCv est réduite de 0,72 ha, devenant de la zone UX (soit 1,44% de la surface en UX du PLU de 2018).

La création de la zone UX est réalisée à l'intérieur des enveloppes urbaines et des espaces déjà artificialisés (zone UC).

### 1.4.3. Au Champ d'Henry

Au Champ d'Henry, une petite zone UX doit être créée en limite avec la zone agricole afin de permettre l'implantation d'une jardinerie/pépinière. En effet, un reclassement de la zone UC en zone Agricole A a été envisagée. Toutefois, ce n'est pas le choix qui a été fait car cette entreprise va produire et vendre sa propre production mais elle commercialisera aussi des produits de jardinage non agricole : le choix a donc été de créer une zone UX sur la parcelle XC 35 pour permettre l'implantation de cette activité.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
<p>Champ d'Henry</p> 	

La surface de la zone UC est réduite de 0,23 ha, devenant de la zone UX (soit 0,46% de la surface en UX du PLU de 2018).

La création de la zone UX est réalisée à l'intérieur des enveloppes urbaines et des espaces déjà artificialisés (zone UC).

### 1.4.4. Terrain communal de Robert

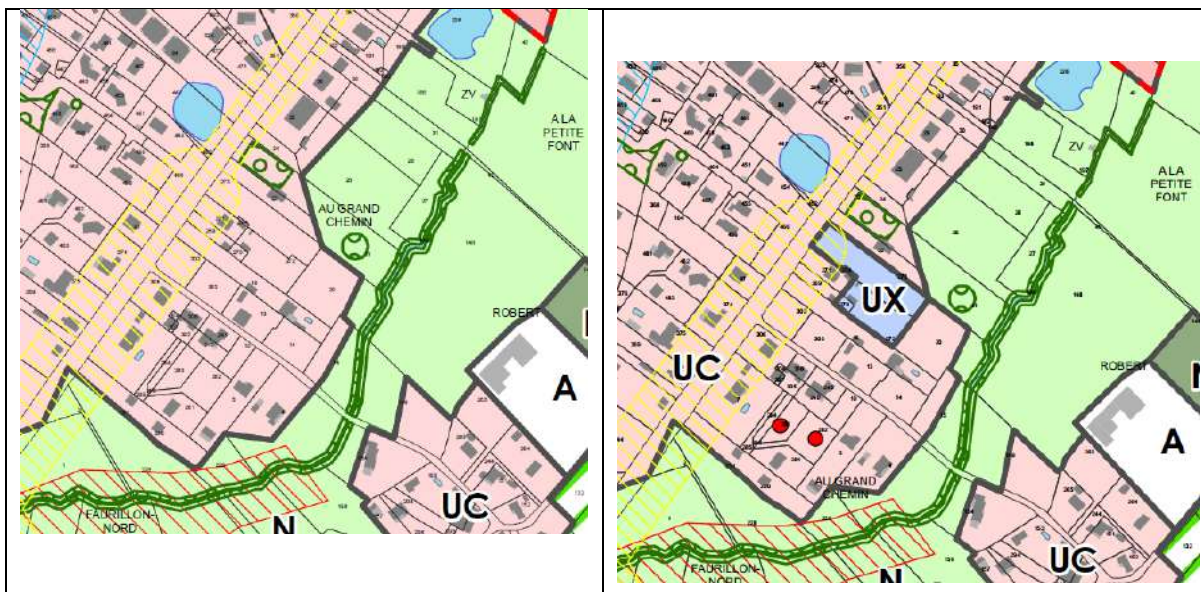
La commune possède un terrain communal classé en zone UC dans le PLU approuvé (parcelles ZV270, 272, 273 et 20).

La commune souhaite valoriser ce terrain de la zone urbaine le long de la RD674 (route de Coutras) pour y implanter un équipement commercial complémentaire. Or le règlement de la zone UC ne permet pas la réalisation d'équipements commerciaux (local de vente pour du matériel d'apiculture).

Une petite zone UX doit être créée sur les parcelles ZV270, 272 et 273 pour permettre la réalisation de ce projet communal.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
Terrain communal de Robert	





La surface de la zone UC est réduite de 0,42 ha, devenant de la zone UX (soit 0,84% de la surface en UC du PLU de 2018).

La création de la zone UX est réalisée à l'intérieur des enveloppes urbaines et des espaces déjà artificialisés

## 1.5. Fermeture à l'urbanisation de zones 1AU

### 1.5.1. Nouet

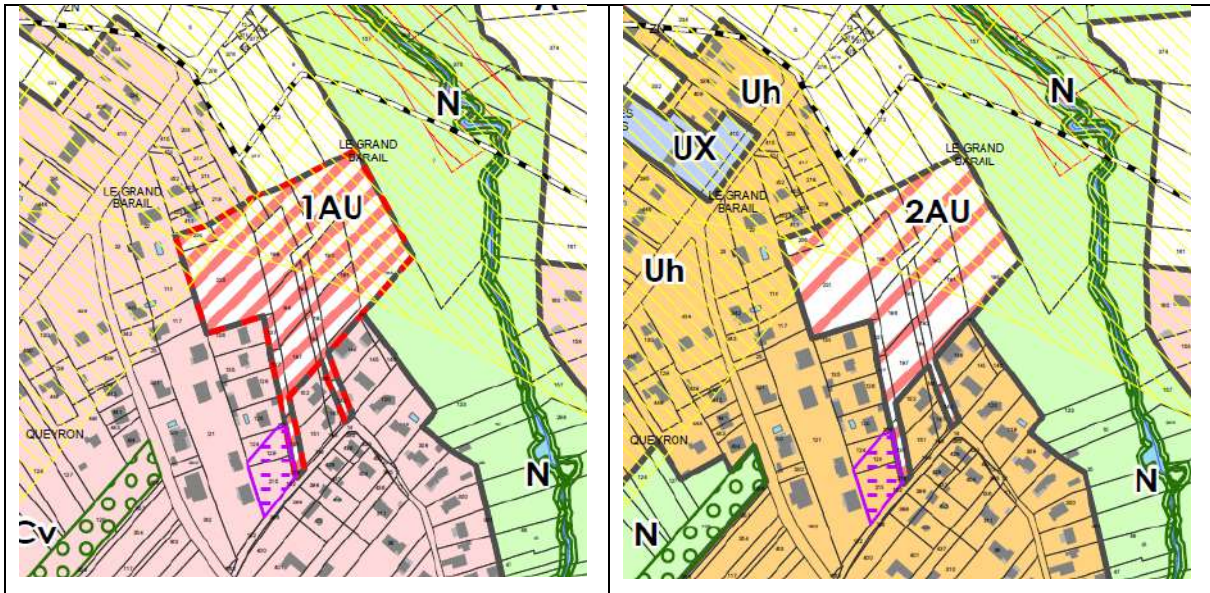
Dans le cadre de la réflexion en cours sur le territoire communal sur l'encadrement du développement urbain de Saint Denis de Pile, la municipalité s'interroge sur le devenir de la zone 1AU de Nouet.

Cette zone est actuellement classée en zone 1AU. Elle se situe à proximité immédiate de la RD910. Il ne s'agit pas d'une zone prioritaire en matière de développement car elle est plutôt éloignée du centre ville, des commerces, des services et des équipements.

Pour éviter une urbanisation à vocation d'habitat de cette vaste zone et préserver la capacité à y réaliser d'autre type de vocation (activités, ... en fonction des résultats de l'étude sur la révision du PLU et l'élaboration du PLUI), cette zone doit être fermée à l'urbanisation, en passant la zone 1AU en zone 2AU (réserve foncière). Une révision sera nécessaire pour transformer cette zone 2AU.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après Au en zone modification
Nouet	





La surface de la zone 1AU est réduite de 2,43 ha, devenant de la zone 2AU.

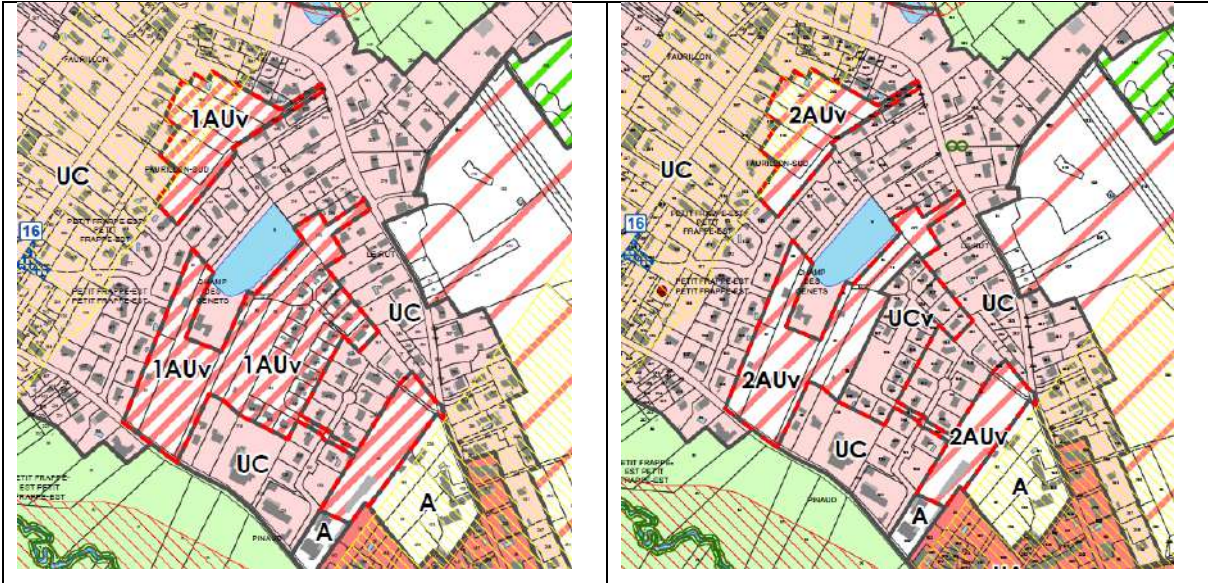
### 1.5.2. Pinaud

Depuis peu, la jurisprudence française en matière d’urbanisme fait porter aux communes la responsabilité financière de la réalisation équipements publics demandés dans la cadre de l’application des orientations d’aménagement et de programmation alors que ces équipements auraient dû être financés par les porteurs de projets.

En raison de l’impact sur les finances communales des opérations de lotissements susceptibles d’être déposées dans les zones 1AU de Pinaud dû à cette jurisprudence, les équipements publics devant être financés par la collectivité (et non par le lotisseur), la ville de Saint Denis de Pile souhaite convertir les zones 1AUv en zone 2AUv non ouvertes à l’urbanisation. En effet, les OAP seront retravaillées dans le cadre de la révision du PLU et de l’élaboration du PLUI afin de trouver un équilibre financier à la réalisation des équipements par la commune et par les porteurs de projets.

Seule la partie centrale de cette vaste zone 1Auv de Pinaud peut être transformé en zone UCV car les constructions et les aménagements ont été réalisés.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après Au en zone modification
Pinaud	



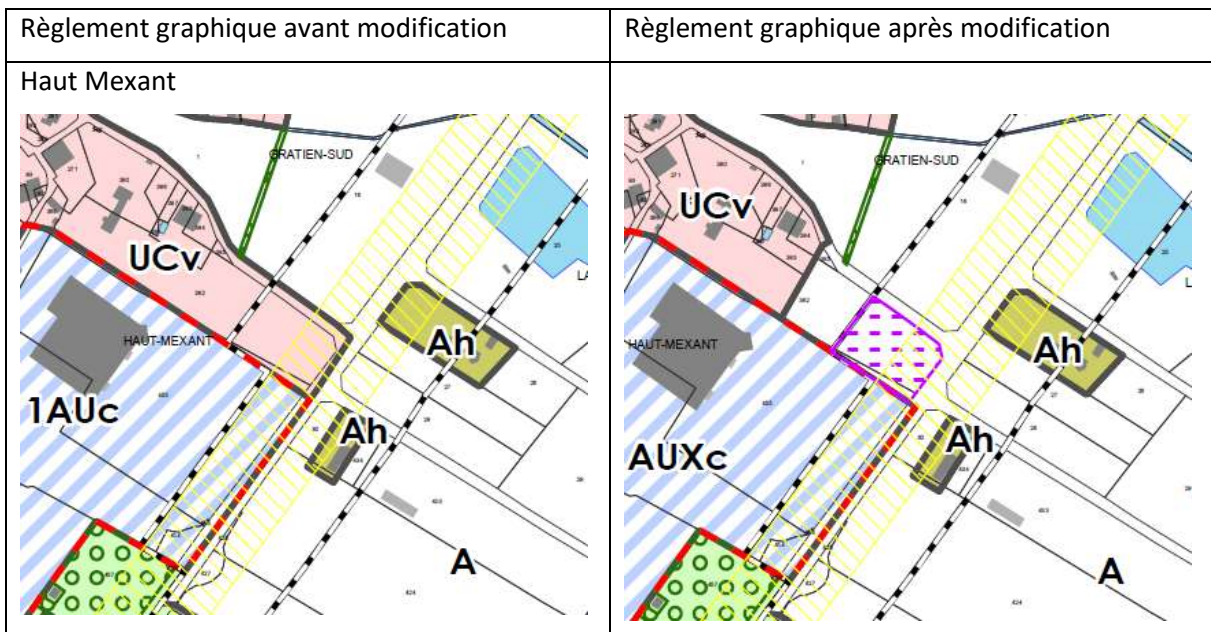
La surface de la zone 1AUv est réduite de 6,68 ha.

La surface de la zone 2AUv est augmentée de 5,13 ha.

La surface de la zone UCv est augmentée de 1,55 ha.

### 1.6. Réduction de la zone UCv

Sur le secteur du Haut Mexant, un secteur non construit est compris en zone UCv du PLU approuvé. Cependant, une partie de la parcelle ZW382 (zone UCv) est une zone de dépôt de déchets verts. Compte tenu de cette contrainte et pour que cette parcelle ne soit pas construite, elle doit être sortie de la constructibilité de la zone UCv. Il est proposé de la reclasser en zone agricole A.



La surface de la zone UCv est réduite de 0,81 ha, devenant de la zone A.

Cette modification est de nature à réduire le risque de nuisance de ce dépôt de déchets verts sur les biens et les personnes.



## 1.7. Permettre le développement d'un élevage canin et la création d'une pension canine

### 1.7.1. Projet compatibilité avec le PADD

Dans le cadre du développement d'un élevage canin, le porteur de projet souhaite construire des locaux pour développer une pension canine. La pension se situe au 113 route de Coutras sur la commune de Saint Denis de Pile (parcelle YD93). Les installations seront construites pour recevoir jusqu'à 30 chiens en pension en plus de 5 chiens d'élevages et 5 chiens de compagnie, soit une capacité d'accueil de 40 chiens.

Depuis l'ouverture de la pension en mai 2019, cette activité observe un besoin croissant de garde d'animaux de compagnie. A chaque période de vacances, cette entreprise est forcée de refuser des dizaines de demande de pension. L'objectif des prochaines années est de pouvoir répondre favorablement à ces demandes et ainsi créer des emplois pour accompagner l'exploitant dans son activité.

Le projet :

Bâtiments de pension :

- 5 ilots de 6 boxs pour les pensionnaires,
  - Chaque ilot (41,25m<sup>2</sup>) comporte 6 boxs (5m<sup>2</sup>) qui sont face à face avec un couloir intérieur d'accès à chaque chambre privative. Chaque chien a un accès permanent à sa courette privée via une trappe condamnable par un minuteur pour la nuit.
  - Les parcs de détente se situent après les courettes et les chiens y sont lâchés par trois maximum.
  - Les courettes sont en gravier (10m<sup>2</sup>), abritées par un auvent sur 5m<sup>2</sup>. Un retour anti fugue sur les clôtures en grillage. Elles donnent un accès via une porte grillagée sur un parc de détente de 112,5m<sup>2</sup>.
  - Le parc de détente est clôturé avec des grillages anti fugues ainsi que des sous bassement béton pour nous prémunir des risques de fugues et protéger nos pensionnaires. Les lieux de détente sont en herbe, avec au moins un arbre dans chaque parc.
- Proche des ilots de box, un autre ilot pour le stockage des croquettes, le bureau ainsi que l'infirmerie est prévu. Ce bâtiment représente une surface de 22,5m<sup>2</sup>, avec une demi cloison (hauteur sur un mètre) pour séparer le bureau et le stockage ainsi qu'une cloison pour le box d'infirmerie qui donne accès sur une courette en béton (avec une pente pour la récupération des eaux usées) de 5m<sup>2</sup> avec clôture anti fugue.

L'emprise au sol du projet de pension représente 429m<sup>2</sup> d'emprise au sol, que nous proposons d'arrondir à 450m<sup>2</sup> pour pallier à d'éventuelles extensions futures.

Bâtiments d'élevage :

Sur la partie droite de la maison, un bâtiment se compose de deux maternités (séparées par des grilles semi pleines) ainsi qu'une infirmerie cloisonnée est prévue sur une emprise de 55m<sup>2</sup>.

L'ilot de l'élevage comportera également deux boxs de 5m<sup>2</sup> chacun construits dans les mêmes configurations que les ilots de pension : soit 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Un espace de détente en herbe sera accessible via une trappe également pour les maternités, cet espace pourra être ouvert ou séparé en deux. Il sera abrité sur 25m<sup>2</sup>.

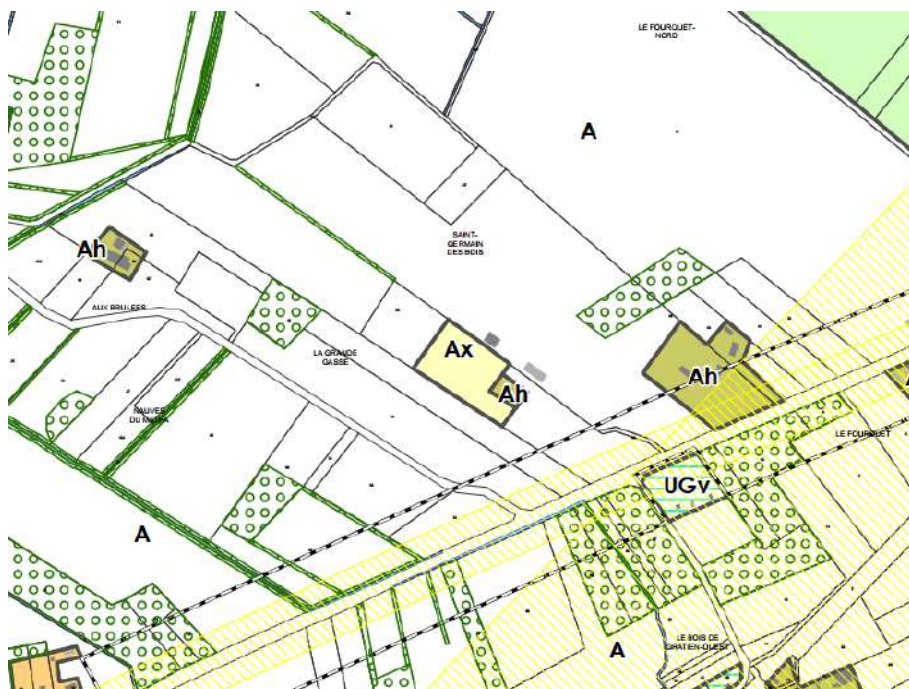
L'emprise au sol du projet d'élevage représente 90m<sup>2</sup> d'emprise au sol, que nous proposons d'arrondir à 100m<sup>2</sup> pour pallier à d'éventuelles extensions futures.

La surface créée pour cette activité, l'éloignement des constructions et la hauteur limitée des constructions projetée n'est donc pas de nature à porter atteinte à la qualité paysagère du site naturel, à 50m des constructions existantes.

Plan de situation du projet

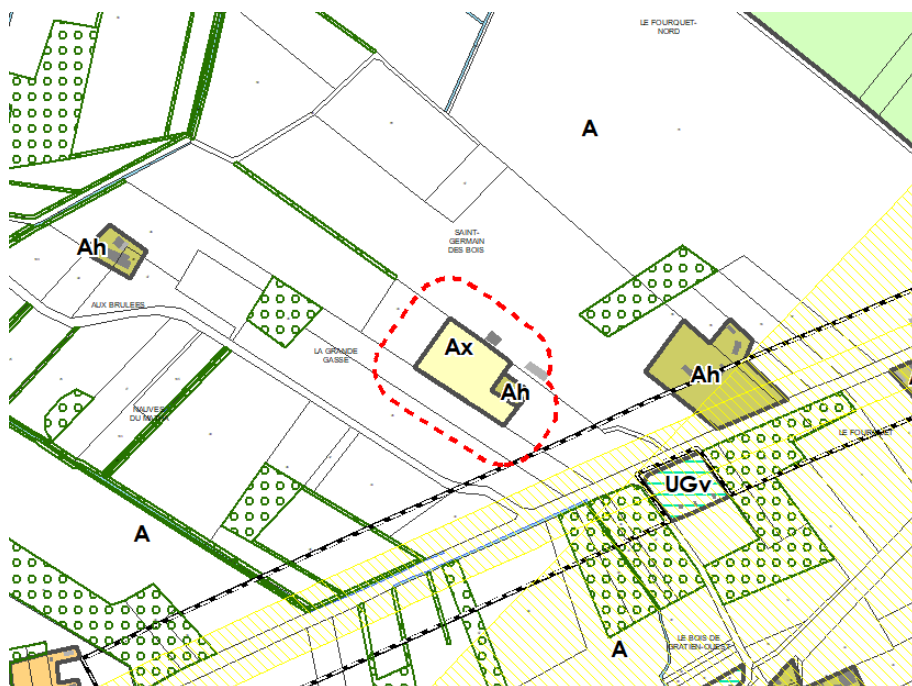


Extrait du règlement graphique modifié





Cartographie du zonage projeté avec la matérialisation d'une bande tampon autour de 50 m.



L'activité et la localisation du Chenil tient compte de la distance avec le voisinage. Les constructions d'habitation sont à plus de 50 m. Le projet et sa localisation sont donc en accord avec la réglementation départementale.

### 1.7.2. Traduction réglementaire

La parcelle YD93 est classée en zone agricole A dans le PLU approuvé. La zone A doit donc être adaptée pour permettre la réalisation de la pension canine par la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dénommé Ax. Pour cela, le règlement écrit doit permettre ce type d'installation dans la zone.

Zone A	
<p>Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de sa valeur agricole. En conséquence, ne sont admises que les constructions et installations liées et utiles à l'exploitation agricole, et les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone (équipements publics, station d'épuration et traitement des déchets, ouvrages divers, etc...).</p> <p>Il est donc ajouté dans le chapeau du règlement de la zone A :</p> <p><b>La zone A inclue maintenant un second sous-secteur :</b></p> <p><b>- Le sous-secteurs Ax, secteur de taille et de capacités d'accueil limitées correspondant à l'implantation d'une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail ou de bureau (un chenil et pension canine).</b></p>	
Extrait avant modification	Extrait après modification
Article A2 : Occupation et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Article A2 : Occupation et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs (équipements publics ou de service public, associations, bâtiments collectifs, réseaux publics...)** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; Toutefois, les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrice et réceptrice) sont admises sous conditions qu'elles soient implantées à plus de 300 mètres des quartiers d'habitats existants et/ou projetés ;

- Les extensions à **usage d'habitation** (pièces habitables) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale après extensions dépasse 250 m<sup>2</sup> et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage d'habitation à compter de la date d'approbation du PLU et de ses annexes ;

- Les extensions à **usage de garage** (qui ne créent pas de surface de plancher) dans la limite de 50% de l'emprise au sol totale de la construction existante et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage de garage à compter de la date d'approbation du PLU et de ses annexes. Une extension à usage de garage peut être cumulée avec une extension à usage d'habitation,

- Les annexes non accolées et liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol cumulée de ces constructions ne soit pas supérieure à 50 m<sup>2</sup>, qu'elles soient limitées à **une annexe et un local technique** par unité foncière, et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation existante

- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques, dans la limite d'une piscine par unité foncière, sous réserve que l'emprise au sol des piscines ou des bassins d'agrément ne soit pas supérieure à 80 m<sup>2</sup> et à condition qu'ils soient le complément d'habitations ou installations de tourisme vert existantes et régulièrement autorisées ou déclarées dans la zone ;

- S'il n'existe pas d'habitation sur l'unité foncière, la construction d'un seul abri léger par unité foncière pour les animaux, sous conditions que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>, que leur hauteur ne soit pas supérieure à 3 mètres à l'égout du toit et que les matériaux utilisés rappellent l'environnement naturel ;

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

- Les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des opérations de travaux routiers et autoroutiers (A89) ;

- Les installations et constructions à caractère technique liées à l'exploitation routière (aire de services, péage...)

### Il est ajouté

#### Dans le secteur Ax :

- Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail ou de bureau.

<p>- Les aménagements, installations et constructions d'accueil touristiques, de commerces et de services sur les aires de services autoroutiers ;</p> <p>- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.</p> <p><b>Dans le secteur A uniquement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage agricole sous réserve de ne pas générer de nuisances vis à vis de l'habitat ;</li> <li>- Les aménagements, constructions et utilisations du sol liées à une activité complémentaire à l'activité agricole (vente des produits de l'exploitation, accueil touristique, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, gîtes, ferme auberge sur l'exploitation...) étant précisé que sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (Code Rural : article L.311-1) ;</li> <li>- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>o qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant et du personnel dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.</li> <li>o qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres du siège d'exploitation. Un recul supérieur peut être autorisé pour des raisons topographiques.</li> <li>o qu'elles disposent d'un accès commun avec l'exploitation.</li> </ul> </li> <li>- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve de s'intégrer avec l'environnement naturel ;</li> </ul> <p><b>Dans le secteur Ah uniquement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les changements de destination à usage d'habitation, d'artisanat et de tourisme vert (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> de ne pas gêner l'activité agricole,</li> <li><input type="checkbox"/> de ne pas créer plus de deux logements,</li> <li><input type="checkbox"/> que les réseaux soient de capacité suffisante,</li> <li><input type="checkbox"/> de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux ;</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b> Non réglementé</p>	<p><b>Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p>Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.</p> <p>Non réglementé pour les constructions agricoles et forestières.</p>

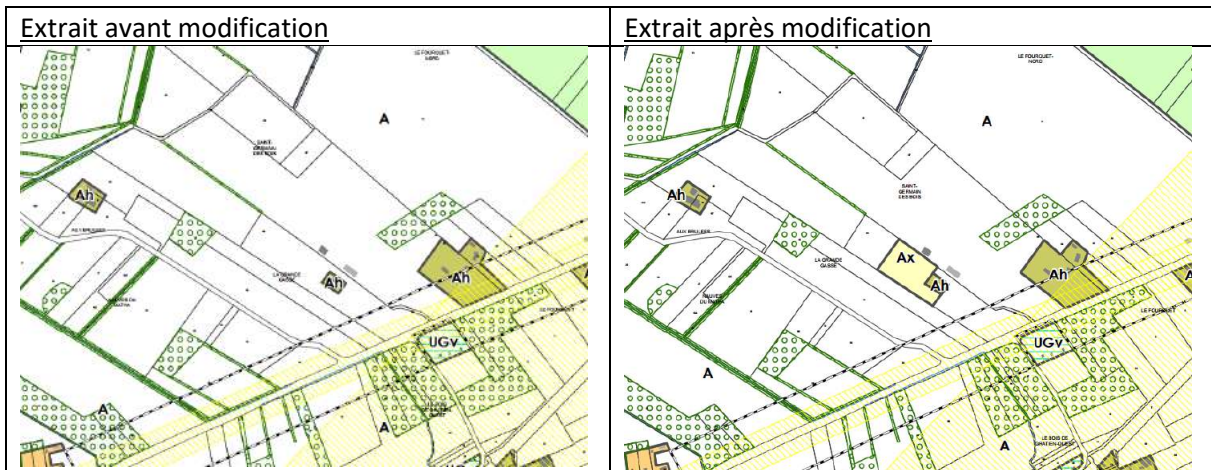
	<p>Les annexes non accolées des constructions à usage d'habitations (garages, piscines,...) ne pourront être distantes de plus de 30 mètres de l'habitation (sauf dans le cas d'un abri pour animaux, sans condition de distance )</p> <p><b>Il est ajouté</b></p> <p><b>Dans le sous secteurs Ax :</b></p> <p>Les constructions doivent respecter une distance maximum de 5 m les unes par rapport aux autres.</p>
<p><b>Article A9 : Emprise au sol</b> Non réglementé</p>	<p><b>Article A9 : Emprise au sol</b></p> <p>Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.</p> <p>Non réglementé pour les constructions à destination agricole et forestière (autre que habitation et annexes).</p> <p><b>En zone A et en secteur Ah :</b></p> <p>L'emprise au sol maximale cumulée des constructions à usage d'habitation (+ annexes) est limitée à 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p>Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, leur extension est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire maximum, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.</p> <p><b>Il est ajouté</b></p> <p><b>Dans le sous-secteur Ax, :</b></p> <p>L'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à :</p> <p>450m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'élevage canin, 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la pension canine.</p>
<p><b>Article A10 : Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation.</p> <p>La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole à l'exception des abris légers pour les</p>	<p><b>Article A10 : Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation.</p>



<p>animaux où la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.</p>	<p><b>La hauteur des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit.</b></p> <p>La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole à l'exception des abris légers pour les animaux où la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.</p> <p>Il est ajouté :</p> <p><b>Dans le sous-secteur Ax, :</b></p> <p><b>La hauteur d'une construction ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.</b></p>
---	--

### 1.7.3. Traduction spatiale du zonage

Création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour cette activité particulière Ax :



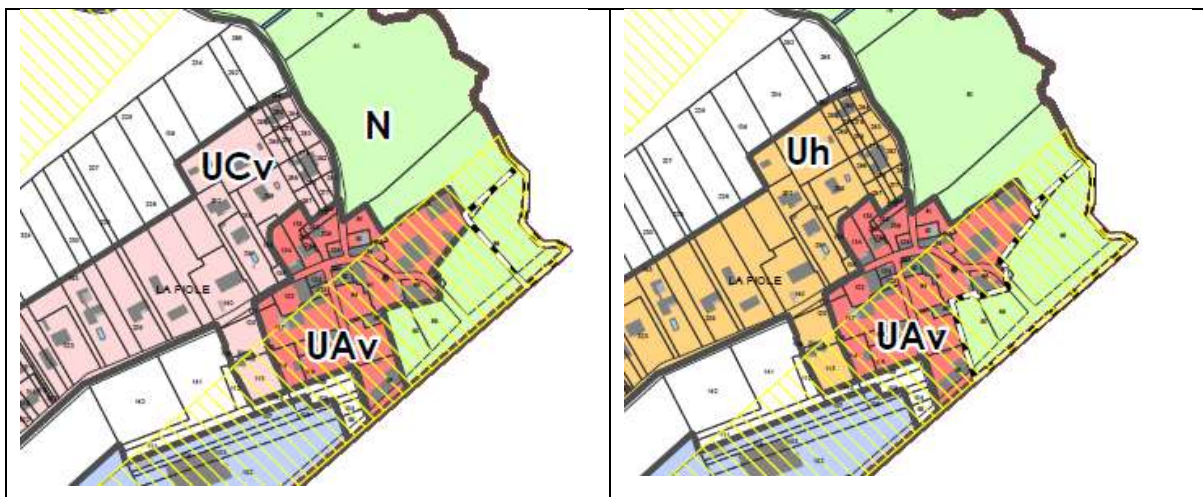
La surface de la zone A est réduite de 0,84 ha, devenant de la zone Ax.

## 1.8. Correction d'erreurs matérielles

### 1.8.1. Correction du périmètre d'une zone de recul

A Saint Denis de Pile, plusieurs axes de circulation sont classés voie à grande circulation. Pour limiter l'impact de ces axes, une bande inconstructible est instaurée de part et d'autre de l'axe. C'est le cas le long de la RD 1089 au niveau du lieu-dit la Fiole. Cette bande inconstructible a mal été reportée dans le règlement graphique du PLU approuvé. L'opportunité de la présente modification du PLU permet de corriger cette erreur matérielle.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
La Fiole	



### 1.8.2. Intégration d'une habitation oubliée en zone urbaine (UCv)

Une parcelle YT4 au lieu-dit Bossuet est une parcelle bâtie sur laquelle est implantée une habitation, en continuité de la zone UCv, en second rang de construction par rapport à la route du Coudreau (RD22E2). Elle est classée en zone naturelle N dans le PLU approuvée.

LA présente modification propose de reclassée cette parcelle en zone Uh. Pour une plus grande cohérence et rectifiée cette erreur matérielle de dessin, celle-ci est intégrée en zone Uh.

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
<p>Bossuet</p>	

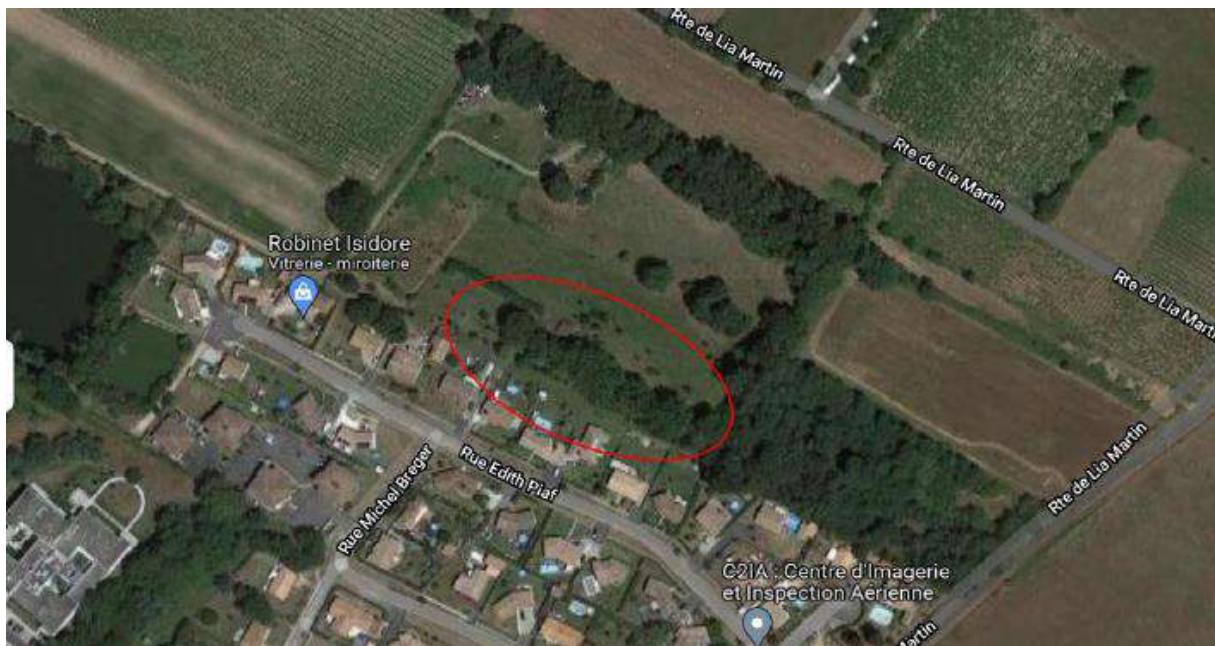
La surface de la zone N est réduite de 0,07 ha, devenant de la zone Uh (ancienne UCv).

Cette modification n'est pas de nature à compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### 1.8.3. Repositionnement d'un EBC mal repéré au règlement graphique



Le PLU approuvé repère les Espaces Boisés Classés (EBC) à protéger. Sur le secteur Champ d'Henry, un EBC a été repéré pour protéger un alignement de chênes, mais celui-ci a été mal positionné. L'EBC est donc repositionné à l'emplacement réel des arbres concernés par la protection.



Source : www.GoogleMaps

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
<p>Champ d'Henry</p>	

### 1.9. Classement d'arbres en Espaces boisés classés

Le PLU approuvé a classé un certain nombre d'arbres remarquable.

La présente modification est l'occasion d'ajouter de nouveaux arbres à préserver avec l'outil espace boisé classé EBC.

### 1.9.1. Classement d'un chêne Impasse du Bois à Gratien

Impasse du bois à Gratien se trouve un chêne remarquable qui n'est pas protégé dans le PLU approuvé.

La présente modification propose de préserver ce chêne au titre des espaces boisé classé.



Source : www.GoogleMaps



Modification n°2 du PLU approuvée en date du 27/06/2023





### **1.9.2. Classement de trois chênes sur le terrain de la RPA**

Trois chênes remarquables sur le terrain de la RPA ont été identifiés. Ces trois éléments du patrimoine végétal de la commune ne sont pas protégés dans le PLU approuvé.

La présente modification propose de préserver ces 3 chênes au titre des espaces boisé classé.



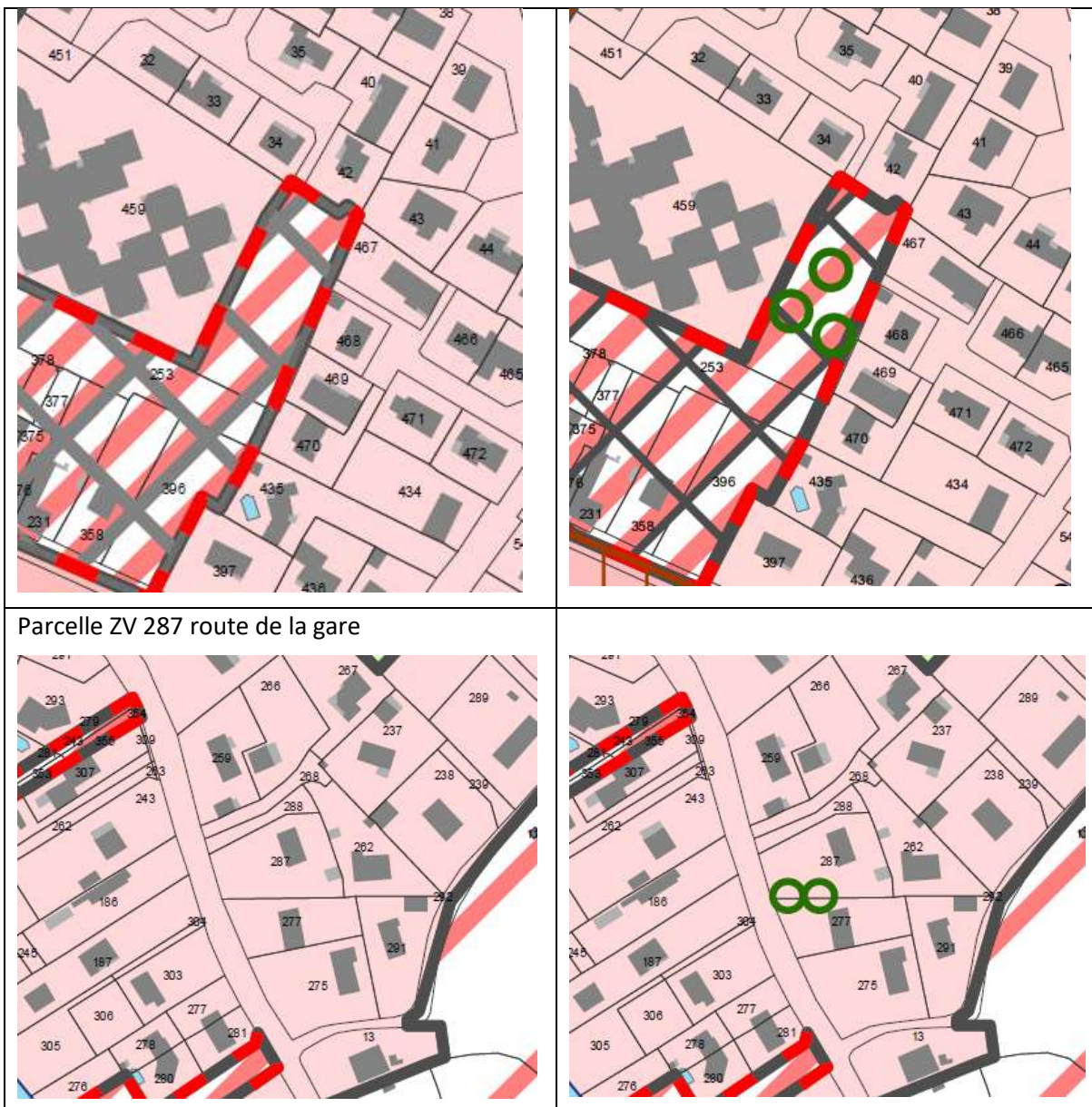






#### 1.9.4. Traduction spatiale du zonage

Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
<p>Impasse du Bois à Gratien</p>	
Terrain de la RPA	



### 1.10. Création d'un emplacement réservé

Le PLU approuvé fixe la liste et la localisation des emplacements réservés.

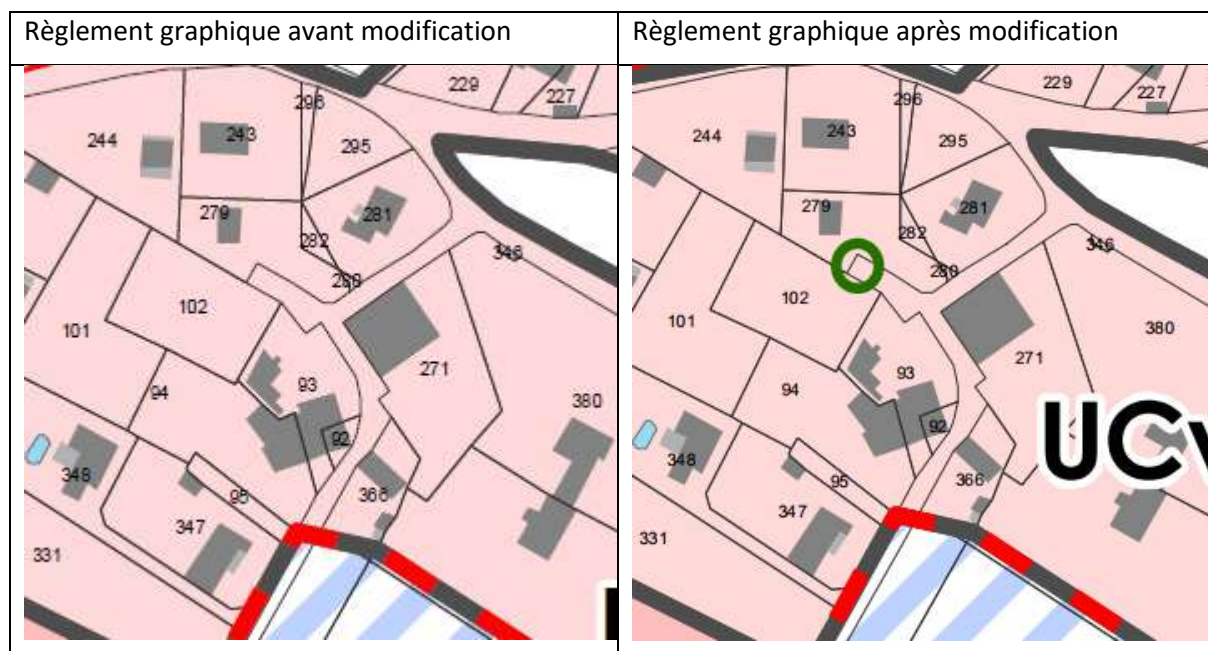
Toutefois, afin de garantir un niveau optimal pour la défense incendie dans le secteur Nouet, il est nécessaire d'inscrire dans le PLU un emplacement réservé en vue de la création d'une réserve incendie.

En effet, le réseau d'alimentation en eau potable est en effet de diamètre insuffisant pour poser un poteau incendie dans ce secteur.

L'emplacement réservé pour la création d'une défense incendie se localise sur la parcelle ZN 391 dans le secteur de Nouet, sur une surface de 370m<sup>2</sup>.



### 1.10.1. Traduction spatiale du zonage



### 1.10.2. Modification de la liste des emplacements réservés

Un total de 18 emplacements réservés ont été définis sur la commune de Saint Denis de Pile.

Une majeure partie d'entre eux ont des objectifs d'amélioration de la mobilité sur la commune ou ont été définis dans le but de permettre la mise en œuvre de mini station d'épuration à proximité des villages de Goizet et Bossuet.

Une partie importante des emplacements réservés prévus dans le cadre du PLU étaient déjà prévue dans le Plan d'Occupation des Sols.

Numéro	Dénomination	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	Aménagement d'un carrefour sur la RD 1089, lieu dit "Les Chapelles"	Département	6 570 m <sup>2</sup>
3	Raquette de retournement rue du Port de Chaumette	Commune	100 m <sup>2</sup>
4	Réaménagement de la RD 910 et de ses abords	Commune	3 140 m <sup>2</sup>
5	Aménagement paysager des abords du carrefour giratoire	Commune	420 m <sup>2</sup>
6	Mise en valeur du site de loisirs des "Chèvres"	Commune	91 400 m <sup>2</sup>
7	Prolongement du Chemin des Gravières	Commune	510 m <sup>2</sup>
8	Création de cheminements piétons au bord de l'Isle	Commune	1 950 m <sup>2</sup>
9	Aménagement de sentiers de randonnées	Commune	17 380 m <sup>2</sup>
10	Création d'une liaison RD22-Route du Pas du Loup	Commune	7 800 m <sup>2</sup>
11	Rectification du carrefour et du Chemin de Gueydon	Commune	2 800 m <sup>2</sup>
12	Élargissement du chemin communal parallèle à la voie	Commune	10 600 m <sup>2</sup>

	ferrée		
13	Aménagement d'une défense incendie à Nouet	Commune	991 m <sup>2</sup>
14	Aménagement d'une mini station d'assainissement à Bossuet	Commune	2 114 m <sup>2</sup>
15	Aménagement d'une mini station d'assainissement à Goizet	Commune	2 861 m <sup>2</sup>
16	Création d'une connexion entre Pinaud et la RD 674	Commune	740 m <sup>2</sup>
17	Aménagement du carrefour de la voie nouvelle de liaison entre la RD 910 et la RD 674	Commune	780 m <sup>2</sup>
18	Aménagement d'une défense incendie	Commune	370 m <sup>2</sup>

## 2. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DU CENTRE VILLE

### 2.1. Donner la possibilité de faire des équipements publics dans le centre-ville

Les OAP du centre-ville ne donnent pas la possibilité actuellement de réaliser des équipements publics.

La ville de Saint Denis de Pile et la CALI souhaite implanter un centre de loisirs intercommunal sur la commune et plus particulièrement sur les périmètres d'une des OAP du Centre-Ville mais n'en a pas la possibilité aujourd'hui.

Sur l'ensemble du centre-ville de Saint Denis de Pile, trois sites de projets sont développés et bien que les orientations d'aménagement développées sur ces périmètres ont des finalités distinctes, ces trois périmètres seront amenés à fonctionner ensemble et s'inscrivent dans le développement urbain de l'ensemble du centre-ville. **Ces 3 sites constituent un potentiel important afin de conforter la centralité existante et afin de renforcer la mixité des fonctions dans le centre ville.**

Pour permettre ce projet et éventuellement d'autres projets de ce type, les OAP du centre-ville sont complétées en ajoutant la destination d'équipements publics aux vocation autorisées par ces OAP.

**OAP Centre ville 1 (page 11) :** de l'Avenue François Mitterrand à la résidence de l'Isle

Le texte de l'OAP est ainsi complété (texte surligné en jaune) :

#### *Un périmètre aux enjeux majeurs au cœur du centre ville*

*Cette OAP représente un secteur aux possibilités de développement avérées pour la commune. En effet, le périmètre de cette OAP est directement lié à la Place de Verdun, il est situé au cœur d'un espace résidentiel dense, à proximité de commerces et services et est parfaitement connecté au reste de la commune, notamment par la Route de Paris, les Avenues François Mitterrand et du Général de Gaulle et sa proximité à la RD674. **Cette OAP constitue un potentiel important afin de conforter la centralité existante et afin de renforcer la mixité des fonctions dans le centre ville.***

#### *Des objectifs justifiés par la localisation*

*L'environnement du périmètre de l'OAP, constitué de logements, d'équipements et de commerces permet d'envisager un aménagement de la zone tout en gardant une mixité certaine, tant sociale que fonctionnelle. Pour cela, des logements aux typologies variées seront créés (en proposant une offre adaptée aux demandes locales), des espaces pouvant accueillir des commerces, **équipements publics** et services sont prévus afin d'anticiper les besoins communaux et des espaces publics de qualité seront aménagés. Il est envisagé de densifier les espaces de développement afin de renforcer le caractère urbain du centre ville, tout en conservant une certaine cohérence entre les formes urbaines proposées et l'existant. L'optimisation de la desserte de ce secteur représente un objectif majeur pour le centre ville de Saint Denis de Pile ; le réseau viaire sera donc restructuré en fonction des aménagements proposés et un réseau de cheminements piétons continu sera créé et connecté à l'existant.*

**L'aménagement du périmètre de cet espace permettra de dynamiser le cœur du centre ville et contribuera à le revaloriser qualitativement.**

### **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation intégrée au cœur de ville**

**Phase 1 :** Il est proposé de restructurer la zone hyper centre de la Place de la République, comprise entre la RD910 et les arrières de la Maison de l'Isle. Des logements ainsi que des espaces commerciaux, **des équipements publics** et des services pourront y être créés ; ils seront directement accessibles depuis la voirie existante ou à créer ou depuis les espaces publics qui pourront y être aménagés. L'objectif est de créer un espace à vocation d'activités (services, bureaux, commerces, équipements publics) et/ou résidentielle (possibilité d'y aménager des aires de stationnement, des voies nouvelles, des cheminements, des espaces publics). La voirie existante pourra également être restructurée.

Le projet opérationnel proposé devra comporter un aménagement de qualité, ouvert sur l'espace public, parfaitement intégré au cœur de ville et interconnecté avec le futur axe commercial prévu dans ce secteur.

**Phase 2 :** Dans la continuité de la Résidence de l'Isle il est envisagé de proposer un mail résidentiel jusqu'à l'établissement scolaire aujourd'hui existant et d'aménager une voie de desserte interne connectant la Place de la République à l'Avenue Charles de Gaulle. Un espace de vie sera aménagé à proximité de l'établissement scolaire autour duquel s'articuleront les nouveaux logements créés et **équipements publics**.

**Phase 3 :** Dans la continuité des aménagements prévus au niveau de la Place de la République, il est prévu de créer un espace à vocation de commerces, services, bureaux et équipements publics ou d'intérêt collectif autour du giratoire sur la RD 674. Ces espaces créeront un ensemble à vocation d'activités autour du giratoire jusqu'au lotissement du Barail des Jais. Le traitement de la Route de l'Europe est envisagé aux abords du giratoire afin d'y permettre l'intégration des cheminements doux et afin de faciliter les traversées et ce, jusqu'au niveau du relais France Télécom afin d'assurer une transition optimale vers l'Avenue François Mitterrand réaménagée. [...]

**OAP Centre ville 2 (page 16) :** de la Route de Lussac à la Rue des Platanes

### **Le site de l'OAP**

Le site de cette OAP concerne les parcelles situées le long de la Route de Lussac, du carrefour avec la Route de Paris jusqu'à la hauteur du parking de l'établissement commercial. Le périmètre de l'OAP intégrera tous les espaces situés entre la Route de Lussac et la résidence « les Platanes ».

### **Une localisation aux enjeux importants**

Le périmètre de l'OAP représente pour la commune de nombreux enjeux étant donné la localisation de ce secteur. En effet, la situation de ce périmètre permet de renforcer la centralité autour du centre de Saint Denis de Pile, de connecter la résidence « Les Platanes » avec le centre et de créer une réelle continuité urbaine Nord/Sud. Par ailleurs, les enjeux relatifs au bâti existant sont importants étant donné l'état de conservation de certaines habitations.

### **Des objectifs cohérent avec le projet urbain de Saint Denis de Pile**



*Les objectifs sur ce secteur sont en cohérence avec la place occupée par ce périmètre dans le tissu urbain et avec les perspectives de développement prévues sur les autres secteurs à proximité. En effet, il est envisagé d'assurer une densité minimale sur ce secteur et notamment le long de la Route de Lussac ; ce minima en termes de densité permettra notamment de créer des logements en nombre suffisant et de proposer une certaine diversité de l'offre ; les objectifs de mixité sociale pourront donc être assurés. Par ailleurs, l'objectif de mailler le périmètre de l'OAP permettra la connexion entre le centre ville et le lotissement situé plus au Nord et à terme, avec la zone résidentielle et commerciale située en entrée Nord. Par ailleurs, la résidence « Les Platanes » sera directement connectée avec le centre ville ce qui permettra de surcroît d'assurer des objectifs de mixité sociale **et fonctionnelle (logements, commerces, services et équipements publics).** [...]*

**OAP Centre ville 3 (pages 19 et 20) : un grand projet de renouvellement urbain**

### **Le site de l'OAP**

*Le périmètre concerné par cette OAP s'étend entre l'Isle et la Route de Paris et correspond principalement au centre ancien de Saint Denis de Pile. Concrètement, ce périmètre concerne les îlots bâtis situés respectivement entre la rue de l'Eglise, la Rue du Port Gabeau, la Rue du Pont, la Rue des Chantiers et l'espace comprenant actuellement le groupe scolaire et le bâtiment industriel. Les espaces publics situés juste au Nord du Point Rencontre Information Jeunesse (PRIJ) seront intégrés dans ce périmètre.*

### **Des enjeux multiples au cœur d'un périmètre restreint**

*Les enjeux identifiés sur ce secteur sont multiples mais diverses problématiques sont à prendre en considération, notamment par rapport à la densité bâtie sur site et à la présence de l'Isle à l'Est du périmètre. En effet, le périmètre de cette OAP est, d'une part limité par l'Isle qui représente une limite naturelle infranchissable et d'autre part, les espaces libres entre le bâti existant sont parfois exigus et compris dans des espaces parcellaires au fonctionnement propre. Cependant, la définition d'un périmètre d'OAP est pleinement justifié par des enjeux importants sur ce secteur. Il est en effet nécessaire de renforcer l'offre en logements, de renforcer le bâti existant, notamment en y mêlant de nouvelles constructions et les enjeux liés au respect de la typologie bâtie existante sur site et de l'architecture historique de la commune sont considérables. De la même manière, des enjeux forts liés à l'existence de jardins sur site ont été identifiés et il est envisagé de tenir compte de ces espaces dans les projets d'aménagement ; la valorisation des quais de l'Isle au droit de ce périmètre constitue également un enjeu important. Enfin, une organisation transversale des voies de desserte caractérise le site et les enjeux liés aux déplacements Est/Ouest en fonction des propositions d'aménagements sont primordiaux.*

### **Des objectifs à la réalisation d'une opération d'aménagement et de programmation**

*Plusieurs objectifs ont été définis sur le périmètre de cette OAP. dont :*

- *le développement d'un maillage de liaisons douces afin d'irriguer les cœurs d'îlots et d'une connexion avec le reste des cheminements piétons de la commune,*
- *développer des actions sur le bâti au cas par cas (rénovation du tissu urbain, développement de logements en cœur d'îlots (habitations+jardins), extension du bâti existant et mise en valeur des façades le long de la Route de Paris,*

- *développement de poches de stationnement,*
- *passage en zone de rencontre et en zone 30 des axes viaires majeurs,*
- *requalification de l'espace comprenant le groupe scolaire à des fins publiques et notamment dans le but de créer un espace culturel, associatif et de loisirs.*
- ***- développer une forme de mixte de logements, commerces, services et équipements publics.***

*Afin de répondre aux objectifs exposés ci dessus, l'OAP proposée sur ce secteur va permettre la restructuration de l'ensemble du centre ancien de Saint Denis de Pile, sa revalorisation, le renforcement de l'offre résidentielle sur le site et sa connexion avec le reste du centre ville de la commune. Pour cela, la rue des chantiers, la rue du Port Gabeau, la Rue de l'Eglise et le quai de l'Isle seront requalifiés en zone de rencontre alors que la rue du Pont sera requalifiée en zone 30. Toujours afin de favoriser les déplacements et de les sécuriser, des liaisons douces longitudinales Est/Ouest, seront créées et intégrées au cœur de l'organisation bâtie afin d'irriguer les cœurs d'îlots et afin de renforcer le réseau de cheminements doux sur le territoire et notamment entre l'Isle et le centre ville de Saint Denis de Pile. Un cheminement doux partant du PRIJ, bordant l'Isle et reliant le Parc du Château de Beaumale sera également proposé.*

*Le secteur concernant l'espace accueillant actuellement le groupe scolaire sera requalifié afin d'aménager un espace culturel associatif et de loisirs qui sera ouvert sur l'espace public adjacent ainsi que sur les berges de l'Isle ; tout le quai de l'Isle recevra dans cette optique un traitement qualitatif.*

*Enfin, le cœur du périmètre de cette OAP sera requalifié et plusieurs types d'opérations seront proposées. Trois secteurs importants recevront des opérations visant à développer des logements en cœur d'îlots et des habitations accompagnées de jardins seront proposées ; deux opérations de renouvellement urbain seront réalisées le long de la Rue des chantiers et enfin un travail de restauration et de mise en valeur des façades donnant sur la Route de Paris sera engagé.*

*Le nombre de logements prévus au sein du périmètre de cette OAP ne sera pas intégré à la programmation globale sur la commune étant donné le faible pourcentage qu'il représente sur l'ensemble des logements créés, le secteur étant contraint par la présence de la zone inondable. [...]*

## **2.2. Suppression de l'OAP relative à une zone 1AU passée en 2AU**

Sur le secteur Nouet, fait l'objet d'une OAP dans le PLU approuvé. Le PADD et le PLU de 2013 mettent l'accent sur le développement de Saint Denis de Pile recentré autour du centre-ville.

Dans le cadre de la réflexion en cours sur le territoire communal sur l'encadrement du développement urbain de Saint Denis de Pile, la municipalité s'interroge sur le devenir de la zone 1AU de Nouet.

Cette zone est actuellement classée en zone 1AU. Elle se situe à proximité immédiate de la RD910. Il ne s'agit pas d'une zone prioritaire en matière de développement car elle est plutôt éloignée du centre ville, des commerces, des services et des équipements.

Pour éviter une urbanisation à vocation d'habitat de cette vaste zone et préserver la capacité à y réaliser d'autre type de vocation (activités, ... en fonction des résultats de l'étude sur la révision du PLU et l'élaboration du PLUI), cette zone doit être fermée à l'urbanisation, en passant la zone 1AU en zone 2AU (réserve foncière). Une révision sera nécessaire pour transformer cette zone 2AU.

Dans la présente modification, cette zone 1AU est basculée en zone 2AU pour éviter la construction de logements (Cf 1.5). En ce sens, l'OAP est supprimée, d'autant que cette zone pose plusieurs problèmes :

- Elle est morcelée
- Elle est non aménagée à ce jour
- Sa constructibilité augmente le besoin de création de logements sociaux pour atteindre les objectifs de la loi SRU.

De plus, le référence à la zone 1AU de Nouet dans le règlement est supprimé :

« **ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

*Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :*

[...]

- *Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;*
- *~~A l'exception du secteur 1AUv et de la zone 1AU de Nouet,~~ les programmes de logements sont autorisés sous condition qu'ils comportent au moins 50% de surface de plancher en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L151-15° du Code de l'Urbanisme ;*
- *La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent. «*

### 3. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Le projet d'ajouts au règlement écrit approuvé et en vigueur sont surlignés en gris. Les éléments supprimés sont surlignés en gris et barrés.

#### 3.1. Création de secteurs de taille de logements en zone UA et UAv

Depuis l'application du PLU approuvé, le service instructeur et la municipalité ont vu se développer dans les zones UA et UAv de petits logements dans les bâtis anciens du centre-ville. Ce développement de petits logements de moins de 35 m<sup>2</sup> pose des problèmes dû à un déficit de grands logements, à des découpages en petits logements d'anciennes grandes maisons unifamiliales.

L'article L151-14 du code de l'urbanisme permet au règlement du plan local d'urbanisme de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. ».

En vertu de cet article, et afin de limiter la production de logements de type T1 qui représente une trop grande part des logements dans le centre-ville et ne répondant pas aux besoins des ménages, un secteur doit être délimité, avec ses prescriptions propres.

L'objectif est de limiter le développement de petits logements (petites surfaces) dans la zone UA et le secteur UAv, et de favoriser la diversité de l'habitat.

Ainsi, dans la zone UA et UAv, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements :

- de moins de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher (T1) dans toute la zone UA,
- de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans tous les secteur UAv.

En application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, est ajouté au règlement écrit la règle suivante :

« Les secteurs de Taille minimum de Logement correspondent à la zone UA et au secteur UAv.

[...]

ARTICLE UA-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

[...]

*Dans les secteurs de taille minimum de logement (STL), afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements :*

*de moins de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher (T1) dans toute la zone UA,*

*de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher dans tous les secteurs UAv.*



*Cette obligation n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées ou handicapées, ni aux foyers.*

*Cette dernière règle ne s'applique pas aux projets de construction de logements sociaux, projets participatifs et/ou d'intérêt collectif. »*

On entend par programme de logements toute opération (travaux de rénovation, d'agrandissement, de division d'immeubles existants, travaux de construction neuve, changement d'affectation avec ou sans travaux) conduisant à créer au moins un logement, qu'elle soit ou non soumise à déclaration préalable ou permis de construire, dans un immeuble ou groupe d'immeubles situés dans une unité foncière solidaire.

### 3.2. Article 4 des zones UA, UB, UC et UH

---

#### 3.2.1. Création obligatoire de zones de stockage des containers de collecte des ordures ménagères dans les zones UA, UB, UC et UH

L'article 4 définit les prescriptions en matière de Desserte par les réseaux. Afin de gérer les conteneurs à déchets sur le domaine public (les propriétaires des zones à vocation d'habitat laissant les conteneurs sur les trottoirs), il est ajouté une section déchets pour accueillir les conteneurs de collecte des déchets sur le domaine privé. Cette règle est ajoutée en zone UA, UB, UC, UH.

« Article UA-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Déchets

*Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.*

*Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération. »*

### 3.3. Article 12 des zones UA, UB et UC

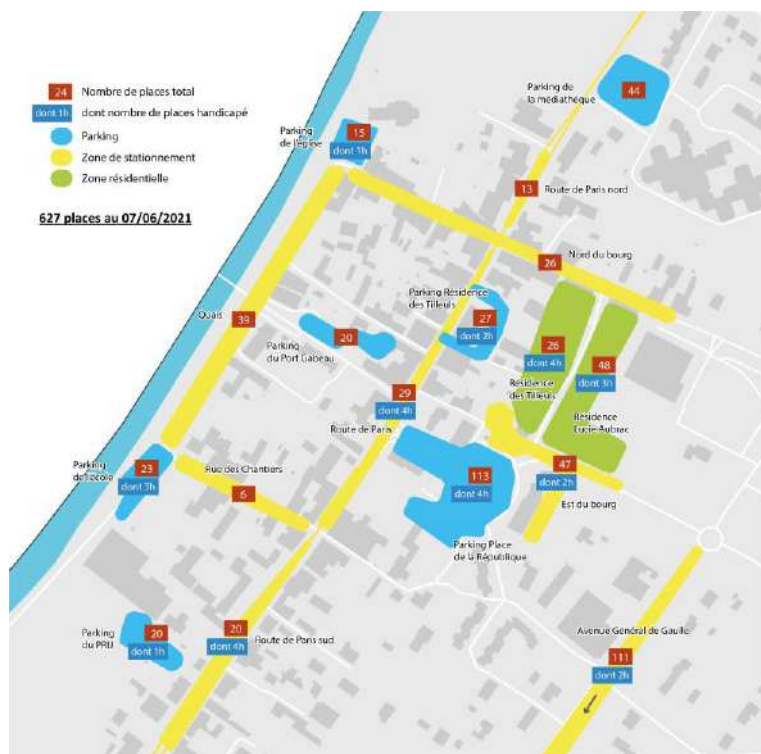
---

#### 3.3.1. Création de zones de modération des obligations de création de places de stationnement dans les zones UA et UB

L'article 12 du règlement fixe les prescriptions réglementaires en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le règlement écrit du PLU approuvé prescrit un nombre de places de stationnement à créer en fonction du type de logement produit dans les zones UA et UB. Or les zones UA et UB du centre-ville sont déjà

pourvues de 627 places de stationnement sur le domaine public réparti dans le centre-ville, distante les unes des autres de 50 à 200m. Les différents aménagements créés par la municipalité permettent d'assurer une véritable plateforme d'échange pour les habitants, les commerces, les services, les équipements existants dans ce périmètre.



Il s'agit ici de privilégier les déplacements doux et communs et de limiter les entrées des véhicules dans un site en pleine mutation.

De plus, le service instructeur a vu l'effet contreproductif de la règle de stationnement sur le bâti ancien notamment. En effet, cette règle est trop contraignante, notamment sur les secteurs denses, où l'on trouve des espaces de stationnement public et une desserte en transports en commun (Calibus).

En effet, les façades et le rythme des façades de ce secteur de centre ville ne seront plus altérés pour assurer le percement d'ouvertures et de passages afin d'assurer la création d'aire de stationnement sur les parcelles.

Il est donc proposé d'assouplir la règle de stationnement dans les zones UA et UB par la création d'un secteur de modération du stationnement, la règle de stationnement est donc assouplie.

Toutefois, les règles relatives au stationnement proposées ne sont pas applicables dans le cadre d'un projet de requalification urbaine prévoyant la construction de logements sociaux et/ou la réalisation d'un projet participatif et/ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à créer devra répondre aux besoins de l'opération afin de prendre en compte le projet d'intérêt collectif de requalification Route de Paris dans la zone UA.



Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé : une place pour 2 chambres d'hôtel.

Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :

- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place pour 2 lots au moins,
- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 1 place pour 10 logements au moins.

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé, des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

**En secteur UAv**, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur la parcelle, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitations individuelles, 2 places de stationnement minimum, non couvertes, par logement, doivent être aménagées sur la propriété, même s'il existe sur le terrain un garage pour le stationnement de véhicules, quel que soit le nombre de places

Quel que soit le sous-secteur dans la zone, les règles relatives au stationnement ci-dessus ne sont pas applicables dans le cadre d'un projet de requalification urbaine prévoyant la construction de logements sociaux et/ou la réalisation d'un projet participatif et/ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à créer devra répondre aux besoins de l'opération. »

« ARTICLE UB-12 - STATIONNEMENT

[...]

Nombre d'emplacements minimum

Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement jusqu'au T2
- Deux places de stationnement par logement pour les T3, T4 et au-delà.

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé :

- Une demi place de stationnement tous les 2 logements (arrondi à l'entier supérieur) jusqu'au T2
- Une place de stationnement par logement pour les T3, T4 et au-delà.

Pour les constructions à usage de bureau :

Deux places pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.



*A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé :  
Deux places pour 70m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :*

*Deux places pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher*

*A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé :  
Deux places pour 70m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Pour les constructions à destination d'hôtellerie :*

*Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.*

*A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé :  
une place pour 2 chambres d'hôtel.*

*Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :*

- *Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place pour 2 lots au moins,*
- *Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 1 place pour 10 logements au moins.*

*Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé, des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés.*

*Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.*

*Quel que soit le sous-secteur dans la zone, les règles relatives au stationnement ci-dessus ne sont pas applicables dans le cadre d'un projet de requalification urbaine prévoyant la construction de logements sociaux et/ou la réalisation d'un projet participatif et/ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à créer devra répondre aux besoins de l'opération. »*

### **3.3.2. Ajout d'une règle pour le stationnement en secteur UCV**

Cette modification est proposée suite à un constat du service instructeur : dans les secteurs UCv des villages de Saint Denis de Pile (UCv), le stationnement des véhicules sur le domaine public est en augmentation. Pour éviter le développement de ce phénomène, la municipalité souhaite renforcer l'obligation de stationnement d'au moins 2 véhicules sur la parcelle ou le terrain d'assiette.

Une règle supplémentaire est ajoutée concernant le stationnement en zone UCV, pour obliger les nouvelles constructions à stationner deux véhicules sur la parcelle.

*« ARTICLE UC-12 - STATIONNEMENT*

*[...]*

*En secteur UCV, il doit être réalisé 2 places de stationnement minimum par logement, non couvertes et aménagées sur la parcelle ou l'unité foncière, même s'il existe sur le terrain un garage pour le stationnement de véhicules, quel que soit le nombre de places. »*

### **3.3.3. Ajout d'une règle pour le stationnement en zone UH**

Le même phénomène est observé dans la zone UH. La règle sur le stationnement est complétée pour la zone UH, afin de favoriser le stationnement en dehors des voies de circulation.

**« ARTICLE UH-12 - STATIONNEMENT**

*Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.*

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur la parcelle, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes :*

*- pour les constructions à usage d'habitation (y compris gîtes, chambre d'hôtes...) 2 places de stationnement minimum, non couverte par logement doivent être aménagées sur la parcelle ou l'unité foncière. »*

### 3.4. **Encadrement de la division parcellaire**

Sur la commune, la division parcellaire est conséquente et non maîtrisée par les élus (cf. 1.2 de la présente notice). Cette densification n'est pas sans conséquence, notamment sur l'utilisation des réseaux qui peuvent être insuffisants. L'objectif est de limiter la constructibilité de ces secteurs afin d'encadrer la division parcellaire. Les modifications suivantes sont complémentaires aux modifications du zonage.

#### 3.4.1. **Obligation de créer des accès et voiries de qualité dans les zones UB et UC**

L'article 3 du règlement des zones UB et UC, est complété par l'ajout de règles qualitatives sur la création des accès ou voirie (largeur, longueur) et par l'ajout d'une règle relative à l'accès pour desservir des opérations en cœur de zone urbaines, lorsque ces zones ne sont pas accessibles de la voie publique.

La présente modification apporte des règles complémentaires à l'existant afin de réglementer les conditions d'accès à un terrain. L'objectif est d'assurer la création d'accès suffisamment dimensionnés aux flux projetés et à l'accès des véhicules de secours et de services publics, limiter la multiplication des accès uniques depuis les emprises publiques existantes et futures, limiter les créations d'accès concourant à une urbanisation non maîtrisée en second voire troisième rang d'urbanisation et ainsi encadrer les possibilités de division parcellaire.

Cette modification repose sur la recherche d'un équilibre entre les objectifs de fluidité de circulation (emprise de la chaussée confortable) et des objectifs d'insertion urbaine et environnementale (réduction de l'emprise des voies pour limiter la consommation d'espaces et l'imperméabilisation des sols, limitation de la vitesse des véhicules et des nuisances sonores liées...).

Ces règles sont ajoutées pour limiter la création de bandes d'accès.

**« ARTICLE UB-3 / UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

## **1- Accès**

*Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.*

*Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 4 m sera demandée.*

*Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.*

*L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.*

*Aucune bande d'accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.*

*La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.*

*Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès devront avoir une largeur d'emprise minimum de 4 m.*

*Pour les accès desservant plus d'un logement et jusqu'à 3 logements ou 3 lots (y compris les logements ou lots existants) et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, les accès devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres avec une circulation à double sens.*

*Dans le cadre d'une division parcellaire, d'un lotissement ou d'un projet de construction de deux constructions principales ou plus, en comptant les constructions existantes et y compris à l'occasion de divisions successives éventuelles :*

*- les règles édictées précédemment s'appliqueront à l'unité foncière telle qu'elle existait avant division*

*- l'utilisation partagée de l'accès existant sera obligatoire*

*- l'accès existant maintenu devra être mis aux normes en vigueur, notamment par application de la largeur minimum et par l'aménagement d'un sas d'entrée ;*

*- les accès devront être distants d'au moins 25 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé devra constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle), de 7 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à l'alignement.*

*Au-delà de 3 logements ou de 3 lots (y compris les logements ou lots existants), les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.*

*La profondeur de l'accès sera limitée à 30m, longueur calculée depuis la voie principale à partir de laquelle l'accès est créé. Au-delà de cette profondeur, il devra être créée une voirie répondant aux caractéristiques du chapitre suivant (Voirie-Voies nouvelles)*

## **2 - Voies nouvelles**

*Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.*

*Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.*

*Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).*

#### **Dans le secteur UB1**

*La création de nouveaux accès, de nouvelles voies de desserte et la mise en place de cheminements doux devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.*

*Pour les divisions parcellaires ou opérations conduisant à la construction ou l'aménagement de plus de 3 logements ou 3 lots :*

- *L'emprise des voies devra permettre une circulation automobile à double sens et devra être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.*
- *Les voies nouvelles se terminant en impasse ne pourront excéder une longueur de 100mètres, aire de retournement non comprise. »*

Pour ce dernier alinéa, en zone UC (secteur UC1), les voies nouvelles se terminant en impasse ne pourront excéder une longueur de 60m, aire de retournement comprise, afin de réduire la longueur des voies en impasse sur de vaste îlots qui méritent une réflexion sur la création de voies de desserte interne et d'éviter les voies en impasse sur des secteurs très vaste.

### **3.4.2. Encadrement des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UC (UCV) et UH**

De nouvelles règles d'implantation sont écrites pour la zone UC, et plus spécifiquement pour le secteur UCV afin de limiter le recul trop important des nouvelles constructions.

Afin d'assurer une cohérence dans les formes urbaines et favoriser une certaine évolution du bâti existant, l'implantation des constructions principales, annexes, extensions et piscines par rapport aux limites séparatives est règlementé différemment en fonction de la profondeur de la construction principale depuis la limite d'emprise publique, supérieure ou inférieure à 60 mètres. En effet, les parcelles et terrains d'assiette mesurent parfois entre 100 et 200m de profondeur.

De plus, pour la zone UH, la modification consiste à apporter une possibilité d'implantation des constructions sur une des limites séparatives car d'une part des habitations existantes sont implantées au moins sur une limite séparative et d'autres part, cette précision permet de faciliter les extensions des constructions existantes vers une des limites séparatives.

**« ARTICLE UC-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**



Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative,
- soit en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

En secteur UCV :

Dans une profondeur de 60 m comptés par rapport à l'alignement des voies publiques (bande A), toute construction doit être implantée en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Au-delà d'une profondeur de 60m comptés par rapport à l'alignement des voies publiques (bande B), toute construction doit être implantée en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à 5 mètres par rapport à la limite séparative.

La distance entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle ne doit pas être inférieure à 5 m.

Quelle que soit la profondeur, les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3m mesurée entre la limite de parcelle et le bord du bassin.

Quelle que soit la profondeur, pour les constructions existantes ne respectant pas le retrait de 3 ou 5 m par rapport aux limites séparatives, les extensions sont autorisées à condition de s'inscrire dans le prolongement de la façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et également aux annexes ou aux constructions à usage agricole.

#### **« ARTICLE UH-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les nouvelles constructions seront implantées sur une des limites séparatives ou à 3 mètres au moins des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour les annexes admises dans la zone, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

Les annexes peuvent être implantées en limites séparatives mais l'implantation du faitage des annexes sur la limite séparative est interdite sauf si la hauteur du faitage est inférieure à 2,50m ».

### **3.4.3. Encadrement des implantations des constructions les unes par rapport aux autres dans les secteurs UC et UH**

Les articles 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière) des zones UC et UH ne sont pas réglementées dans la PLU approuvé.

Afin d'encadrer le phénomène de division parcellaire sur ces deux types de zones, la présente modification est l'occasion de définir une règle permettant d'éviter le rapprochement des

constructions les unes des autres dans un souci de sécurité et de préservation de la forme urbaine pavillonnaire de ces deux zones. En effet, les projets que le service instructeur voit se développer montrent un dangereux rapprochement des maisons individuelles à moins de 3 m les unes des autres.

Il est donc proposé de compléter les articles UC8 et UH 8 de la façon suivante :

**ARTICLE UC-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*Les règles du présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.*

*Non réglementé*

*La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne devra pas être inférieure à 6 m. En secteur UCV, quelle que soit la profondeur de parcelle comptée par rapport à l'alignement, une distance de 6 mètres minimum sera exigée entre deux constructions non contiguës, à l'exception des piscines et des annexes d'une emprise au sol de moins de 50m<sup>2</sup>. »*

**« ARTICLE UH-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*Les règles d'implantation s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.*

*Non réglementé*

*La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 6 m, à l'exception des piscines et des annexes d'une emprise au sol de moins de 35 m<sup>2</sup>. »*

#### **3.4.4. Encadrement de l'emprise au sol permise**

L'article 9 définit les règles en matière d'emprise au sol des constructions. Le PLU approuvé en 2013 n'a pas défini de règle d'emprise au sol dans la zone UA afin de favoriser la densification de cette zone. Une emprise au sol n'est pas définie pour de nombreuses autres zones (UB, UC, UH, UX, 1AU, 1Aux, A et N).

A l'usage, les élus et le service instructeur se sont rendus compte que l'absence de règle avait généré des formes urbaines différentes et une artificialisation des sol toujours plus importantes dans les projets. De plus, cette augmentation de l'emprise au sol pour rentabiliser ne permettait pas de gérer les eaux pluviales sur les parcelles ou le terrain d'assiette ; les eaux pluviales étant systématiquement rejetées en totalité dans le réseau d'eau pluvial, ce qui est contraire à la loi.

Pour stopper cette pratique, la présente modification est l'occasion de créer une règle pour l'emprise au sol des constructions comme par exemple dans la zone UA. L'emprise au sol moyenne observée dans les zones UA est d'environ 70% de la taille des parcelles ou des terrains d'assiette.

Le même travail a été fait pour les autres zones non réglementées afin de définir l'emprise au sol moyenne pour chaque zone.

Le règlement des zones UC et UCv est complété par une règle gelant la constructibilité en zone UC et UCV 0% d'emprise au sol n'est autorisé dans certains secteurs.

Au préalable, la définition de l'emprise au sol est définie, et selon les secteurs, une règle adaptée est intégrée.

**« ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :*

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

*L'emprise au sol maximale est limitée à 70% de la surface du terrain ou de l'unité foncière.*

*Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif. »*

La règle d'emprise au sol maximale est légèrement différente selon les zones :

En zone UA	En zone UB	En zone UC et UCV	En zone UH	En zone A , Ah, N, Nh
70%	50%	50%	30%	Limitée à 300m <sup>2</sup>
Dérogation à la règle :	Dérogation à la règle :	En secteur UCV :		Dérogation à la règle :
- Installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif	- Secteurs UB1, UB2, UB3 - Installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif	- 50% dans la bande A de 60m à partir des voies publiques - 0% dans la bande B, au-delà des 60m	En zone 1AU	- Pour les constructions à destination d'habitation existantes supérieures à 300m <sup>2</sup> , dans la limite d'un logement créé,
			50%	- Installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif
			En zone UX et 1AUX	
			60%	

**3.4.5. Obligation de conservation d'espaces en pleine terre (article 13) dans les zones UA, UB, UC**

En complément de la définition de l'emprise au sol, pour limiter l'imperméabilisation des sols et une densification trop importante dans les zones de tension et de pression, il est intégré une règle permettant de gérer les espaces libres sur les parcelles où les terrains d'assiette.

En zone UA, 10% du terrain d'assiette doit être maintenu en pleine terre car l'emprise au sol des constructions est importante dans cette zone ancienne et dense.

Au sein des secteurs UB et UC, 40% du terrain d'assiette doit être maintenu en pleine terre. Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs UB1, UB2, UB3. La règle est légèrement différente pour le secteur UCv : dans la bande A, 30% minimum du terrain d'assiette doit être maintenu en pleine terre, et dans la bande B 60% minimum.

La définition de la pleine terre est donc précisée : On entend par « pleine terre » un espace, sur le terrain d'assiette de l'opération, libre de toute construction, installation, aménagement, de quelque nature que ce soit (y compris piscine, assainissement, abri de jardin, garage, stationnement, accès, voirie, aire de passage...) et y compris dans le sous-sol.

**« ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

*Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.*

*Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.*

*Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.*

*Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.*

*Des plantations formant écran peuvent être imposées.*

*Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre », sauf pour les secteurs UB1, UB2 et UB3. »*

*On entend par « pleine terre » un espace, sur le terrain d'assiette de l'opération, libre de toute construction, installation, aménagement, de quelque nature que ce soit (y compris piscine, assainissement, abri de jardin, garage, stationnement, accès, voirie, aire de passage...) et y compris dans le sous-sol.*

Règle spécifique à la zone UCV :

**« Espaces Libres en secteur UCV :**

*Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.*

*L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant :*

- *Bande A (60 m de l'alignement) : Un minimum de 30 % de la superficie de l'unité foncière ou de la superficie du terrain d'assiette du projet et faire l'objet d'un traitement paysager.*

- *Bande B (au-delà de 60 m de l'alignement) : Un minimum de 60 % de la superficie de l'unité foncière ou de la superficie du terrain d'assiette du projet et faire l'objet d'un traitement paysager. »*



### 3.4.6. Limitation de la hauteur des constructions pour le secteur UCV

En complément, de la définition de 2 bandes de constructibilité dans les secteurs UCv, afin de permettre l'évolution des constructions existantes dans ces secteurs de pression pour la division parcellaire, pour une meilleure cohérence architecturale et une limitation des divisions parcellaires en second rang, notamment du fait de constructions en limite séparative, de nouvelles règles de hauteur sont établies pour le secteur UCV.

Dans la bande de constructibilité au-delà de 60m de profondeur, la hauteur des constructions est limitée à 3m à l'égout du toit ou à l'acrotère. De plus, la règle est précisée pour les annexes.

#### « **ARTICLE UC-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1).*

*En secteur UCV :*

*Dans une profondeur de 60m comptés par rapport à l'alignement des voies publiques (bande A), la hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1).*

*Au-delà d'une profondeur de 60m comptés par rapport à l'alignement des voies publiques (bande B), la hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (Rez de chaussée).*

*Pour les annexes :*

- *Quelle que soit la profondeur comptée depuis la limite d'emprise publique (alignement), la hauteur maximale des annexes est fixée à 2,50 m mesurée à l'égout du toit.*
- *Si elles sont implantées en retrait de la limite séparative, quelle que soit la profondeur comptée depuis la limite d'emprise publique (alignement), la hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 m mesurée à l'égout du toit.*

*Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :*

- *Pour les équipements de superstructures ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services collectifs, lorsque leur caractéristique l'impose,*
- *Lorsqu'une construction est adossée à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant. »*

### 3.4.7. Limitation de la hauteur maximale des constructions pour le secteur UH

Pour une meilleure cohérence architecturale et une limitation des nuisances, notamment du fait de constructions en limite séparative, de nouvelles règles de hauteur sont établies pour le secteur UCV.

#### « **ARTICLE UH-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne pourra excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère, excepté pour les constructions à usage d'habitations où dans le sous-secteur Uh2, la hauteur ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.*

*La hauteur des constructions sera mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.*

*La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.*

*La hauteur des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère. L'implantation du faitage des annexes sur la limite séparative est interdite sauf si la hauteur du faitage est inférieure à 2,50m. »*

### 3.5. Règles relatives aux occupations du sol autorisées sous conditions en zone UH

Dans un souci de préciser la règle de constructibilité, les zones UH des villages isolés et dispersés sur le territoire communal interrogent suite à des demandes de constructibilité supplémentaire observées dans ces zones.

Ces zones ne sont pas des secteurs de développement urbain. Une règle stricte a été définie dans le PLU approuvé mais cette dernière n'est pas suffisamment encadrée laissant la possibilité de développement sur des zones qui ne sont pas des zones de développement prioritaire.

Pour limiter le nombre de nouveaux logements en zone UH, les règles relatives aux occupations ou utilisations du sol admises sous conditions sont modifiées :

L'extension des habitations existantes est conditionnée : elle ne doit pas donner lieu à la création d'un nouveau logement.

De la même façon, les changements de destinations des constructions ne doivent pas donner lieu à la création de plus d'un logement.

#### « **ARTICLE UH-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

*Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions fixées ci-après :*

- *Les extensions à usage d'habitation existante à la date l'approbation du PLU dans la limite de 50% de la surface de plancher existante, qu'elles soient limitées à une seule extension à compter de l'approbation du PLU et de ses annexes et qu'elle ne donne pas lieu à la création d'un nouveau logement.*
- *La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.*
- *Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux ;*
- *Les extensions à usage d'habitation et d'artisanat, d'équipements public ou d'intérêt collectif (association) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et qu'elles soient limitées à une seule extension à compter de l'approbation du PLU et de ses annexes ;*
- *Les changements de destination à usage d'habitation, d'artisanat et de tourisme vert (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition :*
  - *de ne pas gêner l'activité agricole*
  - *de ne pas créer plus de deux logements, de ne pas créer plus d'un logement supplémentaire sur l'unité foncière par rapport au nombre de logements existants à la date de la demande*
  - *Que le bâtiment existant soit adapté à la nouvelle destination*
  - *que les réseaux soient existants et de capacité suffisante*
  - *de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux ; »*

### 3.6. Zone 1AU, occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

Dans le PLU approuvé, l'article 2 définit les occupations ou utilisations du sol admises sous conditions particulières.

Dans ce cadre, sur les zones 1AU où des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées, les prescriptions de l'article 2 définissent que :

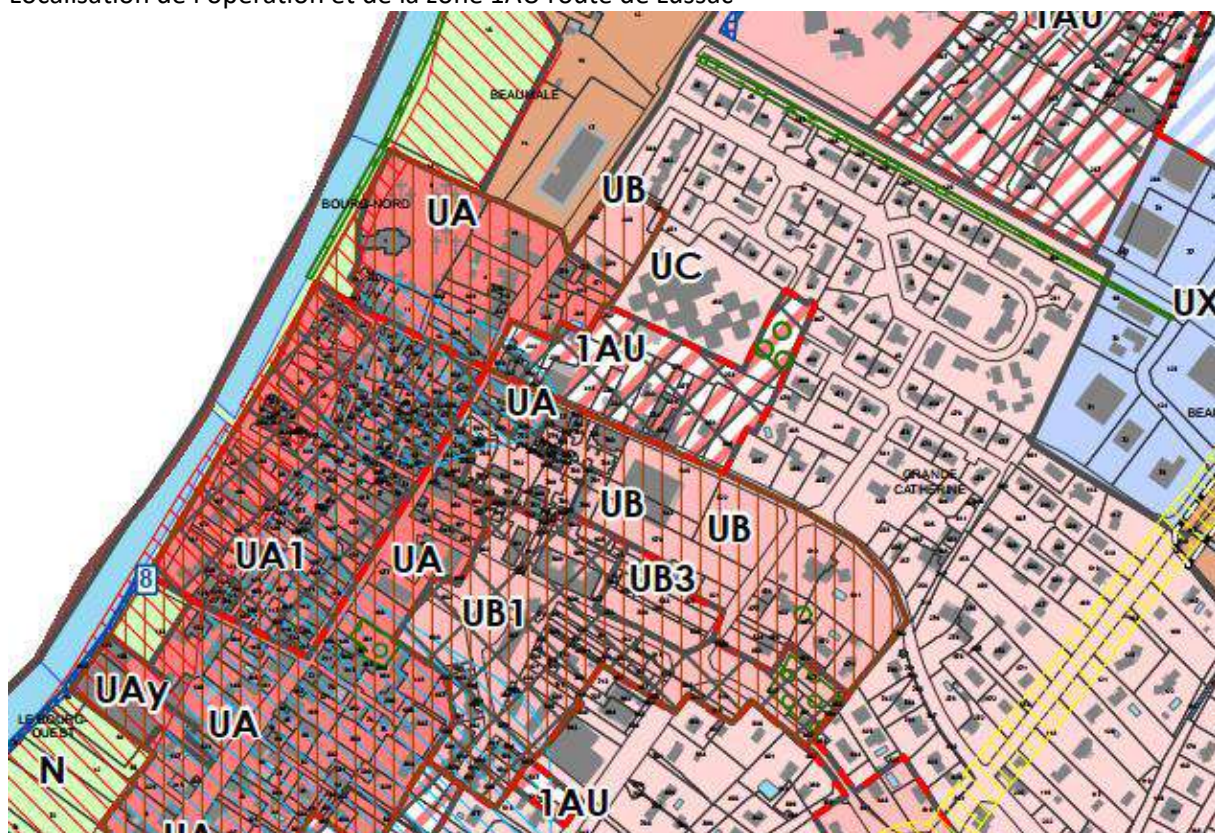
- les destinations autorisées doivent être compatibles avec les OAP,
- les opérations d'habitation doivent faire l'objet d'une seule opération d'ensemble sur l'ensemble du périmètre 1AU.

Toutefois, en phase opérationnelle sur certaines de ces zones 1AU (pour la zone 1AU route de Lussac et pour la zone 1AU de la Cime du Bois), la définition d'un permis d'aménager global sur l'ensemble de la zone n'est pas réalisable.

Pour la zone 1Au de la route de Lussac, une précision est apportée : ce secteur est un espace favorable au développement de logements sociaux. Cependant, le bailleur n'est pas en mesure de réaliser un projet sur l'ensemble du périmètre de la zone car il ne maîtrise pas tous les terrains pour l'instant.

Pour ne pas retarder et compromettre ce projet de logements sociaux (l'intégralité des logements construits seront à vocation sociale), il est donc proposé de laisser la possibilité de recourir à une ou plusieurs opérations sur la zone pour les projets de logements sociaux portant sur 100% de logements sociaux.

Localisation de l'opération et de la zone 1AU route de Lussac



Pour la zone 1AU de la Cime du Bois, il s'agit de définir des tranches de réalisation opérationnelles sur une vaste zone regroupant plusieurs propriétaires. Un travail avec le service instructeur a été réalisé



pour définir ces deux tranches.

- Une première tranche porterait sur la totalité de la parcelle référencée au cadastre XD 89



- une seconde tranche porterait sur le reste de la zone 1AU dite de la Cime du Bois, et intéressant les parcelles référencées au cadastre XD 356, XD 355, XD 352, XD 85



**« ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS »**

*Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :*

- *Les constructions à usage d'artisanat, de bureaux et d'hôtellerie sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées, qu'elles soient soumises à une seule opération d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre 1AU et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;*
- *Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient soumises à une seule opération d'ensemble sur l'ensemble du périmètre 1AU et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.*

*Toutefois, pour la zone 1AU de la route de Lussac :*



Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition :

- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- qu'elles soient soumises à une seule opération d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre 1AU, à l'exception d'une opération portant sur 100% de logements locatifs sociaux qui pourra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations partielles sur la zone 1AU.

Pour la zone 1 AU de la Cime du Bois :

- Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation
  - qu'elles soient réalisées en deux tranches, chacune de ces deux tranches étant réalisée en une seule opération d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de chaque tranche tel que mentionné ci-dessous :
    - une tranche portant sur la totalité de la parcelle référencée au cadastre XD 89



- une tranche portant sur le reste de la zone 1AU dite de la Cime du Bois, et intéressant les parcelles référencées au cadastre XD 356, XD 355, XD 352, XD 85



*Dans le secteur 1AUv, ces constructions peuvent être soumises à plusieurs opérations d'ensemble ;*

- *Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;*
- *A l'exception du secteur 1AUv et de la zone 1AU de Nouet, les programmes de logements sont autorisés sous condition qu'ils comportent au moins 50% de surface de plancher en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L151-15° du Code de l'Urbanisme ;*
- *La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent. «*

### 3.7. Modification de l'article 7 des zones 1AU

L'article 7 définit les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le DOO du SCOT du Libournais définit dans la prescription « Gérer les zones de contact pour prévenir les conflits d'usages et limiter les nuisances », la mise en place, à la charge des aménageurs, promoteurs, constructeurs, d'une bande paysagère tampon, à l'intérieur de leur opération, pour les éloigner des parcelles agricoles, d'une épaisseur de 10m de largeur minimum.

#### Prescriptions

Cet espace de transition ou tampon sera aménagé la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur. Elle sera composée d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées. Les documents d'urbanisme locaux doivent mettre en œuvre cette disposition par le biais d'outils réglementaires adaptés (ex. : règlement écrit, plan de zonage, Orientations d'aménagement et de programmation) :

- Dans le cas où c'est l'urbanisation qui se développe au contact immédiat d'un espace agricole, cultivé ou non, c'est sur les terrains d'assiette de cette dernière que sera créé cet espace.
- Dans le cas d'une création ou d'une extension des surfaces viticoles au contact d'une zone déjà urbanisée, la création ou la restauration d'un espace de transition doit être réalisé sur les parcelles composant ce futur espace agricole.

Dans ces différents cas de figure, l'aménagement de cet espace de transition est à la charge de l'aménageur ou de la personne physique ou morale bénéficiant de l'extension des zones concernées ou du changement de destination.

La création d'un espace de transition est obligatoire pour les constructions publiques et/ou d'intérêt collectifs accueillant du public, y compris dans les espaces urbanisés.

Les articles 7 des zones 1AU, 1AUe, 1AUx, 1AUxc sont complétés de la façon suivante :

#### **« ARTICLE 1AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative,
- soit en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux annexes.

*Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Les annexes et garages peuvent déroger à cette règle, excepté les piscines qui devront respecter ce recul. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.*

Un rappel de cet alinéa est aussi fait à l'article 13 de la zone 1AU.

### 3.8. Modifications communes aux zones A et N

#### 3.8.1. Précision des occupations et utilisations du sol admises sous conditions

La loi ALUR du 24 mars 2014 avait considérablement restreint les capacités d'évolution des habitations existantes en zone A et N. La loi LAAF du 13 octobre 2014 avait assoupli une première fois le code de l'urbanisme en permettant les extensions des constructions existantes. Néanmoins, cet assouplissement ne prenait pas en compte les nombreuses demandes concernant les constructions annexes, comme les piscines et les garages.

La loi Macron du 6 août 2015 est donc venue compléter le 1er assouplissement opéré en intégrant, à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, des dispositions qui permettent désormais au PLU d'autoriser les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N.

Il est notamment précisé les conditions d'extension des habitations existantes dans les secteurs Ah et Nh (qui sont maintenus). La collectivité assume pleinement sa volonté de limiter l'extension des habitations existantes mais elle assume aussi de ne pas vouloir limiter les regroupements familiaux. C'est pourquoi, elle autorise la création d'un logement supplémentaires lors de l'extension des constructions d'habitation.

En application de la loi Macron, l'article A2 et l'article N2 sont précisés notamment comme il suit :

#### « **ARTICLE A-2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

~~Les constructions à usage agricole sous réserve de ne pas générer de nuisances vis à vis de l'habitat ;~~

~~Les aménagements, constructions et utilisations du sol liées à une activité complémentaire à l'activité agricole (vente des produits de l'exploitation, accueil touristique, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, gîtes, ferme auberge sur l'exploitation...) étant précisé que sont~~

~~réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (Code Rural : article L.311-1) ;~~

- Sont autorisées sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime,

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.
    - porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant et du personnel dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.
  - qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres du siège d'exploitation. Un recul supérieur peut être autorisé pour des raisons topographiques.
  - qu'elles disposent d'un accès commun avec l'exploitation.
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve de s'intégrer avec l'environnement naturel ;

Les installations de production d'énergie renouvelable sur les constructions agricoles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### **Dans le secteur Ah uniquement :**

- Les extensions **à usage d'habitation** (pièces habitables) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale après extensions ne dépasse 250 m<sup>2</sup> et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage d'habitation à compter de la date d'approbation du PLU et de ses annexes ; et avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire maximum, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination à usage d'habitation, d'artisanat et de tourisme vert (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition :
  - de ne pas gêner l'activité agricole,



- ~~de ne pas créer plus de deux logements, de ne pas créer plus d'un logement supplémentaire sur l'unité foncière par rapport au nombre de logements existants à la date d'approbation du PLU (11/12/2013)~~
- ~~Que le bâtiment existant soit adapté à la nouvelle destination~~
- que les réseaux soient existants et de capacité suffisante
- de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux ; »

#### **« ARTICLE N-2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

- Les extensions **à usage d'habitation** (pièces habitables) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale après extensions dépasse 250 m<sup>2</sup> et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage d'habitation à compter de la date d'approbation du PLU et de ses annexes ; et avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire maximum, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site. [...]

##### **En zone Nh uniquement :**

Les extensions **à usage d'habitation** (pièces habitables) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale après extensions ne dépasse 250 m<sup>2</sup> et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage d'habitation à compter de la date d'approbation du PLU et de ses annexes ; et avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire maximum, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

- Les changements de destination à usage d'habitation, d'artisanat et de tourisme vert (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition :
  - de ne pas gêner l'activité agricole,
  - ~~de ne pas créer plus de deux logements, de ne pas créer plus d'un logement supplémentaire sur l'unité foncière par rapport au nombre de logements existants à la date d'approbation du PLU (11/12/2013)~~
  - ~~Que le bâtiment existant soit adapté à la nouvelle destination~~
  - que les réseaux soient existants et de capacité suffisante,de ne pas compromettre l'environnement. »

### **3.8.2. Permettre la gestion des extensions des constructions existantes à usage d'habitation**

En application de la loi Macron, les habitations en zone agricole et naturelle peuvent évoluer. De nouvelles règles sont donc intégrées pour permettre ces évolutions et les encadrer, ainsi que les annexes (implantations, hauteur, emprise au sol).

#### **ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

**Non réglementé pour les constructions agricoles et forestières.**

Les nouvelles constructions d'habitation seront implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour les annexes admises dans la zone, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

#### **ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Non réglementé pour les constructions agricoles et forestières.

Les annexes non accolées des constructions à usage d'habitations (garages, piscines,...) ne pourront être distantes de plus de 30 mètres de l'habitation (sauf dans le cas d'un abri pour animaux, sans condition de distance)

#### **ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Non réglementé pour les constructions à destination agricole et forestière (autre que habitation et annexes).

**En zone A et en secteur Ah :**

L'emprise au sol maximale cumulée des constructions à usage d'habitation (+ annexes) est limitée à 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, leur extension est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire maximum, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit.

*La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole à l'exception des abris légers pour les animaux où la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère. »*

#### **ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.*

##### **Non-réglementé**

*Les annexes non accolées des constructions à usage d'habitations (garages, piscines,...) ne pourront être distantes de plus de 30 mètres de l'habitation (sauf dans le cas d'un abri pour animaux, sans condition de distance)*

#### **ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### **Définition :**

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :*

- *Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;*
- *Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;*
- *Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;*
- *Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.*

##### **En zone N et en secteur Nh :**

*L'emprise au sol maximale cumulée des constructions à usage d'habitation (+ annexes) est limitée à 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol*

*Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, leur extension est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire maximum, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

##### **En secteur NL :**

*Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.*

#### **ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation.*

*La hauteur des autres constructions autorisées dans la zone N et dans les secteurs Nh et NL ne pourra excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère*

*La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.*

*La hauteur des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit.*

### 3.9. Modifications communes à toutes les zones

#### 3.9.1. Règlementation du coloris et de la forme des toitures

Dans un objectif de qualité architecturale des constructions et de maintien des paysages, il est souhaitable d'inscrire au règlement écrit une règle sur les toitures et les matériaux, les panneaux solaires et le bardage bois afin de renforcer la qualité urbaine et architecturale des constructions existantes et des constructions nouvelles.

De plus, il est ajouté, conformément aux avis émis par l'architecte des bâtiments de France, afin d'assurer la qualité architecturale et la préservation du cadre de vie que Les toitures à quatre versants sur une construction en plan carré sont interdites. Cette Prescriptions s'applique à la fois pour le bâti ancien existant et pour le bâti contemporain.

Cette règle est ajoutée en zone UA, UB, UC, UE, UGV, UH, 1AU, 2AU, A, N.

Est ajouté :

« ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS

#### **Matériaux**

*Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.*

*Les toitures à quatre versants sur une construction en plan carré sont interdites*

*Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.*

*Les habitations déjà couvertes par de l'ardoise ou une autre forme de tuiles, pourront être rénovées en utilisant les matériaux déjà présents.*

*L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional est interdit. »*

*Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.*

*Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.*

*Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).*

***Le bardage bois est autorisé. »***



#### ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS

*L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.*

##### **Bâti ancien existant**

*Toute intervention, modification ou extension du bâti existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :*

- *le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture. Dans tous les cas, les toitures terrasses ne pourront être acceptées que pour des annexes à la construction accolées au bâtiment principal ou dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants.*
- *Les formes et les proportions des percements*
- *Les matériaux utilisés (maçonneries de pierre et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, ...)*
- *Les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : blanc cassé ou gris clair, éléments de serrurerie : portails, grilles ou garde-corps et portes d'entrée peints de couleur sombre).*
- *Les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites*

##### **Bâti contemporain**

*En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans l'environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et des paysages dans lesquels ils s'insèrent, notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type de toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.*

*Les toitures à quatre versants sur une construction **en plan carré** sont interdites*

### **3.9.2. Incitations à la performance énergétique et environnementale**

Pour inciter les constructeurs à réaliser des bâtiments plus performants d'un point de vue énergétique, une nouvelle règle est inscrite. Elle est reprise dans l'ensemble des zones (UA, UB, UC, UE, UH, UX, 1AU, 1AUE, 1AUX, 1AUXc, 2AU, A, N).

#### **« ARTICLE UA-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES »**

*La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.*

*Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.*

*Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).*

*L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée. »*

# **CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLU**

## **1. CONSEQUENCES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE**

### **1.1. Suppression des zones Ah et Nh dans la zone rouge du PPRI**

---

Plusieurs zones Ah et Nh sont supprimées en zone rouge du PPRI et sont reversées aux zones A et N.

### **1.2. Réduction de la constructibilité de certaines zones urbaines du PLU**

---

Plusieurs zones classées en zone UCv sont basculées principalement en zone UH, et potentiellement en zone A ou N, pour éviter que de nouvelles habitations viennent s'y implanter.

### **1.3. Intégration de bandes de recul pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Une bande de recul pour l'implantation des constructions est intégrée dans deux zones UCv.

### **1.4. Extension / création de zones UX**

---

Pour prendre en compte les activités existantes ou à créer :

- Une zone 1AUX est étendue et bascule en zone UX puisqu'elle est déjà bâtie
- Une parcelle classée en zone UCV, passée en zone UH bascule en zone UX car une entreprise y est implantée
- Deux parcelles classées en zon UC (champ d'Henry et route de Coutras) basculent en zone UX pour permettre un projet économique.

### **1.5. Fermeture à l'urbanisation de zones 1AU**

---

En contact avec une zone urbaine se trouve une vaste zone 1AU. Le projet de développement de cette zone est incertain, de l'activité artisanale pourrait potentiellement s'y développer. Dans l'attente des résultats des études lancées, il est préférable de fermer l'urbanisation de la zone : elle bascule donc de 1AU à 2AU.

### **1.6. Réduction de la zone UCv et ajout d'une prescription « Site pollué »**

---

Une zone d'enfouissement de déchets verts est comprise en zone UCv. Pour que cet espace ne soit pas construit, la zone UCv est réduite et les parcelles concernées basculées en zone agricole. Une protection est ajoutée, pour bien matérialiser le site pollué.

## 1.7. Correction d'erreurs matérielles

---

### 1.7.1. Correction du périmètre d'une zone de recul

Modification du périmètre d'une bande d'inconstructibilité liée à une voie à grande circulation qui a été mal reporté.

### 1.7.2. Intégration d'une habitation oubliée en zone urbaine (UCv)

La zone Ucv est légèrement étendue pour intégrer une habitation oubliée, laissée en zone naturelle.

### 1.7.3. Repositionnement d'un EBC mal repéré au règlement graphique

Un EBC est déplacé sur la même parcelle car il avait été mal positionné dans le règlement graphique.

## 1.8. Création d'un emplacement réservé

---

La création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une défense incendie sur la parcelle ZN 391 dans le secteur de Nouet, sur une surface de 370m<sup>2</sup> peut de renforcer la sécurité des biens et des personnes dans la zone urbaine de Nouet.

## 2. CONSEQUENCES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

### 2.1. Modification des OAP du centre-ville

---

L'écriture des OAP du centre-ville sont modifiées afin de permettre l'implantation d'équipements publics sur les zones concernées.

### 2.2. Suppression d'une OAP

---

L'OAP sur le secteur Nouet est supprimée puisqu'elle bascule de la zone de 1AU à 2AU.

## 3. CONSEQUENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit est modifié en plusieurs endroits et pour plusieurs motifs :

### 3.1. Création de secteurs de taille de logements

---



Pour limiter la création de petits logements en zone UA, l'article UA-2 est modifié.

### **3.2. Création obligatoire de zones de stockage des containers de collecte des ordures ménagères**

---

Pour que les nouvelles constructions et opérations prévoient une zone dédiée à l'accueil des conteneurs de collecte des déchets, un ajout est fait à l'article 4 – desserte par les réseaux des zones UA, UB, UC, UH.

### **3.3. Règlementation sur les toitures**

---

Des compléments sont apportés à l'article 11 dans l'ensemble des zones : UA, UB, UC, UE, UGV, UH, UX, 1AU, 1AUE, 1AUX, 1AUXc, 2AU, A, N.

### **3.4. Modifications relatives aux règles de stationnement**

---

#### **3.4.1. Création de zones de modération des obligations de création de places de stationnement**

Un assouplissement de la règle obligeant à créer des places de stationnement dans certains secteurs. L'article UA-12 est modifié en zone UA et UB.

#### **3.4.2. Ajout d'une règle pour le stationnement en secteur UCV et UH**

Afin de limiter le stationnement sur l'espace public, le règlement de la zone UC et de la zone UH sont complétés à l'article 12.

### **3.5. Incitation à la performance énergétique et environnementale**

---

Pour inciter à la réalisation de bâtiments énergétiquement performants, l'article 15 de l'ensemble des zones (UA, UB, UC, UE, UH, UX, 1AU, 1AUE, 1AUX, 1AUXc, 2AU, A, N) est complété.

### **3.6. Encadrement de la division parcellaire**

---

#### **3.6.1. Obligation de créer des accès et des voiries de qualité**

L'article 3 des zones UB et UC est complété pour l'ajout de règles sur les accès et les voies nouvelles.

#### **3.6.2. Encadrement des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UC**

Des règles pour limiter le nombre de nouvelles constructions sont écrites à l'article 7 de la zone UC.

### **3.6.3. Encadrement des constructions les unes par rapport aux autres dans les secteurs UC et UH**

Des règles pour limiter le nombre de nouvelles constructions sont écrites à l'article 8 de la zone UC et de la zone UH.

### **3.6.4. Encadrement de l'emprise au sol**

L'article 9 établit des règles d'emprises au sol adaptées selon la zone concernée, pour les zones UB, UC, UH, UX, 1AU, 1AUX, A et N.

### **3.6.5. Obligation de conservation d'espaces en pleine terre**

L'article 10 des zones UB et UC est complété pour mieux préserver les espaces en pleine terre.

## **3.7. Limitation de la hauteur maximale des constructions**

---

L'article 10 est complété en zone UC et en zone UH pour limiter la hauteur des constructions.

## **3.8. Limiter le nombre de nouveaux logements en zone UH, A et N**

---

L'article 2 des zones UH, A et N est complété pour limiter le nombre de nouveaux logements dans ces zones.

## **3.9. Modifications communes aux zones A et N**

---

### **3.9.1. Précision des occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

L'article 2 des zones A et N sont modifiés.

### **3.9.2. Permettre la gestion des extensions des constructions existantes à usage d'habitation**

Les articles 7 à 10 des zones A et 8 et 10 des zones N sont complétés.

## 4. CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES

Le règlement graphique est modifié en plusieurs endroits. Les surfaces des zones ont donc subi des variations, sans toutefois faire augmenter ou diminuer considérablement la surface des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles.

	PLU 2022		PLU modifié		Evolution	
	Surface en ha	%	Surface en ha	%	Surface en ha	%
<b>Zones urbaines</b>	<b>441,15</b>	<b>15,8%</b>	<b>422,27</b>	<b>15,10%</b>	<b>-18,87</b>	<b>-4,3%</b>
UA	17,18	0,6%	17,18	0,6%	0	0%
UA1	3,73	0,1%	3,73	0,1%	0	0%
UAv	25,04	0,9%	24,65	0,9%	-0,40	-1,6%
UAY	0,41	0,0%	0,41	0,0%	0	0%
UB	10,26	0,4%	10,26	0,4%	0	0%
UB1	3,22	0,1%	3,22	0,1%	0	0%
UB2	2,42	0,1%	2,42	0,1%	0	0%
UB3	0,42	0,0%	0,42	0,0%	0	0%
UC	107,24	3,8%	104,26	3,7%	-2,98	-2,8%
UC1	4,30	0,2%	4,30	0,2%	0	0%
UCv	123,69	4,4%	38,33	1,4%	-85,36	-69,0%
UE	9,16	0,3%	9,16	0,3%	0	0%
UGv	3,07	0,1%	3,07	0,1%	0	0%
Uh	67,81	2,4%	129,80	4,6%	61,99	91,4%
Uh2	12,70	0,5%	12,70	0,5%	0	0%
UX	50,49	1,8%	58,38	2,1%	7,88	15,6%
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>94,81</b>	<b>3,4%</b>	<b>88,34</b>	<b>3,2%</b>	<b>-6,47</b>	<b>-6,8%</b>
1AU	13,78	0,5%	11,35	0,4%	-2,43	-17,7%
1AUE	9,19	0,3%	9,19	0,3%	0	0%
1AUXc	6,43	0,2%	6,43	0,2%	0	0%
2AU	0	0	2,43	0,1%	2,43	/
2AUL	14,50	0,5%	14,50	0,5%	0	0%
2AUv	0	0	5,14	0,2%	5,14	/
2AUX	22,89	0,8%	22,89	0,8%	0	0%
3AU	16,40	0,6%	16,40	0,6%	0	0%
<b>Zones agricoles</b>	<b>1467,71</b>	<b>52,5%</b>	<b>1469,16</b>	<b>52,5%</b>	<b>1,45</b>	<b>0,1%</b>
A	1447,34	51,8%	1449,70	51,8%	2,36	0,2%
Ah	20,37	0,7%	18,62	0,7%	-1,75	-8,6%
Ax	0	0	0,84	0,0%	0,84	/
<b>Zones naturelles</b>	<b>792,96</b>	<b>28,4%</b>	<b>816,85</b>	<b>29,2%</b>	<b>23,90</b>	<b>3,0%</b>
N	739,08	26,4%	762,45	27,3%	23,37	3,2%
Nh	7,84	0,3%	6,04	0,2%	-1,80	-23,0%
NI	46,04	1,6%	48,37	1,7%	2,33	5,1%
<b>Total</b>	<b>2796,62</b>	<b>100,0%</b>	<b>2796,62</b>	<b>100,0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

Le PLU classe 290,58 hectares en Espaces Boisés Classés.

## 5. COMPOSITION DU DOSSIER DE 2<sup>EME</sup> MODIFICATION

La modification simplifiée proposée conduit à établir un dossier spécifique composé comme suit :

- Pièce n°1 : La présente notice explicative
- Pièce n°2 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Pièce n°3 : Le règlement graphique
- Pièce n°4 : Le règlement écrit
- Pièce n°5 : La liste des emplacements réservés
- Pièce n°6 : Avis des Personnes Publiques Associées et rapport du commissaire enquêteur



Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

Page 79 sur 80




ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_184-DE

## ***AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES***

**Modification n°2 du PLU de Saint Denis de Pile**  
**Consultation des Personnes Publiques Associées**

Envoyé en préfecture le 04/07/2023  
 Reçu en préfecture le 04/07/2023  
 Publié le  
 ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_184-DE



Personnes Publiques	Observations formulées par les personnes publiques	Avis préalable de la maîtrise d’ouvrage	Documents modifiés
<b>CNPF</b>			
	<p>Pas de remarque particulière</p> <p>Rappel : les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-1 et suivants du Code Forestier.</p> <p>Avis favorable</p>		
<b>SCoT Grand Libournais</b>			
	<p>NOTE TECHNIQUE</p> <p>Le projet de modification n°2 du PLU de Saint-Denis-de-Pile porte sur les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La suppression des zones Ah et Nh en zone rouge du PPRI ;</li> <li>- La réduction de la constructibilité de certaines zones urbaines du PLU et la fermeture à l'urbanisation de zones 1AU (passage en 2AU) entraînant la suppression d'OAP ;</li> <li>- L'intégration de bandes de recul en zone UCv ;</li> <li>- L'extension et la création de zones UX ;</li> <li>- Le développement d'un élevage canin et la création d'une pension en zone A ;</li> <li>- La création d'un emplacement réservé ;</li> <li>- La possibilité de faire des équipements publics dans le centre-ville ;</li> <li>- La création de secteurs de taille de logements en zones UA et UA v ;</li> <li>- La modification du règlement en zones urbaines permettant notamment l'encadrement de la division parcellaire ;</li> <li>- Modification de l'article 7 des zones 1AU ;</li> <li>- Modifications communes aux zones A et N</li> </ul> <p>La suppression des zones Ah et Nh en zone rouge du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) pour un reclassement en zones A et N visant à réduire la vulnérabilité face au risque d'inondation est compatible avec le DOO du SCoT.</p>		

Dans le PLU en vigueur, approuvé en 2013, les capacités d'urbanisation par densification, par mobilisation des dents creuses et par extension sont très largement supérieures aux objectifs définis dans le SCoT du Grand Libournais : le besoin en logements a été évalué à environ 1033 constructions neuves entre 2015 et 2035.

Au regard des nombreux espaces disponibles en zones urbaines et à urbaniser, cette modification du PLU permet de prioriser les secteurs de développement en agissant sur la réduction de la constructibilité dans des secteurs éloignés du centre-ville de Saint-Denis-de-Pile par :

- un reclassement des zones UC en zones Uh, notamment autour des bourgs anciens des Eymerits et de Bossuet,
- la fermeture à l'urbanisation des zones 1AU de Nouet et de Pinaud (classement en zone et la suppression de leurs OAP.

Ainsi, le SCoT note cet effort notable d'amélioration de la comptabilité avec le DOO proposé par la présente modification pour limiter la production de logements dans des secteurs peu stratégiques et ce, dans l'attente de la révision générale du PLU et de l'élaboration du PLUi.

Toutefois, le SCoT souhaiterait disposer de plus amples explications sur la volonté de la commune de préserver des zones UCv dans le prolongement des hameaux historiques de Goizet, Nouet et Martin Masson, tout en encadrant leur densification. Par ailleurs, les zones reclassées en 2AU devront indiquer dans le règlement que leur ouverture est soumise à révision du PLU, sous réserve que la moitié de la production de logements projetée ait été réalisée au sein du périmètre aggloméré.

L'intégration de bandes de recul en zone UCv a pour ambition de maintenir les alignements existants, se traduisant par un figuré « *Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives* » sur le plan de zonage. Cependant, l'article UC6 du règlement gagnerait à être clarifié : il faudrait faire le lien entre le tracé présent sur le zonage et le règlement écrit afin d'éviter la confusion avec les bandes A et B, dont fait par ailleurs référence le règlement.

La transformation de la zone 1AUX, déjà urbanisée, en zone UX à Frappe de 5 ha est prévue dans le SCoT. La création de zones UX sur des parcelles déjà artificialisées par changement de zonage (Frappe, Mauriens, Champ d'Henry ou encore Robert) est compatible avec le SCoT puisqu'elles ne produisent pas d'extensions supplémentaires pour des activités économiques.

La révision du PLU en cours permettra de répondre à cette demande.

La création d'un STECAL Ax pour rendre possible le développement d'un élevage canin et la création d'une pension apparaît adapté. Pourtant, nous attirons votre attention sur la rédaction de l'article 2 qui autorise « *les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail ou de bureau* ». En effet, le PLU a été rédigé, à priori, en appliquant l'article R 123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Vous ne pouvez pas faire référence alors à une sous-destination, telle qu'elle figure dans l'article R 151-28 du code de l'urbanisme.

La création d'un emplacement réservé a pour effet d'améliorer la protection incendie dans le secteur de Nouet. Néanmoins, les extraits de plan de zonage présentés en page 39 de la notice explicative ne semblent pas être les bons.

La modification des OAP pour donner la possibilité de faire des équipements publics dans le centre-ville est compatible avec l'orientation n°1.3 du SCoT visant à optimiser la couverture territoriale pour les équipements et services.

La création de secteurs de taille de logements en zones UA et UAv permet d'assurer de la diversité de logements en centre-ville. Toutefois, la mise en place des règles visant à limiter la production de petits logements aurait mérité de plus amples explications, notamment sur la taille actuelle des logements présents dans ces secteurs de la commune.

L'ajustement proposé à l'article 12 des zones UA et UB va dans le sens d'une mutualisation des espaces de stationnement dans les secteurs les plus denses de la commune est en accord avec les orientations du SCoT. Cependant, il faudrait ajouter cet élément dans la légende pour faciliter la lecture du plan.

L'encadrement de la division parcellaire en zone UB et UC a pour effet de limiter la production de logements par densification, notamment en insérant des règles sur la largeur minimale des accès en fonction du nombre de logements (créés et existants). Cet encadrement est plus strict sur la zone UCv en fonction de la distance à la voirie, pour éviter la création de logements en second ou troisième rideau (règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, limitation des hauteurs, pas d'emprise au sol permise, 60% minimum d'espace libre devant faire l'objet d'un traitement paysager dans la bande B c'est-à-dire au-delà des 60 mètres). Ces règles vont contribuer à maîtriser le processus de division parcellaire sur ces secteurs de la commune.

La révision du PLU en cours permet cette demande.

La révision du PLU en cours permettra de répondre à cette demande.



La modification du PLU améliore la prise en compte de la limitation d'imperméabilisation des sols en mettant en place, dans le règlement, une emprise au sol maximale adaptée aux formes urbaines de chaque zone (Article 9) et une part minimale d'espaces de pleine terre en zones urbaines. Cette évolution du PLU améliore la compatibilité avec le SCoT.

La modification de l'article 7 des zones 1AU a pour objet de mettre en œuvre une prescription du SCoT sur l'espace tampon sous forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur pour toute construction nouvelle (hors annexes et garages) et les extensions. Toutefois, le règlement de la zone mériterait d'être précisé à propos des piscines plus sensibles aux traitements phyto sanitaires : dérogent-elles à cette règle de recul comme les autres annexes ?

Cette procédure propose de nombreuses modifications communes aux zones A et N : il s'agit de nouvelles dispositions sur la surface de plancher, l'emprise au sol, la hauteur ou encore l'implantation des constructions.

A l'article 8, les annexes non accolées (piscines, garages, etc.) ne pourront pas être édifiées à plus de 30 mètres de l'habitation. Selon la doctrine de la CDPENAF, il est préférable de limiter à 20 mètres le rayon autour duquel les annexes de tout type (piscine comprise) seront autorisées. Par ailleurs, le secteur NL constitue un STECAL au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme. A cet effet, il apparaît nécessaire de régler l'emprise au sol maximale des constructions.

Enfin, l'article 9 de la zone A et des secteurs Ah a été modifié dans le cadre de cette procédure puisque de nouveaux logements peuvent être créés dans le volume existant d'une grande habitation. Il aurait été nécessaire d'apporter des justifications sur les ambitions qui ont guidé la commune sur ce point.

#### **Conclusion :**

En résumé, la modification du PLU de Saint-Denis-de-Pile améliore la compatibilité du PLU avec le DOO du SCoT en attendant la révision du PLU. Toutefois, il est attendu une prise en compte des remarques de la présente note technique.

#### **DELIBERATION :**

Considérant les observations et remarques détaillées dans la note technique ci-jointe ;

Le règlement est modifié dans ce sens : les piscines et les annexes doivent respecter le recul de 10m.

Règlement

**Le Bureau Syndical constate que le projet de modification Plan Local d'Urbanisme de SAINT- DENIS-DE-PILE est compatible avec le SCoT.**

**En conséquence, le Bureau Syndical donne, à l'unanimité des membres présents, un avis favorable à la modification du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-DENIS-DE-PILE.**

## DDTM

### Sur le fond

La commune dispose d'un potentiel important de densification des zones urbaines pavillonnaires en continuité de villages et hameaux existants. En 2018, il était possible de réaliser 750 unités foncières aisément divisibles, non comptabilisées dans le potentiel de développement prévu dans le PLU approuvé. Les réseaux sont parfois insuffisants et cela pose des problèmes.

Ces capacités d'urbanisation sont très largement supérieures aux objectifs définis dans le SCoT du Grand Libournais qui avait évalué le besoin en logements à un peu plus de 1000 constructions neuves entre 2015 et 2035.

Malgré l'importance des évolutions apportées au PLU approuvé, la modification n'aborde pas directement les éventuelles incompatibilités de l'actuel PLU au regard du document d'orientations et d'objectifs du SCoT, ni les effets des modifications envisagées en matière d'amélioration de la compatibilité.

Néanmoins, le reclassement de nombreux secteurs UCv à la constructibilité résiduelle importante vers des zones Uh où la constructibilité est limitée à l'aménagement de l'existant, le reclassement en zone 2AU des secteurs directement constructibles AU de « Nouet » et de « Pinaud », les ajustements des zones pour supprimer la constructibilité des arrières de parcelles ou encore l'ajout de règles encadrant la division parcellaire entraînent une forte diminution des potentialités constructives.

Il aurait été intéressant de quantifier ces superficies (au moins 10 Ha) puis le nombre de logements potentiels afin de démontrer la meilleure prise en compte des prescriptions du DOO du SCoT dans l'attente de la finalisation de la révision du PLU communal ou du PLU intercommunal de la CAU.

De plus, Saint-Denis-de-Pile est une commune possédant des obligations de réalisation de logement sociaux. La diminution des capacités

La révision du PLU en cours permettra de répondre à cette demande.

La quantification des surfaces supprimées est réalisée : cf. bilan des surfaces.  
La révision du PLU en cours permettra de répondre à cette demande.

d'urbanisation dans ces secteurs où la réalisation de logements sociaux restait marginale, devrait permettre de reporter la constructibilité vers les secteurs plus pertinents où une mixité sociale est exigée (UA1, UB1, UC1 et ·1AU) et ainsi d'améliorer le ratio logements sociaux/logements libres attendus.

Sur ce même thème, la suppression de la condition d'aménagement d'ensemble sur certaines zones à urbaniser permettra de faciliter la sortie de projets 100 % sociaux.

### **Sur la forme**

Dans l'ensemble, le dossier présenté expose très clairement les objectifs et les solutions apportées par les élus pour les atteindre.

### **Notice explicative**

Quelques passages demanderont à être rectifiés.

Dans le cadre de corrections d'erreurs matérielles, le tracé de la bande inconstructible au niveau du lieu dit « la Fiolo » ne montre pas de différence entre avant et après modification (notice explicative page 32).

Par ailleurs, une protection des arbres isolés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme comme élément de paysage est préférable plutôt que comme espace boisé classé en tant qu'éléments du patrimoine végétal. À noter également une petite inversion des surfaces dans le rapport de présentation page 20 :

*La surface de la zone UCV est réduite de 0,39 ha au lieu de 1,14 Ha*

*La surface de la zone UAv est réduite de 1,14 ha au lieu de 0,39 Ha*

### **Le règlement écrit**

Les évolutions réglementaires écrites n'appellent pas d'observation majeure de ma part. Il est à noter toutefois que la rédaction de l'article 2 du STECa Ax destiné à l'accueil d'une activité d'élevage canin en milieu agricole, fait appel à des destinations ou sous-destinations non prévues par le code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2016 sur laquelle devrait être basée la rédaction du présent règlement. Par ailleurs, il n'y a pas de condition assortie à ces destinations autorisées. Des constructions non souhaitables en zone agricole pourraient être ainsi autorisées. Il conviendrait de conditionner chaque destination autorisée à ce qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité d'élevage canin ou à la pension.

La révision du PLU en cours permettra de répondre à cette demande.

De par l'activité spécifique prévue dans la zone Ax, des nuisances phoniques sont susceptibles d'indisposer les habitants des quelques maisons d'habitations situées à proximité, même si elles sont à au moins 50 mètres. Des murs anti-bruits pourraient être exigés.

La hauteur de ces murs est actuellement contrainte à moins de deux mètres. La création de murs anti- bruits pourrait réclamer des hauteurs nécessaires bien supérieures (3 à 6 mètres) ce qui pourrait entraîner des impacts paysagers importants non étudiés.

Par ailleurs, l'ouverture des zones 2AU est permise par simple modification du PLU. Ce dernier ayant été approuvé le 11 décembre 2013, leur ouverture ne peut être conditionnée qu'à une révision (L 153-31-4° - délai initial de 9 ans ramené à 6 ans par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets).

#### Le règlement graphique

Il n'appelle pas non plus d'observation majeure de ma part.

Le reclassement des secteurs de taille et de capacité limitées Ah et Nh situés en zone inondable va dans le sens d'une meilleure prise en compte du risque.

La création de l'emplacement réservé n°18, pour l'implantation d'une réserve d'eau pour la défense incendie, est correctement reporté sur le document graphique, toutefois les extraits de plans fournis dans la notice explicative (page 39) ne correspondent pas.

#### Les orientations d'aménagement et de programmation

Les modifications effectuées afin notamment de permettre la réalisation d'équipements publics n'appellent pas d'observation de ma part.

**En conclusion**, la présente modification apporte de nombreuses améliorations au PLU. Ainsi, elle permet de nettement réduire la constructibilité dans des secteurs éloignés du centre-bourg et de prioriser les secteurs d'urbanisation. Il sera cependant nécessaire d'apporter un regard plus précis sur la compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais.

Je vous invite à faire évoluer le dossier en y intégrant les quelques corrections et éléments complémentaires demandés.

La révision du PLU en cours permet cette demande.



## MRAe

**Considérant** que la communauté d'agglomération du Libournais, compétente en matière d'urbanisme, souhaite procéder à la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis-de-Pile (5 688 habitants en 2019 sur un territoire de 28,27 km<sup>2</sup>) approuvé le 11 décembre 2013 ;

**Considérant** que le projet de modification simplifiée n°2 du PLU comporte vingt-et-un objets qui concernent le règlement écrit, le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

**Considérant** que des reclassements de parcelles sont envisagés ; qu'ils visent à améliorer la prise en compte du risque inondation, à permettre le développement d'activités économiques dans des zones urbaines, à différer l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser 1AU ; que le bilan des surfaces joint au dossier indique une réduction des zones urbaines (- 19 ha) et des zones à urbaniser (-6,5 ha), au profit des zones agricoles (+1,5 ha) et naturelles (+24 ha) ;

**Considérant** que les autres modifications visent à favoriser la mixité sociale et fonctionnelle des zones urbanisées, à améliorer la performance énergétique et environnementale des constructions ainsi que leur insertion paysagère, à réglementer les surfaces devant être maintenues en pleine terre ;

**Considérant** que les modifications du règlement des zones agricole (A) et naturelle (N) visent à préciser les conditions d'emprise et de densité des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants ;

**Concluant**, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Saint-Denis-de-Pile n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

**Décide :**  
**Article 1<sup>er</sup> :**

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile présenté par la communauté d'agglomération du Libournais (33) **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

**Article 2 :**

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications.

**Article 3 :**

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>. En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

CD33

**GESTION DE L'EAU ET PREVENTION DES RISQUES****HYDRAULIQUE ET BASSINS VERSANTS**

Le Département accompagne financièrement les structures intercommunales de gestion de bassins versants (Syndicats Intercommunaux de Bassins Versants). Des études de bassins versants sont menées sur tout le territoire. Elles procèdent à une analyse fine des cours d'eau compris dans un bassin versant et ont pour but de présenter des préconisations de travaux de protection des berges à effectuer, de réhabilitations des milieux, d'entretien de la végétation, ainsi que les mesures de préservation de la qualité générale des eaux, de zones à protéger et de zones à exclure de l'urbanisation (risques de débordement, érosion des berges). Les techniciens-rivières, employés dans certains syndicats, sont les personnes ressources en terme de conseils techniques pour l'aménagement de rivières, de zones humides et des lits majeurs de rivières.

**ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Deux forages « Le Palais » et « Le Grand Palus » sont situés dans l'unité de gestion UG3 (Eocène entre) déficitaire. Dans le cadre de prise en compte d'enjeux futurs, les EnR sont encouragés au PLU de St Denis de Pile. Un complément sur les économies d'eau pourrait être apporté sur les économies d'eau des bâtiments, notamment à travers la récupération des eaux de pluies. L'article 70 de la loi Economie circulaire du 10 février 2020 prévoit pour les constructions nouvelles : **les exigences de limitation de consommation d'eau potable dans le respect des contraintes sanitaires afférentes à chaque catégorie de bâtiments, notamment s'agissant des dispositifs de récupération des eaux de pluie (déterminé par décret à partir de 2023).**

#### ASSAINISSEMENT

De nombreuses zones d'urbanisation réduites en tenant compte des limites capacitaires. Augmentation des zones UH dont les dessertes partielles actuelles des réseaux n'ont pas prévu à court terme d'être augmentées.

#### ASSAINISSEMENT NON-COLLECTIF

Pour rappel, il importe que la collectivité recherche avec le maître d'ouvrage associé les solutions des plus pertinentes et offrant la meilleure combinaison coût-performances pour les travaux d'assainissement. **Les services du Département peuvent également apporter un conseil si nécessaire sur des installations d'Assainissement Non Collectif (ANC).** En effet, le dimensionnement d'une installation d'ANC dépend de la capacité d'accueil de l'habitation à assainir. Le lieu d'implantation de l'installation dépend, lui, de la configuration d'aménagement de la parcelle (habitation, dépendances, limite de propriété, captage d'eau utilisé pour la consommation humaine...)

Il est également nécessaire de mettre en évidence les exutoires utilisables dans le cas d'une installation d'ANC nécessitant le rejet des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel. En effet, le type de sol conditionne la technique de traitement des eaux usées à utiliser (tranchées d'épandages dans le cas de sol apte à l'infiltration ; massif de substitution reconstitué dans le cas de sol inapte à l'infiltration).

Il est impératif de disposer d'une autorisation (permission de voirie) auprès du Centre Routier Départemental pour le rejet des eaux usées traitées dans le fossé d'une route départementale.

**Eaux pluviales urbaines** : Le zonage prévoit un resserrement et une densification des nouvelles zones à urbaniser dans le bourg et les hameaux qui s'intègre dans les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols et

dans un rapport équilibré aux dessertes de réseaux. La définition d'une assiette de pleine terre permet de libérer des espaces d'infiltration des eaux pluviales. Toutefois, une mention encourageant à la désimperméabilisation des accès (comme proposée pour les aires de stationnement) à recourir aux **solutions fondées sur la nature** et de qualité paysagère (noues, jardins de pluie, bassins végétalisés...) sont à privilégier pour la gestion eaux pluviales issues des toitures, afin de favoriser les îlots de fraîcheur. Le guide MNE pour encourager l'infiltration des eaux de ruissellement, la désimperméabilisation et la renaturation peut être une référence technique <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide%20complet.pdf>. Concernant la gestion des eaux pluviales à la parcelle, une étude hydraulique de dimensionnement et d'infiltration est recommandée en amont de l'aménagement (test de perméabilité du sol et dispositif d'infiltration dimensionné en rapport avec la surface active et sur une occurrence de pluie de retour de 20 ans à minima), permettant de garantir, en cas de rejet dans le milieu superficiel, des dispositifs de régulation assurant une restitution compatible avec le débit du milieu récepteur. Ces études de faisabilité sont recommandées également en ANC (implantation et dimensionnement, étude de sol, avec capacité d'infiltration et identification des capacités du milieu récepteur et des autorisations du gestionnaire, dimensionnée en fonction du nombre d'Eh d'eaux usées traitées par le dispositif)

#### GEMAPI

Les EBC le long de cours d'eau ne permettent pas de tramer ni d'identifier des marges de recul d'artificialisation le long de l'ensemble du réseau hydrographique du territoire (fossés, esteys, ruisseaux ...) qui est spécifique et nécessite d'être préservé en trame verte et bleu, permettant d'envisager des cheminements doux le long de ces trames. Exemple la rupture le long des parcelles A133/134/135/136/137/138/139 et A77 aux prés de Lareuil, idem au Charepre, St Germain des Bois, Le grand Bouquet, le champ de l'ombrière, etc . Les enjeux GEMAPI sur la commune, au regard des alés inondations par remontée de nappe/ruissellement et débordement de cours d'eau, ainsi que l'identité paysagère/bocagère de la vallée de l'Isle est un atout pour insérer au règlement prévoit un marge de **recul de 10m des cours d'eau et fossés existants**, dont la nécessité de **replanter des haies multifonctionnelles** dans les zones agricoles en limites de parcelles (déjà intégrée au PLU), le long des cours d'eau (ripisylves) et fossés, aurait pour but de limiter les effets de ruissellement, de protéger les cultures du gel et de la sécheresse, de renforcer les corridors écologiques, de tramer le paysage et mailler/diversifier les milieux, de protéger les zones urbanisées des traitements phytosanitaires et du risque inondation, ainsi que tous les



services rendus par la replantation de haies, compatibles avec les orientations du SAGE Isle / Dronne.

Le foncier concerné par cette Orientation d'Aménagement et de Programmation ne se situe pas en zone inondable (hors PPRI et hors zone de débordement potentiel, à savoir les Enveloppes Approchées d'inondations Potentielles (EAIP).

Cependant, d'après la base de données du BRGM, **l'ensemble de la zone de l'AOP** est concerné par l'aléa remontées de nappe : zone potentiellement sujettes aux inondations de cave et aux débordements de nappe.

### GEMAPI

Les données du BRGM constituent une cartographie à caractère informatif. La méthodologie utilisée repose principalement sur l'exploitation de données piézométriques issues de différentes sources (BSS, ADES, déclarations CATNAT, résultats de modèles hydrodynamiques, EAIP... ) confrontées au Modèle Numérique de Terrain (RGE ALTI). Au vu de la complexité des milieux étudiés, d'informations parfois manquantes, incomplètes ou imprécises, cette cartographie comporte des incertitudes et son exploitation ne peut se faire qu'à une échelle inférieure au 1/100 000ème.

Ainsi, la cartographie de cet aléa ne saurait se substituer à des études spécifiques (études de sol) à l'échelle des parcelles concernées par l' AOP.

En tout état de cause, si ces études permettent de définir la présence d'une nappe d'eau proche du sol, de manière générale, les recommandations / préconisations sont les suivantes :

- Sur les secteurs non urbanisés concernés par l'aléa remontées de nappe : les espaces agricoles et naturels doivent conserver leur vocation et doivent faire l'objet d'un classement adapté.
- Sur les secteurs déjà urbanisés concernés par l'aléa : il convient de définir des dispositions constructives dans le règlement **permettant de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens (caves et sous-sol interdits, surélévation du premier niveau du bâtiment par rapport au terrain naturel d'habitation ... )**.

## INAO

La commune de Saint-Denis-de-Pile est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Bordeaux Supérieur », « Bordeaux » et « Crémant de Bordeaux ».

Elle appartient également aux aires géographiques des indications géographiques protégées (IGP) « Agneau de Pauillac », « Atlantique », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-ouest », « Jambon de Bayonne » et « Porc du Sud-Ouest ».

Le projet de modification simplifiée prévoit :

- Préserver le cadre de vie, la qualité de vie, les paysages urbains et l'environnement,
- Donner la possibilité de recourir à de nouvelles formes et esthétiques architecturales,
- Donner la possibilité de recourir aux énergies renouvelables,
- Mettre en œuvre des dispositions permettant de faciliter le respect des objectifs de la loi SRU en matière de production de logements sociaux,
- Rechercher une meilleure adéquation entre les secteurs potentiellement constructibles et le niveau des équipements publics,
- Préserver la salubrité et la sécurité publique,
- Corriger des erreurs matérielles,
- Adapter l'ensemble des pièces constituant le PLU, nécessaires pour les évolutions envisagées.

Au vu de ces éléments, je vous informe que l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet de modification n° 2 du PLU de la commune de Saint-Denis-de-Pile dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les territoires susceptibles de produire en AOC.

22 SEP. 2022

N° U. 0341

CR 033 393 22 F0038

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_184-DE

  
**CNPF**

Centre National de la Propriété Forestière  
Nouvelle-Aquitaine

001582

Madame le Maire  
Mairie de Saint-Denis-de-Pile  
Place de Verdun  
33910 Saint-Denis-de-Pile

N/Réf : RL/LOD/LP 09/2022

**Objet : Modification n°2 du PLU de Saint-Denis-de-Pile**

Bordeaux, le 20 septembre 2022

Madame le Maire,

Suite à votre mail de juin 2022, concernant le projet de modification du PLU de Saint Denis de Pile, nous formulons un avis dans le cadre de l'article R.153-6 du Code de l'Urbanisme.

Nous n'avons pas de remarque particulière dans la mesure où, d'après les éléments transmis, les modifications n'impactent pas les espaces forestiers.

Nous nous permettons toutefois de rappeler que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-1 et suivants du Code Forestier.

**Au vu de ces éléments, nous émettons un avis favorable.**

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée,

Le Directeur,

Roland de LARY



COMPATIBILITE SCoT / PLU modifié  
commune de SAINT DENIS DE PILE

<u>Etapes de la modification du PLU</u>		<u>Etapes du SCoT</u>	
Prescription en Conseil Communautaire	16 novembre 2020	Approbation	6 octobre 2016
Transmission au PETR	3 juin 2022	Opposabilité	14 décembre 2016

La note technique s'attache à examiner la compatibilité du projet de modification du PLU avec les prescriptions du DOO en suivant les grands objectifs fixés par le PADD.

Le projet de modification n°2 du PLU de Saint-Denis-de-Pile porte sur les objectifs suivants :

- La suppression des zones Ah et Nh en zone rouge du PPRI ;
- La réduction de la constructibilité de certaines zones urbaines du PLU et la fermeture à l'urbanisation de zones 1AU (passage en 2AU) entraînant la suppression d'OAP ;
- L'intégration de bandes de recul en zone UCv ;
- L'extension et la création de zones UX ;
- Le développement d'un élevage canin et la création d'une pension en zone A ;
- La création d'un emplacement réservé ;
- La possibilité de faire des équipements publics dans le centre-ville ;
- La création de secteurs de taille de logements en zones UA et UAv ;
- La modification du règlement en zones urbaines permettant notamment l'encadrement de la division parcellaire ;
- Modification de l'article 7 des zones 1AU ;
- Modifications communes aux zones A et N

La suppression des zones Ah et Nh en zone rouge du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) pour un reclassement en zones A et N visant à réduire la vulnérabilité face au risque d'inondation est compatible avec le DOO du SCoT.

Dans le PLU en vigueur, approuvé en 2013, les capacités d'urbanisation par densification, par mobilisation des dents creuses et par extension sont très largement supérieures aux objectifs définis dans le SCoT du Grand Libournais : le besoin en logements a été évalué à environ 1033 constructions neuves entre 2015 et 2035.

Au regard des nombreux espaces disponibles en zones urbaines et à urbaniser, cette modification du PLU permet de prioriser les secteurs de développement en agissant sur la réduction de la constructibilité dans des secteurs éloignés du centre-ville de Saint-Denis-de-Pile par :

- un reclassement des zones UC en zones Uh, notamment autour des bourgs anciens des Eymerits et de Bossuet,
- la fermeture à l'urbanisation des zones 1AU de Nouet et de Pinaud (classement en zone 2AU) et la suppression de leurs OAP.



Ainsi, le SCoT note cet effort notable d'amélioration de la comptabilité avec le DOO proposé par la présente modification pour limiter la production de logements dans des secteurs peu stratégiques et ce, dans l'attente de la révision générale du PLU et de l'élaboration du PLUi. Toutefois, le SCoT souhaiterait disposer de plus amples explications sur la volonté de la commune de préserver des zones UCv dans le prolongement des hameaux historiques de Goizet, Nouet et Martin Masson, tout en encadrant leur densification. Par ailleurs, les zones reclassées en 2AU devront indiquer dans le règlement que leur ouverture est soumise à révision du PLU, sous réserve que la moitié de la production de logements projetée ait été réalisée au sein du périmètre aggloméré.

L'intégration de bandes de recul en zone UCv a pour ambition de maintenir les alignements existants, se traduisant par un figuré « *Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives* » sur le plan de zonage. Cependant, l'article UC6 du règlement gagnerait à être clarifié : il faudrait faire le lien entre le tracé présent sur le zonage et le règlement écrit afin d'éviter la confusion avec les bandes A et B, dont fait par ailleurs référence le règlement.

La transformation de la zone 1AUX, déjà urbanisée, en zone UX à Frappe de 5 ha est prévue dans le SCoT. La création de zones UX sur des parcelles déjà artificialisées par changement de zonage (Frappe, Mauriens, Champ d'Henry ou encore Robert) est compatible avec le SCoT puisqu'elles ne produisent pas d'extensions supplémentaires pour des activités économiques.

La création d'un STECAL Ax pour rendre possible le développement d'un élevage canin et la création d'une pension apparaît adapté. Pourtant, nous attirons votre attention sur la rédaction de l'article 2 qui autorise « *les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail ou de bureau* ». En effet, le PLU a été rédigé, à priori, en appliquant l'article R 123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Vous ne pouvez pas faire référence alors à une sous-destination, telle qu'elle figure dans l'article R 151-28 du code de l'urbanisme.

La création d'un emplacement réservé a pour effet d'améliorer la protection incendie dans le secteur de Nouet. Néanmoins, les extraits de plan de zonage présentés en page 39 de la notice explicative ne semblent pas être les bons.

La modification des OAP pour donner la possibilité de faire des équipements publics dans le centre-ville est compatible avec l'orientation n°1.3 du SCoT visant à optimiser la couverture territoriale pour les équipements et services.

La création de secteurs de taille de logements en zones UA et UA<sub>v</sub> permet d'assurer de la diversité de logements en centre-ville. Toutefois, la mise en place des règles visant à limiter la production de petits logements aurait mérité de plus amples explications, notamment sur la taille actuelle des logements présents dans ces secteurs de la commune.

L'ajustement proposé à l'article 12 des zones UA et UB va dans le sens d'une mutualisation des espaces de stationnement dans les secteurs les plus denses de la commune est en accord avec les orientations du SCoT. Cependant, il faudrait ajouter cet élément dans la légende pour faciliter la lecture du plan.

L'encadrement de la division parcellaire en zone UB et UC a pour effet de limiter la production de logements par densification, notamment en insérant des règles sur la largeur minimale des accès en fonction du nombre de logements (créés et existants). Cet encadrement est plus strict sur la zone UCv en fonction de la distance à la voirie, pour éviter la création de logements en second ou troisième rideau (règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, limitation des hauteurs, pas d'emprise au sol permise, 60% minimum d'espace libre devant faire l'objet d'un traitement paysager dans la bande B c'est-à-dire au-delà des 60 mètres). Ces règles vont contribuer à maîtriser le processus de division parcellaire sur ces secteurs de la commune.

La modification du PLU améliore la prise en compte de la limitation d'imperméabilisation des sols en mettant en place, dans le règlement, une emprise au sol maximale adaptée aux formes urbaines de chaque zone (Article 9) et une part minimale d'espaces de pleine terre en zones urbaines. Cette évolution du PLU améliore la compatibilité avec le SCoT.

La modification de l'article 7 des zones 1AU a pour objet de mettre en œuvre une prescription du SCoT sur l'espace tampon sous forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur pour toute construction nouvelle (hors annexes et garages) et les extensions. Toutefois, le règlement de la zone mériterait d'être précisé à propos des piscines plus sensibles aux traitements phyto sanitaires : dérogent-elles à cette règle de recul comme les autres annexes ?

Cette procédure propose de nombreuses modifications communes aux zones A et N : il s'agit de nouvelles dispositions sur la surface de plancher, l'emprise au sol, la hauteur ou encore l'implantation des constructions.

A l'article 8, les annexes non accolées (piscines, garages, etc.) ne pourront pas être édifiées à plus de 30 mètres de l'habitation. Selon la doctrine de la CDPENAF, il est préférable de limiter à 20 mètres le rayon autour duquel les annexes de tout type (piscine comprise) seront autorisées. Par ailleurs, le secteur NL constitue un STECAL au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme. A cet effet, il apparaît nécessaire de régler l'emprise au sol maximale des constructions.

Enfin, l'article 9 de la zone A et des secteurs Ah a été modifié dans le cadre de cette procédure puisque de nouveaux logements peuvent être créés dans le volume existant d'une grande habitation. Il aurait été nécessaire d'apporter des justifications sur les ambitions qui ont guidé la commune sur ce point.

## Conclusion :

En résumé, **la modification du PLU de Saint-Denis-de-Pile améliore la compatibilité du PLU avec le DOO du SCoT en attendant la révision du PLU.** Toutefois, il est attendu une prise en compte des remarques de la présente note technique.

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Bureau Syndical du 5 juillet 2022 à 17h30

**Date de convocation :** le 27 juin 2022

Le Bureau Syndical dûment convoqué s'est réuni en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Jacques BREILLAT, Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais.

**Nombre de membres en exercice : 14**

**Nombre de membres présents votants : 8**

**Mesdames :** Fabienne KRIER, Marie-France REGIS, Liliane POIVERT

**Messieurs :** Philippe BUISSON, Antoine GARANTO, Jacques BREILLAT, Bernard LAURET, Marc SAHRAOUI

### **Objet : Avis sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-DENIS-DE-PILE**

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Vu la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la Démocratie de Proximité ;

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;

Vu la délibération du Comité Syndical du 6 octobre 2016 approuvant le SCoT du Grand Libournais ;

Vu l'arrêté préfectoral du 9 juin 2015 transformant le Syndicat Mixte de Pays du Libournais en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi dite Grenelle II) ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR,

Vu le Code de l'Urbanisme notamment les articles L.131-4 et suivants, L.142-1 et suivants et L.151-1 et suivants ;

Vu le dossier de modification n°2 du PLU de SAINT-DENIS-DE-PILE enregistré le 03/06/2022 au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais pour avis ;

Considérant les observations et remarques détaillées dans la note technique ci-jointe ;

**Le Bureau Syndical constate que le projet de modification Plan Local d'Urbanisme de SAINT-DENIS-DE-PILE est compatible avec le SCoT.**

**En conséquence, le Bureau Syndical donne, à l'unanimité des membres présents, un avis favorable à la modification du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-DENIS-DE-PILE.**

Le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait à Les Artigues-de-Lussac,  
Le 5 juillet 2022

**Le Président,  
Jacques BREILLAT**







**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Accompagnement Territorial**

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_184-DE



N/Réf. : ddtm/sat-RR/CG-uahg/2022-012

Libourne, le 04 août 2022

Affaire suivie par :

**Richard RAILLARD**

Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde

Tél : 05 54 69 21 93 ou 06 80 90 84 11

Mél : [richard.raillard@gironde.gouv.fr](mailto:richard.raillard@gironde.gouv.fr)

La Cheffe d'Unité

à

Monsieur le Président de la  
Communauté d'Agglomération du Libournais

**Objet : Avis de l'État sur la modification n° 2 du PLU de Saint-Denis-de-Pile**

Monsieur le Président,

Par délibération du 16 novembre 2020, le conseil communautaire de la CALi a lancé une procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis-de-Pile, approuvé le 02 septembre 2015.

Cette modification du PLU a pour objet de :

- préserver le cadre de vie, la qualité de vie, les paysages urbains et de l'environnement,
- donner la possibilité de recourir à de nouvelles formes et esthétiques architecturales,
- donner la possibilité de recourir aux énergies renouvelables,
- mettre en œuvre des dispositions permettant de faciliter le respect des objectifs de la loi SRU en matière de production de logements sociaux,
- rechercher une meilleure adéquation entre les secteurs potentiellement constructibles et le niveau des équipements publics,
- préserver la salubrité et la sécurité publique,
- corriger des erreurs matérielles,
- adapter l'ensemble des pièces constituant le PLU, nécessaires pour les évolutions envisagées.

**Sur le fond**

La commune dispose d'un potentiel important de densification des zones urbaines pavillonnaires en continuité de villages et hameaux existants. En 2018, il était possible de réaliser 750 unités foncières aisément divisibles, non comptabilisées dans le potentiel de développement prévu dans le PLU approuvé. Les réseaux sont parfois insuffisants et cela pose des problèmes.

Ces capacités d'urbanisation sont très largement supérieures aux objectifs définis dans le SCoT du Grand Libournais qui avait évalué le besoin en logements à un peu plus de 1000 constructions neuves entre 2015 et 2035.

Malgré l'importance des évolutions apportées au PLU approuvé, la modification n'aborde pas directement les éventuelles incompatibilités de l'actuel PLU au regard du document d'orientations et d'objectifs du SCoT, ni les effets des modifications envisagées en matière d'amélioration de la compatibilité.

Néanmoins, le reclassement de nombreux secteurs UCv à la constructibilité résiduelle importante vers des zones Uh où la constructibilité est limitée à l'aménagement de l'existant, le reclassement en zone 2AU des secteurs directement constructibles AU de « Nouet » et de « Pinaud », les ajustements des zones pour supprimer la constructibilité des arrières de parcelles ou encore l'ajout de règles encadrant la division parcellaire entraînent une forte diminution des potentialités constructives.

Il aurait été intéressant de quantifier ces superficies (au moins 10 Ha) puis le nombre de logements potentiels afin de démontrer la meilleure prise en compte des prescriptions du DOO du SCoT dans l'attente de la finalisation de la révision du PLU communal ou du PLU intercommunal de la CALi.

De plus, Saint-Denis-de-Pile est une commune possédant des obligations de réalisation de logement sociaux. La diminution des capacités d'urbanisation dans ces secteurs où la réalisation de logements sociaux restait marginale, devrait permettre de reporter la constructibilité vers les secteurs plus pertinents où une mixité sociale est exigée (UA1, UB1, UC1 et 1AU) et ainsi d'améliorer le ratio logements sociaux/logements libres attendus.

Sur ce même thème, la suppression de la condition d'aménagement d'ensemble sur certaines zones à urbaniser permettra de faciliter la sortie de projets 100 % sociaux.

### Sur la forme

Dans l'ensemble, le dossier présenté expose très clairement les objectifs et les solutions apportées par les élus pour les atteindre.

#### Notice explicative

Quelques passages demanderont à être rectifiés.

Dans le cadre de corrections d'erreurs matérielles, le tracé de la bande inconstructible au niveau du lieu dit « la Fiole » ne montre pas de différence entre avant et après modification (notice explicative page 32).

Par ailleurs, une protection des arbres isolés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme comme élément de paysage est préférable plutôt que comme espace boisé classé en tant qu'éléments du patrimoine végétal.

À noter également une petite inversion des surfaces dans le rapport de présentation page 20 :

*La surface de la zone UCV est réduite de 0,39 ha au lieu de 1,14 Ha*

*La surface de la zone UAv est réduite de 1,14 ha au lieu de 0,39 Ha*

#### Le règlement écrit

Les évolutions réglementaires écrites n'appellent pas d'observation majeure de ma part. Il est à noter toutefois que la rédaction de l'article 2 du STECaL Ax destiné à l'accueil d'une activité d'élevage canin en milieu agricole, fait appel à des destinations ou sous-destinations non prévues par le code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016 sur laquelle devrait être basée la rédaction du présent règlement. Par ailleurs, il n'y a pas de condition assortie à ces destinations autorisées. Des constructions non souhaitables en zone agricole pourraient être ainsi autorisées. Il conviendrait de conditionner chaque destination autorisée à ce qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité d'élevage canin ou à la pension.

De par l'activité spécifique prévue dans la zone Ax, des nuisances phoniques sont susceptibles d'indisposer les habitants des quelques maisons d'habitations situées à proximité, même si elles sont à au moins 50 mètres. Des murs anti-bruits pourraient être exigés.

La hauteur de ces murs est actuellement contrainte à moins de deux mètres. La création de murs anti-bruits pourrait réclamer des hauteurs nécessaires bien supérieures (3 à 6 mètres) ce qui pourrait entraîner des impacts paysagers importants non étudiés.

Par ailleurs, l'ouverture des zones 2AU est permise par simple modification du PLU. Ce dernier ayant été approuvé le 11 décembre 2013, leur ouverture ne peut être conditionnée qu'à une révision (L 153-31-4° - délai initial de 9 ans ramené à 6 ans par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets).

#### Le règlement graphique

Il n'appelle pas non plus d'observation majeure de ma part.

Le reclassement des secteurs de taille et de capacité limitées Ah et Nh situés en zone inondable va dans le sens d'une meilleure prise en compte du risque.

La création de l'emplacement réservé n°18, pour l'implantation d'une réserve d'eau pour la défense incendie, est correctement reporté sur le document graphique, toutefois les extraits de plans fournis dans la notice explicative (page 39) ne correspondent pas.

#### Les orientations d'aménagement et de programmation

Les modifications effectuées afin notamment de permettre la réalisation d'équipements publics n'appellent pas d'observation de ma part.

**En conclusion**, la présente modification apporte de nombreuses améliorations au PLU. Ainsi, elle permet de nettement réduire la constructibilité dans des secteurs éloignés du centre-bourg et de prioriser les secteurs d'urbanisation. Il sera cependant nécessaire d'apporter un regard plus précis sur la compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais.

Je vous invite à faire évoluer le dossier en y intégrant les quelques corrections et éléments complémentaires demandés.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Jé vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de toute ma considération.

**Valérie BOUSQUET**



Copie : Sous-Préfecture de Libourne – Service Urbanisme  
Mme la Maire de Saint-Denis de Pile

**Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, relative au projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Denis-de-Pile porté par la communauté d'agglomération du Libournais (33)**

N° MRAe 2022DKNA130

dossier KPP-2022-12749

**Décision après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2020-1029 du 11 août 2020 modifiant le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 modifiant l'arrêté du 2 octobre 2015 relatif aux missions et à l'organisation du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021, du 23 novembre 2021 et du 16 juin 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 16 juin 2022 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposée par le président de la communauté d'agglomération du Libournais, reçue le 3 juin 2022, par laquelle celui-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion du projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Saint-Denis-de-Pile ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 8 juin 2022 ;



**Considérant** que la communauté d'agglomération du Libournais, compétente en matière d'urbanisme, souhaite procéder à la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis-de-Pile (5 688 habitants en 2019 sur un territoire de 28,27 km²) approuvé le 11 décembre 2013 ;

**Considérant** que le projet de modification simplifiée n°2 du PLU comporte vingt-et-un objets qui concernent le règlement écrit, le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

**Considérant** que des reclassements de parcelles sont envisagés ; qu'ils visent à améliorer la prise en compte du risque inondation, à permettre le développement d'activités économiques dans des zones urbaines, à différer l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser 1AU ; que le bilan des surfaces joint au dossier indique une réduction des zones urbaines (-19 ha) et des zones à urbaniser (-6,5 ha), au profit des zones agricoles (+1,5 ha) et naturelles (+24 ha) ;

**Considérant** que les autres modifications visent à favoriser la mixité sociale et fonctionnelle des zones urbanisées, à améliorer la performance énergétique et environnementale des constructions ainsi que leur insertion paysagère, à réglementer les surfaces devant être maintenues en pleine terre ;

**Considérant** que les modifications du règlement des zones agricole (A) et naturelle (N) visent à préciser les conditions d'emprise et de densité des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants ;

**Concluait**, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Saint-Denis-de-Pile n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

## Décide :

### Article 1<sup>er</sup> :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile présenté par la communauté d'agglomération du Libournais (33) **n'est pas soumis à évaluation environnementale**.

### Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications.

### Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>. En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Fait à Bordeaux, le 7 juillet 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégué

**Signé**

Didier Bureau

*Voies et délais de recours*

**1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :**

**Le recours administratif** préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à **Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

**Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.**

**2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :**

**Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.**

**Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.**

Direction générale adjointe chargée des territoires  
Direction de l'habitat et de l'urbanisme

06 SEP. 2022

N° U 2313

CR 033393 22 F0084

MADAME LE MAIRE  
HÔTEL DE VILLE  
PLACE DE VERDUN  
33910 SAINT DENIS DE PILE

Réf à rappeler : DGAT-DHU-SAPUPH-CB-2022-621  
Affaire suivie par C.BOUILLAUD  
Tél. 05.56.99.33.33 – Poste 25159  
dgat-dhu @gironde.fr

Bordeaux, le 17 aout 2022

**Objet** : Avis du Conseil départemental de la Gironde  
**Vos réf.** Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme.

Veillez trouver ci-joint, à titre indicatif, la contribution du Département de la GIRONDE sur le thème de la gestion de l'eau et des risques liés.

Considérant les délais quant à la procédure engagée, ces contributions pourront être modifiées en fonction des évolutions législatives et environnementales en vigueur avant l'approbation de votre document.

Je vous invite à prendre en compte ces observations utiles à la mise en œuvre de votre projet.

Pour le Président du Conseil départemental  
et par délégation,  
Le Directeur Général des Services Départementaux,



Renaud HELFER-AUBRAC

## GESTION DE L'EAU ET PREVENTIONS DES RISQUES (\*\*)

DGAC : Direction Générale Adjointe chargée de l'environnement,  
de la culture

dgac-dvrt@gironde.fr

DVRT : Direction de la Valorisation des Ressources et du  
Territoire

## HYDRAULIQUE ET BASSINS VERSANTS (\*\*)

Le Département accompagne financièrement les structures intercommunales de gestion de bassins versants (Syndicats Intercommunaux de Bassins Versants). Des études de bassins versants sont menées sur tout le territoire. Elles procèdent à une analyse fine des cours d'eau compris dans un bassin versant et ont pour but de présenter des préconisations de travaux de protection des berges à effectuer, de réhabilitation des milieux, d'entretien de la végétation, ainsi que les mesures de préservation de la qualité générale des eaux, de zones à protéger et de zones à exclure de l'urbanisation (risques de débordement, érosion des berges). Les techniciens-rivières, employés dans certains syndicats, sont les personnes ressources en terme de conseils techniques pour l'aménagement de rivières, de zones humides et des lits majeurs des rivières.

## ALIMENTATION EN EAU POTABLE (\*\*)

### Eau potable :

Deux forages « Le Palais » et « Le Grand Palus » sont situés dans l'unité de gestion UG3 (Eocène centre) déficitaire. Dans le cadre de prise en compte d'enjeux futurs, les EnR sont encouragées au PLU de St Denis de Pile. Un complément sur les économies d'eau pourrait être apporté sur les économies d'eau des bâtiments, notamment à travers la récupération des eaux de pluies. L'article 70 de la loi Economie circulaire du 10 février 2020 prévoit pour les constructions nouvelles : **les exigences de limitation de consommation d'eau potable dans le respect des contraintes sanitaires afférentes à chaque catégorie de bâtiments, notamment s'agissant des dispositifs de récupération des eaux de pluie (déterminé par décret à partir de 2023).**

## ASSAINISSEMENT (\*\*)

De nombreuses zones d'urbanisation réduites en tenant compte des limites capacitaires. Augmentation des zones UH dont les dessertes partielles actuelles des réseaux n'ont pas prévu à court terme d'être augmentées.

### ASSAINISSEMENT NON - COLLECTIF

Pour rappel, il importe que la collectivité recherche avec le maître d'ouvrage associé les solutions les plus pertinentes et offrant la meilleure combinaison coût-performances pour les travaux d'assainissement. **Les services du Département peuvent également apporter un conseil si nécessaire sur des installations d'Assainissement Non Collectif (ANC).** En effet, le dimensionnement d'une installation d'ANC dépend de la capacité d'accueil de l'habitation à assainir. Le lieu d'implantation de l'installation dépend, lui, de la configuration d'aménagement de la parcelle (habitation, dépendances, limite de propriété, captage d'eau utilisé pour la consommation humaine...).



Il est également nécessaire de mettre en évidence les exutoires utilisables dans le cas d'une installation d'ANC nécessitant le rejet des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel. En effet, le type de sol conditionne la technique de traitement des eaux usées à utiliser (tranchées d'épandages dans le cas de sol apte à l'infiltration ; massif de substitution reconstitué dans le cas de sol inapte à l'infiltration).

Il est impératif de disposer d'une autorisation (permission de voirie) auprès du Centre Routier Départemental pour le rejet d'eaux usées traitées dans le fossé d'une route départementale.

**Eaux pluviales urbaines** : Le zonage prévoit un resserrement et une densification des nouvelles zones à urbaniser dans le bourg et les hameaux qui s'intègre dans les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols et dans un rapport équilibré aux dessertes de réseaux. La définition d'une assiette de pleine terre permet de libérer des espaces d'infiltration des eaux pluviales. Toutefois, une mention encourageant à la desimperméabilisation des accès (comme proposée pour les aires de stationnement) et à recourir aux **solutions fondées sur la nature** et de qualité paysagère (noues, jardins de pluie, bassins végétalisés...) sont à privilégier pour la gestion eaux pluviales issues des toitures, afin de favoriser les îlots de fraîcheur. Le guide MNE pour encourager l'infiltration des eaux de ruissellement, la desimperméabilisation et la renaturation peut être une référence technique <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide%20complet.pdf>. Concernant la gestion des eaux pluviales à la parcelle, une étude hydraulique de dimensionnement et d'infiltration est recommandée en amont de l'aménagement (test de perméabilité du sol et dispositif d'infiltration dimensionné en rapport avec la surface active et sur une occurrence de pluie de retour de 20ans à minima), permettant de garantir, en cas de rejet dans le milieu superficiel, des dispositifs de régulation assurant une restitution compatible avec le débit du milieu récepteur. Ces études de faisabilité sont recommandées également en ANC (implantation et dimensionnement, étude de sol, avec capacité d'infiltration et identification des capacités du milieu récepteur et des autorisations du gestionnaire, dimensionnée en fonction du nombre d'Eh d'eaux usées traitées par le dispositif)

## GEMAPI

Les EBC le long de cours d'eau ne permettent pas de tracer ni d'identifier des marges de recul d'artificialisation le long de l'ensemble du réseau hydrographique du territoire (fossés, esteyes, ruisseaux...) qui est spécifique et nécessite d'être préservé en trame verte et bleu, permettant d'envisager des cheminements doux le long de ces trames. Exemple la rupture le long des parcelles A133/134/135/136/137/138/139 et A77 aux prés de Lareuil, idem au Charepre, St Germain des Bois, Le grand Bouquet, le champ de l'ombrière, etc Les enjeux GEMAPI sur la commune, au regard des alés inondations par remontée de nappe/ruissellement et débordement de cours d'eau, ainsi que l'identité paysagère/bocagère de la vallée de l'Isle est un atout pour insérer au règlement prévoit un marge de **recul de 10m des cours d'eau et fossés existants**, dont la nécessité de **replanter des haies multifonctionnelles** dans les zones agricoles en limites de parcelles (déjà intégrée au PLU), le long des cours d'eau (ripisylves) et fossés, aurait pour but de limiter les effets de ruissellement, de protéger les cultures du gel et de la sécheresse, de renforcer les corridors écologiques, de tracer le paysage et mailler/diversifier les milieux, de protéger les zones urbanisées des traitements phytosanitaires et du risque inondation, ainsi que tous les services rendus par la replantation de haies, compatibles avec les orientations du SAGE Isle / Dronne.

Le foncier concerné par cette Orientation d'Aménagement et de Programmation ne se situe pas en zone inondable (hors PPRI et hors zone de débordement potentiel, à savoir les Enveloppes Approchées d'Inondations Potentielles (EAIP)).

Cependant, d'après la base de données du BRGM, l'ensemble de la zone de l'AOP est concerné par l'aléa remontées de nappe : zone potentiellement sujettes aux inondations de cave et aux débordements de nappe.

## REMARQUES

Les données du BRGM constituent une cartographie à caractère informatif. La méthodologie utilisée repose principalement sur l'exploitation de données piézométriques issues de différentes sources (BSS<sup>[1]</sup>, ADES<sup>[2]</sup>, déclarations CATNAT, résultats de modèles hydrodynamiques, EAIP...) confrontées au Modèle Numérique de Terrain (RGE ALTI). Au vu de la complexité des milieux étudiés, d'informations parfois manquantes, incomplètes ou imprécises, cette cartographie comporte des incertitudes et son exploitation ne peut se faire qu'à une échelle inférieure au 1/100 000<sup>ème</sup>.

Ainsi, la cartographie de cet aléa ne saurait se substituer à des études spécifiques (études de sol) à l'échelle des parcelles concernées par l'AOP.

En tout état de cause, si ces études permettent de définir la présence d'une nappe d'eau proche du sol, de manière générale, les recommandations / préconisations sont les suivantes :

- Sur les secteurs non urbanisés concernés par l'aléa remontées de nappe : les espaces agricoles et naturels doivent conserver leur vocation et doivent faire l'objet d'un classement adapté.
- Sur les secteurs déjà urbanisés concernés par l'aléa : il convient de définir des dispositions constructives dans le règlement **permettant de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens (caves et sous-sol interdits, surélévation du premier niveau du bâtiment par rapport au terrain naturel d'habitation...)**.

[1] BSS : Banque du sous-sol (BSS)

[2] ADES : Accès aux Données sur les Eaux Souterraines

(\*\*) Actions et politiques relevant d'une compétence volontariste du Conseil Départemental au titre de la solidarité humaine et territoriale



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer**

**Commission départementale de la préservation  
des espaces naturels agricoles et forestiers**  
réunion du 3 mai 2023

**COMMUNE DE SAINT-DENIS DE PILE**  
modification n°2 du plan local d'urbanisme

La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de monsieur Benoît HERLEMONT, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant monsieur le préfet de la Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur MOURGUES Ghislain, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur SOLANS Thomas, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde,
- Monsieur GEORGES Hervé, représentant le président de la confédération paysanne de Gironde,
- Monsieur LORENTE Lionel, président de la coordination rurale de Gironde,
- Monsieur BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS,
- Monsieur SEGUY Jean-François, représentant le président de la fédération départementale de la chasse de Gironde,
- Monsieur POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (SEPANSO) pour la Gironde,
- Monsieur GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le président de la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles – FDSEA – de la Gironde (pouvoir transmis à M. SOLANS),
- Madame LAULAN Annie, présidente de la propriété privée rurale de Gironde (pouvoir transmis à M. HERLEMONT),
- Monsieur LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du conseil départemental de la Gironde,
- Monsieur DUCOUT Pierre, président de la communauté de communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L143-16 du code de l'urbanisme,
- Monsieur PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole,
- Madame CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,
- Madame BRARD Mégane, représentant le directeur départemental de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invitée à titre d'experte,
- Madame GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de la Gironde, invitée à titre d'experte,
- Madame CAMSUZOU SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, invitée à titre d'experte.

Assistaient également à la réunion :

- Madame LARRAUX Nathalie, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur COURAU Laurent, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, invité à titre d'expert,
- Madame DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), invitée à titre d'experte,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (2 pouvoirs compris) : 11

Quorum : le quorum est atteint.

## SYNTHÈSE DU RAPPORT D'INSTRUCTION PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION

La CDPENAF est saisie par la communauté d'agglomération du Libourmais qui, par délibération du 16 novembre 2020, a prescrit la modification n°2 du PLU de la commune de Saint-Denis de Pile.

Ce projet conduisant notamment à la création d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) en zone agricole, la collectivité saisie la CDPENAF pour un avis au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Il est précisé dans le dossier soumis à l'avis de la commission que le projet de modification a pour objectif de :

- Préserver le cadre de vie, la qualité de vie, les paysages urbains et de l'environnement,
- Donner la possibilité de recourir à de nouvelles formes et esthétiques architecturales,
- Donner la possibilité de recourir aux énergies renouvelables,
- Mettre en œuvre des dispositions permettant de faciliter le respect des objectifs de la loi SRU en matière de production de logements sociaux,
- Rechercher une meilleure adéquation entre les secteurs potentiellement constructibles et le niveau des équipements publics,
- Préserver la salubrité et la sécurité publique,
- Corriger des erreurs matérielles,
- Adapter l'ensemble des pièces constituant le PLU, nécessaires pour les évolutions envisagées.

Dans le cadre du développement d'un élevage canin, le porteur de projet souhaite construire des locaux pour développer une pension canine. La zone A doit être adaptée pour permettre la réalisation de la pension canine par la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dénommé Ax, par réduction de la zone A sur une surface de 0,84 ha.

Bâtiments de pension : L'emprise au sol du projet de pension représente 429 m<sup>2</sup> qu'il est proposé d'arrondir à 450 m<sup>2</sup> pour pallier à d'éventuelles extensions futures.

Bâtiments d'élevage : L'emprise au sol du projet d'élevage représente 90 m<sup>2</sup> qu'il est proposé d'arrondir à 100 m<sup>2</sup> pour pallier à d'éventuelles extensions futures.

Le règlement écrit de la zone A est complété par un encadrement des constructions admises dans ce secteur Ax.

La procédure engagée vise également, dans ce règlement écrit, les possibilités d'extensions ou d'annexes aux bâtiments d'habitation existants en zones A et N. Ces évolutions nécessitent un avis de la CDPENAF au titre du L151-12 du code de l'urbanisme ; le règlement doit en effet préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

### DÉBAT ET CONCLUSION

Les membres de la commission s'interrogent préalablement sur l'objet des modifications au règlement de la zone A introduites par cette modification. Toutefois, la CDPENAF estime que le secteur Ax est de taille et de capacité d'accueil limitées et qu'il répond aux dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

La commission estime aussi que l'encadrement des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants répond aux dispositions de l'article L151-12.

### RÉSULTATS DU VOTE

10 voix pour l'AVIS FAVORABLE au titre des articles L151-13 et L151-12 du code de l'urbanisme,

0 voix contre,

1 abstention.

Pour le préfet, président de la CDPENAF,  
et par délégation,  
le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer



Benoît HERLEMONT



Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

Page 80 sur 80



ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_184-DE

# ***ENQUETE PUBLIQUE***

**RAPPORT D'ENQUÊTE**  
**Modification n°2 du PLU**  
**SAINT-DENIS de PILE**



Judi 01 septembre 2022 au samedi 01 octobre 2022  
Commissaire Enquêteur : Joseph PICO

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_184-DE

## **RAPPORT**

## **- SOMMAIRE -**

### **- I -**

#### **Organisation de l'enquête publique :**

- 10 – Commune de Saint-Denis de Pile.
- 11 - Cadre juridique concernant l'enquête publique.
- 12 - Concertation avant la période de consultation du public.
- 13 - Calendrier des permanences.
- 14 - Information du Public.
- 14-1) Publicité dans la presse locale (annexes 60).
- 14-2) Affichage réglementaire (annexe 59).
- 14 -3) Site de la CALI et de la commune de Saint Denis de Pile :
- 15 - Accueil du public.
- 15-1) Modalités d'accueil du public.
- 15-2) Composition du dossier d'enquête publique.
- 16 - Déroulement de l'enquête.
  - 16-1) Interventions du public.
  - 16-2) Message sur le site de la CALI.
  - 16-3) Incidents relevés au cours de l'enquête publique.
- 17 - Clôture de la période de consultation du public.
- 18 - Remise des courriers et des 2 registres d'enquête publique.

### **- II -**

#### **- Modification n°2 du PLU de la commune de - Saint Denis de Pile -**

- 21 - Historique du projet de création de cette modification n°2 du PLU.
- 22 - Avis de la MRAE (*Mission Régionale d'Autorité Environnementale*).
- 23 – PPA (*Parties Prenantes Associées*).
- 24 – Courriers remis avant la période de consultation du Public.
- 25 – Courriers remis pendant la période de consultation du Public.

### **- III -**

#### **- Modalités de fin d'enquête -**

- 31 - Procès verbal du déroulement de la période de consultation du public.
- 32 - Mémoire en réponse au procès verbal de la période de consultation du public.

### **- IV -**

#### **- Conclusions du Commissaire Enquêteur.**

### **- V -**

#### **- Liste des pièces jointes : (annexes de 50 à 60-3).**



- I -

## - Organisation de l'Enquête Publique -

### - 10 - Commune de Saint-Denis de Pile :

**Saint-Denis-de-Pile** est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le Libournais, dans le département de la Gironde (région Nouvelle-Aquitaine).

Commune de l'aire urbaine de Libourne, son territoire est délimité d'Est en Ouest par la route nationale 89 et l'Isle, affluent de la Dordogne.

Elle présente un habitat pavillonnaire essentiellement composé de constructions en R+2 au maximum sur des parcelles de grandes surfaces.

Saint Denis de Pile appartient à la Communauté d'Aménagement du Libournais, **La CALi** .

**Le projet de modification a pour objectif de (*préambule notice explicative page 9*) :**

- Préserver le cadre de vie, la qualité de vie, les paysages urbains et l'environnement.
- Donner la possibilité de recourir à de nouvelles formes et esthétiques architecturales.
- Donner la possibilité de recourir aux énergies renouvelables.
- Mettre en œuvre des dispositions permettant de faciliter le respect des objectifs de la loi SRU en matière de production de logements sociaux.
- Rechercher une meilleure adéquation entre les secteurs potentiellement constructibles et le niveau des équipements publics.
- Préserver la salubrité et la sécurité publique.
- Corriger des erreurs matérielles.
- Adapter l'ensemble des pièces constituant le PLU, nécessaires pour les évolutions envisagées.

**Pour réaliser ces objectifs La Cali propose les dispositions suivantes :**

- - La suppression des zones Ah et Nh en zone rouge du PPRI.
- - La réduction de la possibilité de construire dans certaines zones urbaines du PLU et la fermeture à l'urbanisation de zones 1AU (passage en 2AU) entraînant la suppression d'OAP.
- - L'intégration de bandes de recul en zone UCv.
- - L'extension et la création de zones UX.
- - Le développement d'un élevage canin et la création d'une pension en zone A.
- - La création d'un emplacement réservé.
- - La possibilité de faire des équipements publics dans le centre-ville.

- - La création de secteurs de taille de logements en zones UA et UAv.
- - La modification du règlement en zones urbaines permettant notamment l'encadrement de la division parcellaire.
- - Modification de l'article 7 des zones 1AU.
- - Modifications communes aux zones A et N.

## **- 11 – Cadre juridique de l'enquête publique :**

### **- 11-1) Textes spécifiques à cette enquête publique :**

- – **05 octobre 2020** Demande de la commune de Saint Denis de Pile à la CALI pour l'ouverture d'une enquête publique pour la modification n°2 du PLU
- – **09 novembre 2020** Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire de La Communauté Aménagement du Libournais – (*annexe 51*)
- - **04 juillet 2022** - Demande de LA CALI au Tribunal Administratif de Bordeaux, pour la mise en place d'une enquête publique - (*annexe 52*).
- - **12 juillet 2022** - Décision n°E22000074/33 du Tribunal Administratif de Bordeaux, pour la désignation de M Joseph PICO Commissaire Enquêteur Titulaire -
- - **10 août 2022** - Arrêté n°2022-422 de Monsieur Jacques LEGRAND pour Monsieur Philippe BUISSON président de La Cali.

### **- 11-2) - Cadre juridique pour la création d'un PLU :**

- **Code de l'urbanisme et notamment les articles :**

*ART L153-36 - ART L153-37 - ART L153-38 - ART L153-40*

#### ***Modification de droit commun***

*ART L153-41 - ART L153-43 - ART L153-44*

*L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153- 26.*

## **– 12 – Concertation avant la période de consultation du public :**

### **- Mercredi 27 juillet :**

- Échanges sur l'organisation de cette EP avec Mme Marion MARTIN *Chargée de mission planification - PLUi-HD La CALI Vayres.*
- Proposition de calendrier des permanences.
- Rédaction de l'arrêté d'EP.
- Rédaction des publicités pour la presse locale.
- Rédaction et emplacements de l'affichage.
- Organisation de la clôture de l'EP ; gestion des 2 registres d'Enquête Publique.

- Le site informatique de La CALI ([www.lacali.fr](http://www.lacali.fr)) dispose de moyens informatiques à la disposition du public permettant l'accès au dossier avec possibilités d'émettre un avis ou des remarques.

La commune de Saint Denis de Pile dispose aussi des outils numériques pouvant assurer cette fonction.

### **- Jeudi 28 juillet 2022 de 14h00 à 15h30 :**

Prise de contact et entretien concernant la modification n°2 du PLU avec M. Denis DALLA-SANTA (*Directeur du Service Urbanisme de la Commune de St-Denis de Pile*) et M Eric Nicoletti (*Élu Délégué à l'aménagement du territoire et à l'environnement*).

Nous avons abordé :

- Le calendrier des permanences.
- Moyens informatiques de la commune permettant l'accès du public au dossier d'EP avec possibilités d'émettre un avis ou des remarques.
- Calendrier organisation et contrôle de la publicité et de l'affichage.
- Les motivations et les enjeux de la modification n°2 du PLU.
- La gestion des registres d'enquêtes publiques.
- Évolutions du développement de la commune.
- - Objet et attentes de cette modification n°2 du PLU. .
- Prise de rendez-vous pour une visite des lieux le 1 septembre à 14h00.

### **-- Vendredi 26 août 2022 15h00 ouverture des registres d'enquête publique :**

En présence de Benjamin MAUFRONT, (*responsable du service autorisation du droit des sols et de la planification urbaine*) et de Mlle Marion Martin, (*chargée de mission planification - PLUi-HD*), bureaux de La Cali - Communauté d'agglomération du Libournais 33 Avenue de la Gare 33870 Vayres tél : 05 57 25 01 51, j'ai procédé à l'ouverture des registres d'enquête publiques.

Nous avons à cette occasion repris les différents points pour le bon déroulement de cette consultation du publique : publicité, affichage, récupération des registres en fin d'enquête, spécificité de l'urbanisation concernant cette commune, prise de rendez-vous pour la remise du procès verbal de la période de consultation du public. La date retenue est le lundi 10 octobre.

### **- Visite des lieux - Jeudi 1 septembre 2022 de 14h00 à 16h00 :**

M. Denis DALLA-SANTA, (*Directeur du Service Urbanisme de la Commune de St-Denis de Pile*) et M Eric NICOLETTI, (*Élu Délégué à l'aménagement du territoire et à l'environnement*), m'ont fait découvrir les particularités et les problématiques du territoire de la commune de Saint Denis de Pile : secteurs de Frappe, Nouet, Bossuet, Martin Masson, Goizet, le chenil et son environnement, etc.

## **- 13 - EP calendrier des permanences –**

Jeudi 01/09/2022	9h00 à 12h00	
Lundi 05/09/2022		14h00 à 17h00
Mardi 13/09/2022	9h00 à 12h00	
Mercredi 21/09/2022		14h00 à 17h00
Samedi 01/10/2022	9h00 à 12h00	

## - 14 - Information du Public :

### • 14 -1) Publicité dans la presse locale.

Cette enquête a fait l'objet des publicités suivantes :

- **Sud Ouest et le Résistant :**
  - le jeudi 11 août 2022.
  - le mercredi 24 août 2022.
  - le lundi 5 septembre 2022.

Une première parution le jeudi 11 août 2022 dans « Sud-Ouest » et « Le Résistant », comportant une erreur d'adresse concernant les locaux d'accueil pour les permanences, a été remplacée par un correctif publié le mercredi 24 août 2022 ;

### • 14 -2) Affichage réglementaire (annexe 59-1) :

Les affiches jaune de format A2, ont été disposées dans les présentoirs extérieurs :

- Tableau d'affichage de la Salle des Fêtes de *Saint Denis de Pile*.
- Mairie de Saint Denis de Pile : (*Place de Verdun 33910 Saint Denis de Pile*)
- Pôle Aménagement et Urbanisme (*11 Ave de Verdun 33910 Saint Denis de Pile*)
- Siège de La CALI Libourne ; (*42 rue Jules Ferry 33500 Libourne*).

Le contrôle de l'affichage de l'avis d'E.P. a été effectué à l'occasion de chaque permanence par le Commissaire Enquêteur et à la diligence de la commune par sa police municipale.

L'attestation d'affichage signée de Madame le Maire de Saint-Denis de Pile et Monsieur le président de La CALI figure en annexe 59-2 et 59-3.

### • 14 -3) Site de la CALI et de la commune de Saint Denis de Pile :

Conformément aux prescriptions de l'arrêté n°2022-422 du 09/08/2022 paragraphe 10 :

- LA CALI a mis en ligne sur son site, l'existence et les modalités de cette enquête publique, ainsi que le dossier d'enquête publique avec possibilité d'y déposer des observations.
- La commune de Saint Denis de Pile a publié sur son site l'existence de l'enquête en cours et le dossier d'enquête publique.

De plus, la commune a utilisé ses 3 panneaux d'information lumineux, Facebook et le Magazine Municipal de rentrée, pour faire connaître l'existence et le déroulement de cette enquête publique.

Pour faciliter l'accès au dossier d'enquête, un lien a été réalisé entre le site de la commune de Saint Denis de Pile vers le site de LA CALI.

## - 15 – Accueil du public :

### • 15-1) Modalités d'accueil du public :

L'accueil du public et les permanences ont été organisés :

- Salle de réunion du Pôle Aménagement et Urbanisme de la Mairie de Saint-Denis de Pile.
  - Le public disposait d'un dossier d'enquête publique complet.

- Au siège de l'E.P. La CALI à Libourne ;
  - Aucune permanence n'a été programmée en ce lieu.
  - Un dossier d'Enquête et un registre d'enquête publique y étaient disponibles.

La salle de réunion du Pôle Aménagement et Urbanisme de la commune, réservée pour les permanences a permis de recevoir le public dans de bonnes conditions car à proximité immédiate du service de l'urbanisme.



Les préoccupations des intervenants pouvaient être traitées immédiatement et prises en compte par le service de l'urbanisme, y compris les 29 interventions hors enquête.

## • **15-2) Composition du dossier d'enquête publique :**

- Pièce n°1 : L'arrêté d'ouverture de l'EP
- Pièce n°2 : La notice explicative
- Pièce n°3 : Liste des OAP
- Pièce n°4 : Le règlement écrit
- Pièce n°5 : Les plans de zonage
- Pièce n°6 : Liste des emplacements réservés
- Pièce n°7 : Un registre d'enquête publique.
- pièce n°8 : Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (7 juillet 2022)
- Pièce n°8 : Liste des PPA contactés
- Pièce n°9 : Réponse de la DTTM (4 août 2022)
- Pièce n°10 : Réponse de l'INAO (9 juin 2022).
- Pièce n°11 : Réponse du Bureau Syndical Pôle Territorial du Grand Libournais (5 juillet 2022)
- Pièce n°12 : Délibération du Bureau Syndical Pôle Territorial du Grand Libournais (5 juillet 2022)
- Pièce n°13 : Avis du Département de La Gironde (6 septembre 2022).
- Pièce n°14 : Avis du Centre National de la Propriété Forestière nouvelle Aquitaine (22 septembre 2022)

## - **16 – Déroulement de l'enquête :**

- **16-1 Interventions du public**, (*Procès Verbal de la période de consultation en pièces jointes*)

La consultation du public s'est déroulée sans incident.

**Toutefois, il est à noter la difficulté pour les intervenants de se situer sur une carte sans axes routiers clairement identifiés.**

### - **SAINT DENIS DE PILE**

- - **34** interventions ont fait l'objet d'une inscription dans le registre d'enquête publique,
- - **5** interventions seulement concernaient l'enquête en cours.

- - 7 hors permanences.
- - 27 durant les permanences
- - 3 courriers reçus en mairie.
- - 28 demandes de classement en zone constructible sur les 34 interventions ont été comptabilisées.
- - **Un** seul intervenant s'est intéressé au fond et à la forme de la modification n°2 du PLU.

Toutes les interventions ont été prises en considération y compris les interventions hors enquête.

- **SIEGE DE LA CALI** à Libourne,

Aucune permanence n'a été programmée mais un dossier d'enquête publique était disponible.

Aucune intervention n'a été constatée.

Voir le Procès Verbal de la consultation du public en pièces jointes.

- 16-2 Message sur le site de la CALI.

Aucun message n'a été relevé sur le site numérique de LA CALI.

- 16-3 Incidents relevés au cours de l'enquête.

Aucun incident n'a été relevé au cours de la période de consultation du public.

## **- 17 – Clôture de la période de consultation du public :**

### **- le samedi 1<sup>er</sup> octobre 2022 :**

- Remise des courriers et du registre d'Enquête Publique :

À la fin de la dernière permanence, coïncidant avec la fin de l'enquête, j'ai effectué la clôture des registres d'enquête et j'ai récupéré les courriers et les documents déposés par les intervenants.

Documents remis à Mme Marion MARTIN, représentant la CALI, le lundi 10 octobre au cours de la réunion pour la remise du « Procès Verbal du déroulement de la consultation du public » au Pôle Aménagement et Urbanisme de la commune de Saint Denis de Pile.

- II -

**- Modification n°2 du PLU de la Commune de  
Saint-Denis de Pile -**

**- 21 – Historique du projet de création de cette modification n°2  
du PLU :**

- 17 août 2022 : **Modification n°2 PLU Saint Denis de Pile – ENQUETE PUBLIQUE**

- 05 octobre 2021 : Mise à disposition du public de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SAINT-DENIS-DE-PILE

- 16 novembre 2020 la Communauté d'Agglomération du Libournais a prescrit la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Denis de Pile.

- 11/12/2013 Le PLU de Saint-Denis-de-Pile a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le .....Il a ensuite connu des modifications en 2017 et 2022.

- **11 février 2008** La commune de Saint Denis de Pile a prescrit la révision de son POS en PLU.

**- 30 novembre 2001 : Révision du POS.**

Ce document ne correspondait plus aux exigences de l'aménagement de la commune. Tout en continuant à préciser le droit des sols, le Plan local d'urbanisme a permis de mettre en avant le projet de la commune, en portant une vision globale de son devenir traduit à travers le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et de définir des actions précises pour assurer le renouvellement urbain et la préservation de l'environnement. La commune souhaitait ainsi définir des conditions et modes de renouvellement ainsi que de développement durable de l'urbanisation du territoire de Saint Denis de Pile. Le PLU a permis ainsi d'anticiper les besoins et de proposer un nouveau projet de développement global et cohérent pour la commune.

Les objectifs du nouveau document d'urbanisme s'articulaient autour des grands thèmes suivants : Développement économique ; Développement de l'habitat ; Aménagement ; Stratégie de développement ; Environnement et Cadre de vie.

**- 22 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale :  
MRAe du 7 juillet 2022. (annexe 62)**

**- Article 1<sup>er</sup> :**

- En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile présenté par la communauté d'agglomération du Libournais (33) **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

- **Article 2 :**
- La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications.

- **Article 3 :**
- La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>. En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Fait à Bordeaux, le 7 juillet 2022 :

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine, le membre délégué,  
Didier Bureau.

## - 23 – Avis des PPA (Parties Prenantes Associées) :

- **23-1- Liste des personnes publiques associées consultées le 03/06/22 :**
  - DDTM Direction Départementale des Territoires et de la Mer (*Réponse le 4 août 2022 annexe 63*).
  - Région de Nouvelle Aquitaine.
  - Conseil Départemental de Gironde (*Réponse le 6 septembre 2022 annexe 66*).
  - PETR – Pôle d'Équilibre Territorial Et Rural du Grand Libournais (*annexe 65 et 65b le 05/07/22*).
  - Chambre d'agriculture.
  - CMA - Chambre des Métiers et de l'Artisanat.
  - Chambre de commerce et d'industrie.
  - INAO – Institut National de l'Origine et de la Qualité : (*annexe 64 le 09/06/22*)
  - DRAC, UDAP – Direction Régionale des Affaires Culturelles – Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.
  - CNPF – Centre National de la Propriété Foncière. (*annexe 67 réponse le 22/09/2022*)
  - Sous-Préfecture.
  - Mairie de Saint Denis de Pile.



- **23-2 Réponses et avis de l'État :**

- **23-21) - Avis DDTM (annexe 63 réponse 04/08/22) :**

En conclusion, la DDTM précise que :

- La présente modification apporte de nombreuses améliorations au PLU.
- Elle permet de réduire la constructibilité dans les secteurs éloignés du centre bourg.
- Priorise les secteurs d'urbanisation.

Elle recommande d'apporter un regard plus précis sur la compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais

**Nota :** Dans sa réponse (*page 3 §1*) la DDTM préconise l'édification de murs anti-bruit contre les aboiements, entre 3 et 6 m de hauteur ; Or la première habitation se trouve à 140m et l'aire de stationnement des gens du voyage à plus de 160m.

De plus le confinement de cet espace canin entre des murs d'une hauteur de 3 à 6 m, serait certainement préjudiciable sur le plan sanitaire.

- **23-22) – Avis du Conseil département de la Gironde. (Gestion de l'eau et des risques liés – (réponse du 6 septembre 2022 - annexe 66) :**

Le Conseil département de la Gironde rappelle dans cette réponse les réglementations et les mesures de préventions à respecter dans la gestion de l'eau et la prévention des risques.

Elle souligne aussi l'accompagnement financier, les mesures et les études réalisées concernant l'hydraulique, sur les bassins versants, l'alimentation en eau potable, l'assainissement, les enjeux du GEMAPI.

Elle conclut : en tout état de cause, si les études permettent de définir la présence d'une nappe d'eau proche du sol, de manière générale, les recommandations/préconisations sont les suivantes :

- **Sur les secteurs non urbanisés** concernés par l'aléa remontées de nappe :  
Les espaces agricoles et naturels doivent conserver leur vocation et doivent faire l'objet d'un classement adapté.
- **Sur les secteurs déjà urbanisés** concernés par l'aléa :  
Il convient de définir des dispositions constructives dans le règlement permettant de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens (caves et sous-sol interdits, surélévation du premier niveau du bâtiment par rapport au terrain naturel d'habitation).

- **23-23) – Avis de CNPF – Centre National de la Propriété Foncière : (annexe 67 le 22/09/2022)**

Le CNPF émet un avis favorable en rappelant que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-1 et suivant du code Forestier.

- **23-3 Avis des PPA :**

- **23-31) – Avis INAO (annexe 64 - réponse le 09/06/22) ;**

L'INAO, au vu des éléments transmis, n'a pas d'objection à formuler sur ce projet de modification n°2 du PLU de la commune de Saint-Denis-de-Pile dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les territoires susceptibles de produire en AOC.

- **23-32) Avis PETR – Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Grand Libournais (annexe 65 et 65b - réponse le 05/07/22)**

En résumé, la modification du PLU de Saint-Denis-de-Pile améliore la compatibilité du PLU avec le DOO du SCoT en attendant la révision du PLU. Toutefois, il est attendu une prise en compte des remarques de la présente note technique.

## **- 24 - Courriers remis avant la période de consultation ;**

- 09 juin 22 - Avis INAO (annexe 64)
- 05 juillet 2022 – Avis du PETR – (annexe 65 et 65b)
- 7 juillet 2022 - Avis de la MRAE (*annexe 62*)
- 4 août 2022- Avis de la DDTM (*annexe 63*)

## **- 25 – Courriers remis pendant la période de consultation du public :**

- 6 septembre 2022- Avis du Conseil Département de la Gironde. (*Gestion de l'eau et des risques liés – annexe 66*) :
- 16 septembre 2022 – Courrier de indivision CASIMIR (*EP liste remise documents n°24*)
- 20 septembre 2022 Avis du CNPF (*annexe 64*)
- 22 septembre 2022- Avis de CRPF - Centre Régional de la Propriété Foncière : (*annexe 67*) )
- 22 septembre 2022- Courrier de Mme Marine CERVONI (*EP liste remise documents n°34*)
- 23 septembre 2022- Courrier de M Éric BINET (*EP liste remise documents n°12*)

## **INTERVENTIONS ENREGISTRÉES « PÔLE AMÉNÉGEMENT ET URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT DENIS DE PILE**

### **Permanence du jeudi 01 septembre de 09h00 à 12h00**

- 1) – Intervention de M CLAVERIE : Hors EP.
- 2) – Intervention de M Ghislain LEMEILLEUR : Hors EP.
- 3) – Intervention de M Guillaume MAZOUAUD :

**Permanence du lundi 05 septembre de 14h00 à 17h00**

- 4) – Intervention de M Miguel GONZALVO Hors EP.

**- Mercredi 7 septembre 2022 hors permanence**

- 5) - Mme LE BORGNE RONAN Hors EP.
- 6) - Mme Christina MERLET Hors EP.

**- Jeudi 8 septembre 2022 hors permanence :**

- 7) - M Bernard WENTA Hors EP.
- 8) - M Denis VAQUIÉ Hors EP.
- 9) - Mme Audrey CHIMA Hors EP.
- 10) - Mme Catherine ENNUYER Hors EP.
- 11) - M Gérard TURPEAU Hors EP.
- 12) - M Éric BINET . Hors EP.
- 13) - Mr Denis VAQUIÉ Hors EP.

**- Jeudi 15 septembre 2022 hors permanence :**

- 14) - Mme BROUSSE Claudette Hors EP.

**- Mardi 20 septembre 2022 hors permanence :**

- 15) - Mme LAZARE / MERLET Hors EP.

**- Permanence du mercredi 21 septembre 2022 de 14h00 à 17h00 :**

- 16) - M Jean-Marc FERCHAUD Hors EP.
- 17) - M Didier MARTIN Hors EP. .
- 18) - Mme Stéphanie SUBRENAT - Hors EP.
- 19) - Mme Magali BEAUDON Hors EP.
- 20) - M Jean-Claude MASSOLIN Hors EP.
- 21) - M Didier TREILLIE Hors EP.
- 22) - Mme Dominique ARLETTE et M Bernard LAFLEUR Hors EP. .
- 23) - Mme et M Marcel ROCHOIR . Hors EP.
- 24) - Courrier Indivision CASIMIR Hors EP

**- Vendredi 23 septembre 2022 - hors permanence**

- 25)- Mme Lydie REMINGTON Hors EP

**- Permanence du samedi 01 octobre 2022 de 09h00 à 12h00 :**

- 26) - Mme Cécile BERNIER Hors EP
- 27) - Tejy DOMINIQUE Hors EP
- 28) - Claudio DOMINIQUE Hors EP
- 29) – Piewick AMADOR
- 30) - Succession DULUC
- 31) - Mme Marie Claire GRATRAUD et M Daniel MARTEAU
- 32) - Mme Jacqueline BEAUDON Hors EP
- 33) - Mme Lydie REMINGTON Hors EP
- 34) - Courrier de Mme Marine CERVONI Hors EP

Le détail des interventions est développé dans le Procès Verbal de consultation du public joint.

- III -

- **Modalités de fin d'enquête** -

- **31 - Clôture de l'enquête, remise des courriers, du registre et du dossier d'enquête publique :**

**Samedi 1<sup>er</sup> octobre 2022 :**

La clôture de l'Enquête a été effectuée, par mes soins, à 12H00 au Pôle Aménagement et Urbanisme de la commune de Saint-Denis-De-Pile, en fin de la dernière permanence. J'ai conservé les 2 registres d'EP et les courriers et documents remis au cours de la période de consultation du public.

- **32 - Procès Verbal du déroulement de la période de consultation du public :**

**- Pôle de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la commune de Saint Denis de Pile :**

L'accueil du public a été organisé uniquement dans la salle de réunion des locaux du Pôle Aménagement et Urbanisme de la commune de Saint Denis de Pile.

Le personnel de l'urbanisme s'est montré très impliqué et disponible pour répondre aux attentes du public.

La consultation du public s'est déroulée sans incident.

**- Siège de la CALI à Libourne :**

- aucune permanence n'a été programmée mais un dossier d'enquête publique était disponible ;
- aucune intervention n'a été constatée sur le registre d'Enquête ni sur le site numérique.

- **33 – Lundi 10 octobre - Remise du « Procès Verbal » de synthèse de la période de consultation du public :**

Salle de réunion du pôle Aménagement et Urbanisme de la commune de Saint Denis De Pile, de 9h00 à 12 h00 en présence de :

M Denis DALLA SANTA Directeur du Service Urbanisme Saint Denis De Pile  
M Eric NICOLETTI, (*Délégué à l'aménagement du territoire et à l'environnement*), et  
Mme Marion MARTIN Chargée de mission planification - PLUi-HD LA CALI,  
M Joseph PICO Commissaire Enquêteur.

Chaque intervention a été examinée avec attention.

Le procès verbal a été remis en fin de séance à Mme Marion MARTIN Chargée de mission planification - PLUi-HD représentant LA CALI,

Le « Procès Verbal du déroulement de la consultation du public » figure en pièce jointe.

Pour faciliter la lecture et l'exploitation du Procès Verbal et des observations correspondant au Mémoire en réponse, sur le même document sont portées en **vert** les remarques du CE et en **rouge** les observations de la commune de Saint Denis de Pile.



- - **34** interventions ont fait l'objet d'une inscription dans le registre d'enquête publique,
- - **5** interventions seulement concernaient l'enquête en cours.
- - **7** hors permanences.
- - **27** durant les permanences
- - **3** courriers reçus en mairie.
- - **28** demandes de classement en zone constructible sur les 34 interventions ont été comptabilisées.
- - **Un** seul intervenant s'est intéressé au fond et à la forme de la modification n°2 du PLU.

Toutes les interventions ont été prises en considération y compris les interventions hors enquête.

• **34 - Mémoire en réponse au procès verbal de la période de consultation du public :**

Remis le mardi 11 octobre 2022

Pour faciliter la lecture et l'exploitation du Procès Verbal et des observations du Mémoire en réponse, sur le même document sont portées en **vert** les remarques du CE et en **rouge** les observations de la commune de Saint Denis de Pile.

## - IV - - CONCLUSIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR -

**Saint-Denis-de-Pile** est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le Libournais, dans le département de la Gironde (région Nouvelle-Aquitaine).

Depuis vingt ans, la population ne cesse d'augmenter. La viticulture et l'agriculture constituent deux activités dynamiques de la commune et l'ouverture de l'autoroute A89 offre de nouvelles perspectives économiques.

Située en vallée de l'Isle, Saint Denis de Pile compte plus de 5700 habitants et s'étend sur une superficie d'environ 2 800 ha, qui offre une diversité de paysages naturels. Riche de son patrimoine, la ville s'est aujourd'hui transformée et poursuit un développement équilibré tout en respectant son identité rurale pour servir les habitants et construire demain.

La proximité de Bordeaux, situé à moins de 45 mn quel que soit le moyen de locomotion utilisé, la qualité de vie et l'offre en unités foncières de surfaces importantes, participent à l'attractivité de ce bourg à la campagne.

La population, propriétaire foncière vieillissante, en difficulté pour entretenir ses biens, est tentée aujourd'hui de morceler son patrimoine et le négocier afin de se constituer une ressource destinée à réaliser un environnement plus adapté à ses besoins.

Cette population vieillissante a besoin de la proximité de services commerciaux, culturels, médicaux etc.

La commune de Saint Denis de Pile doit tenir compte de cette situation, respecter les dispositions imposées par la réglementation en cours et anticiper sur les évolutions à venir. La commune de Saint Denis de Pile fait partie de la Communauté de Communes du Libournais « La CALI » qui élabore actuellement un PLUi,

La modification n°2 du PLU doit prendre en compte tous ces impératifs.

### **• Comparatif entre les objectifs, les mesures et les réalisations correspondants envisagés :**

- Objectifs de la modification N°2 du PLU : Mesures et réalisations correspondantes envisagées :

### **• Préserver le cadre de vie, la qualité de vie, les paysages urbains et de l'environnement :**

- Le développement d'un élevage canin et la création d'une pension canine en zone A, création de zone Ax et Ah ; (*notice explicative page 25 à 30*) ;

- La création d'un emplacement réservé consistant à la réalisation d'une réserve d'eau incendie ; (*notice explicative page 39*)

- La possibilité de réaliser : des équipements publics dans le centre-ville.

### **• Donner la possibilité de recourir à de nouvelles formes et esthétiques architecturales - (page 70 et 71 notice explicative).**

### **• Donner la possibilité de recourir aux énergies renouvelables,**

- (page 71 et 72 notice explicative)

### **• Mettre en œuvre des dispositions permettant de faciliter le respect des objectifs de la loi SRU en matière de production de logements sociaux :**

- La création de secteurs de taille de logements en zones UA et UA<sub>v</sub> ;
- La modification du règlement en zones urbaines permettant notamment l'encadrement de la division parcellaire ; (*notice explicative page 11*)

• **Rechercher une meilleure adéquation entre les secteurs potentiellement constructibles et le niveau des équipements publics :**

- L'extension et la création de zones UX (*notice explicative page 57*) ;
- La modification du règlement en zones urbaines permettant notamment l'encadrement de la division parcellaire ; (*notice explicative page 11*)
- L'intégration de bandes de recul en zone UC<sub>v</sub> (*notice explicative page 18*)
- La réduction de la possibilité de construire dans certaines zones urbaines du PLU et la fermeture à l'urbanisation de zones 1AU (passage en 2AU) entraînant la suppression d'OAP.

• **Préserver la salubrité et la sécurité publique ;**

- La suppression des zones Ah et Nh en zone rouge du PPRI.
- Modifications communes aux zones A et N (*notice explicative page 13*)
- La création d'un emplacement réservé consistant à la réalisation d'une réserve d'eau incendie. (*notice explicative page 39*)

• **Corriger des erreurs matérielles :**

- Périmètre d'une zone de recul + habitation oubliées en zone UC<sub>v</sub> (*notice explicative page 33 §1.8.*)
- Espace boisé mal positionné (*page 33 notice explicative*).

• **Adapter l'ensemble des pièces constituant le PLU, nécessaires pour les évolutions envisagées :**

- Modification de l'article 7 des zones 1AU.
- La suppression des zones Ah et Nh en zone rouge du PPRI ; (*notice explicative page 11*)

La commune prend acte de ces objectifs et s'emploie à leur mise en œuvre.

C'est pourquoi elle demeure réservée sur certains secteurs en permettant uniquement le développement de l'habitat social dans le respect des contraintes de la loi SRU.

(Modifications des zones 1AU en 2AU)

Elle permet aussi, par la création de micro zones Ah et Nh, de réaliser des extensions ou la création de services dont un chenil et un élevage canin.

Elle entend favoriser et faciliter le quotidien des administrés en développant une mixité des services et des commerces de proximités indispensables au quotidien.

Elle entend aussi se conformer aux nouvelles dispositions législatives et intégrer les nouvelles mesures préconisées par la législation de l'urbanisme : SCOT, SRU et PPRI, etc.

- La présente modification apporte de nombreuses améliorations au PLU.
- Elle permet de réduire la constructibilité dans les secteurs éloignés du centre bourg.

- Priorise les secteurs d'urbanisation.

En considération de ces observations et constatations, j'émet,

## **UN AVIS FAVORABLE**

**A la modification n°2 du PLU,  
demandé par la  
Commune de Saint Denis de Pile et LA CALI.**

Le vendredi 21 octobre 2022

Le commissaire enquêteur titulaire : Joseph PICO



## - V -

**- liste des pièces jointes de 50 à 67 –**

- - 51) – 05 octobre 2020 Demande de la commune de Saint Denis de Pile à la CALI pour l'ouverture d'une enquête publique pour la modification n°2 du PLU
- - 52) - 09 novembre 2020 Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire de La Communauté Aménagement du Libournais – annexe 51
- - 53) - 04 juillet 2022 - Demande de LA CALI au Tribunal Administratif de Bordeaux, la mise en place d'une enquête publique.
- - 54) - 12 juillet 2022 - Décision n°E22000074/33 du Tribunal Administratif de Bordeaux, pour la désignation de M Joseph PICO Commissaire Enquêteur Titulaire-
- - 55) - 10 août 2022 - Arrêté n°2022-422 de Monsieur Jacques Legrand pour Mr Philippe Buisson président de La Cali.
- - **56)** – PV de la période de consultation du public. Dossier joint
- - **57)** - Mémoire en réponse. Dossier joint
- - **58)** - Copies des Registres d'Enquête Publique. Dossier joint
- - **59) - Affichage.**
  - 59-1 Affiche annexe
  - 59-2-Attestation d'affichage
- - **60) – Publicité dans la presse :**
  - 60-1 – Sud-Ouest 11/08/22
  - 60-2 – Le Résistant 11/08/22
  - 60-3 – Sud Ouest Erratum 24/08/22
  - 60-4 – Le Résistant Erratum 24/08/22
  - 60-5 – Sud Ouest 08/09/22
  - 60-6 – Le Résistant 08/09/22
- **Avis PPA :**
- - **62) – Réponse MRAe :**
- - 63) - Avis DDTM-33 ;
- - 64 - Avis INAO
- - 65 - Bureau Syndical Pôle Territorial du Grand Libournais
- - 65b - Registre des délibération Bureau Syndical Pôle Territorial du Grand Libournais
- - 66 – Département de la Gironde
- - 67 – CNPF

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_184-DE



# COMMUNE DE SAINT DENIS DE PILE DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

## PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION N°2 APPROUVEE PAR DCC EN DATE DU 27/06/2023

---

### PIECE 4 : REGLEMENT ECRIT

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>6</b>
<b>ZONE UA</b>	<b>8</b>
<b>ZONE UB</b>	<b>18</b>
<b>ZONE UC</b>	<b>28</b>
<b>ZONE UE</b>	<b>39</b>
<b>ZONE UGV</b>	<b>46</b>
<b>ZONE UH</b>	<b>51</b>
<b>ZONE UX</b>	<b>57</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>64</b>
<b>ZONE 1AU</b>	<b>65</b>
<b>ZONE 1AUE</b>	<b>75</b>
<b>ZONE 1AUX</b>	<b>81</b>
<b>ZONE 1AUXC</b>	<b>88</b>
<b>ZONE 2AU</b>	<b>94</b>
<b>ZONE 3AU</b>	<b>100</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>103</b>
<b>ZONE A</b>	<b>104</b>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>112</b>
<b>ZONE N</b>	<b>113</b>

# INTRODUCTION



## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint Denis de Pile.

## **ARTICLE 2 – PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les dispositions relatives aux retraits d'implantation (autoroutes, routes expresses, déviations, routes classées à grande circulation) découlant de l'application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas précisés dans les dispositions réglementaires des zones du PLU.
- Les dispositions du code de l'urbanisme sur le fondement desquelles peut être opposé un sursis à statuer.
- Les règles spécifiques aux lotissements.
- Les dispositions relatives aux réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité.
- Les dispositions relatives aux plans d'alignements.
- D'une manière générale, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et notamment :
  - o Les Lois et Directives d'Aménagement,
  - o Les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
  - o Les dispositions du Code de la Constructions et de l'Habitation, du Code Civil (droits des tiers), du Code Forestier (protection des zones boisées), du Code Minier, du Code de la Santé,...,
  - o Le Règlement Sanitaire Départemental,
  - o Les installations classées

Demeurent notamment applicables malgré l'approbation d'un PLU et en application de l'article R.111-1, les articles suivants du code de l'urbanisme :

- R.111-2
- R.111-4
- R.111-20 à R.111-27
- R.111-31 et suivants

## **ARTICLE 3 – DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme font apparaître les différentes zones définies dans le présent règlement et le cas échéant :

- Les espaces boisés classés,

- Les emplacements réservés aux voies et aux services publics,
- Les marges de reculement à observer le long de certaines voies ou emprises publiques,
- Les secteurs soumis à des nuisances de bruit et pour lesquels peuvent être imposées, au coup par coup, des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit,
- Les secteurs identifiés comme anciennes zones de dépôts, carrière, etc.. où des remblais ont été réalisés.

#### **ARTICLE 4 – DEROGATION**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

#### **ARTICLE 5 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Le décret n°2011-574 du 24 mai 2011 relatif à la partie réglementaire du Code du Patrimoine et l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme précisent que le Service Régional d'Archéologie doit être saisi pour tout avis technique sur tout dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de lotir, de démolir et d'une manière générale, de tous travaux susceptibles d'affecter le sous-sol dans les zones sensibles répertoriées par le Service Régional d'Archéologie et dont la liste et la localisation figurent en annexe du rapport de présentation.

# TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES





## ZONE UA

La zone UA correspond principalement au centre ancien à vocation d'habitat, de services et de commerces.

Les Secteurs de Taille minimum de Logement correspondent à la zone UA et au secteur UA<sub>v</sub>.

L'ensemble de la zone UA est équipé par les réseaux.

La zone UA comprend trois sous-secteurs:

- UA1 : Secteur soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation
- UA<sub>y</sub> : Secteur correspondant aux activités industrielles présentes le long de la Route de Paris
- UA<sub>v</sub> : Secteur correspondant aux cœurs anciens des villages structurants de la commune de Saint Denis de Pile

**La zone UA, le secteur UA1 et UA<sub>y</sub> sont concernés par le risque inondation du PPRI de la vallée de l'Isle. Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'imposent au PLU.**

### ARTICLE UA-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt sauf celles énoncées à l'article 2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière autres que celles énoncées à l'article 2,
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 2 ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 2 ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante et régulièrement autorisée ou déclarée sur l'unité foncière ;
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, stationnement des caravanes isolées et les mobil-home ;
- les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrices et réceptrices).

**Dans les secteurs UA et UA1**, est également interdit le changement de destination des locaux à usage commercial vers une vocation d'habitat.

**Dans le secteur UA<sub>y</sub>**, sont également interdites les constructions à usage d'habitat.

**Dans le secteur UA<sub>v</sub>**, sont également interdites les constructions ou changement de destination à usage commercial.

### ARTICLE UA-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage agricole sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole existante et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les constructions liées à une activité complémentaire à l'activité agricole (vente produits locaux, accueil touristiques, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, gîtes, ferme auberge, ...)
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec la proximité de l'habitat ;

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent ;
- **Dans le secteur UA1**, toutes nouvelles constructions à usage d'habitat, de commerces, de services, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- **Dans le secteur UA1**, les programmes de logements sous condition qu'ils comportent 60% de surface de plancher à vocation d'habitat en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme ;
- **Dans le secteur UAy**, les constructions et installations destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt sont autorisées à condition de respecter la réglementation du PPRI en vigueur.

Dans les secteurs de taille minimum de logement (STL), afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements :

- de moins de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher (T1) dans toute la zone UA,
- de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans tous les secteurs UAy.

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées ou handicapées, ni aux foyers.

Cette dernière règle ne s'applique pas aux projets de construction de logements sociaux, projets participatifs et/ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA-3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **2 - Voies nouvelles**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

### **Dans le secteur UA1**

La création de nouveaux accès, de nouvelles voies de desserte et la mise en place de cheminements doux devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## **Article UA-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau.

### **Dans le secteur UA<sub>v</sub>,**

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.-

### Déchets

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération.

## ARTICLE UA-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE UA-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou dans le prolongement des façades voisines, **sauf dans le cas des terrains dits « en drapeau », n'ayant pas de façade sur voie publique.**

Une implantation différente peut être admise :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif
- Pour l'extension des constructions existantes et les annexes
- Dans le cas de parcelles à cheval sur des zones inondables du PPRI

Pour les groupes d'habitations ou autres opérations d'aménagement d'ensemble une implantation différente pourra être admise dans des conditions conformes aux exigences d'intégration architecturale et paysagère, de tranquillité, salubrité et sécurité publique.

### **Dans le secteur UAv :**

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées
- soit dans une bande constructible de 5 à 20 mètres de l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.
- dans tous les cas, les garages devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise publique ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :



- pour les constructions à usage d'équipement collectif
- Pour l'extension des constructions existantes
- Pour les annexes à la construction (autres que les garages) et piscines
- Dans le cas de parcelles à cheval sur des zones inondables du PPRI

## **ARTICLE UA-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

**1** - Toutes les constructions implantées dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, ou de la limite qui s'y substitue, devront être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative latérale, à condition de conserver une marge de recul sur l'autre limite séparative latérale qui devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**2** - Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions pourront s'implanter :

- soit en limite séparative à condition que la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit,
- soit en observant une marge de recul qui devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**3** - Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup> pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus

**4** - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les piscines non couvertes et pour les aménagements et extensions de constructions existantes.

## **ARTICLE UA-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

L'emprise au sol maximale est limitée à 70% de la surface du terrain ou de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasses), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+2).

**Dans le secteur UA<sub>v</sub>**, la hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1)

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- pour les équipements de superstructures ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services collectifs, lorsque leur caractéristique l'impose
- lorsqu'une construction est adossée à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **Bâti ancien existant**

Toute intervention, modification ou extension du bâti existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture. Dans tous les cas, les toitures terrasses ne pourront être acceptées que pour des annexes à la construction accolées au bâtiment principal ou dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants.
- Les formes et les proportions des percements
- Les matériaux utilisés (maçonneries de pierre et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, ...)
- Les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : blanc cassé ou gris clair, éléments de serrurerie : portails, grilles ou garde-corps et portes d'entrée peints de couleur sombre).
- Les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites.

### **Bâti contemporain**

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans l'environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et des paysages dans lesquels ils s'insèrent, notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type de toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Les toitures à quatre versants sur une construction **en plan carré** sont interdites.

## Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée, sans dépasser une hauteur totale de 1,50m
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie vive.

En limite de propriété :

La hauteur des clôtures réalisées en limite de propriété, quel que soit leur aspect, doit être limitée à une hauteur maximale de 2 m.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.

## Matériaux

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

Les habitations déjà couvertes par de l'ardoise ou une autre forme de tuiles, pourront être rénovées en utilisant les matériaux déjà présents.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

## Le bardage bois est autorisé.

### Couleurs

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la clôture des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

## ARTICLE UA-12 - STATIONNEMENT

### Principes généraux

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple. D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 2 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve par acte authentique qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,

Des places réservées aux personnes handicapées devront être prévues dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **Nombre d'emplacements minimum**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- Une place de stationnement par logement jusqu'au T2
- Deux places de stationnement par logement pour les T3, T4 et au-delà.

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé :

- Une demi-place de stationnement tous les 2 logements (arrondi à l'entier supérieur) jusqu'au T2
- Une place de stationnement par logement pour les T3, T4 et au-delà.

#### **Pour les constructions à usage de bureau :**

Deux places pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé : Deux places pour 70m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :**

Deux places pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé : Deux places pour 70m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Pour les constructions à destination d'hôtellerie :**

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé : une place pour 2 chambres d'hôtel.

#### **Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :**

- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place pour 2 lots au moins,



- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 1 place pour 10 logements au moins.

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé, des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

**En secteur UAv**, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur la parcelle, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitations individuelles, 2 places de stationnement minimum, non couvertes, par logement, doivent être aménagées sur la propriété, même s'il existe sur le terrain un garage pour le stationnement de véhicules, quel que soit le nombre de places

Quel que soit le sous-secteur dans la zone, les règles relatives au stationnement ci-dessus ne sont pas applicables dans le cadre d'un projet de requalification urbaine prévoyant la construction de logements sociaux et/ou la réalisation d'un projet participatif et/ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à créer devra répondre aux besoins de l'opération.

### **ARTICLE UA-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements.

Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.

Au moins 10 % du terrain d'assiette du projet devront être maintenus en pleine terre.

On entend par « pleine terre » un espace, sur le terrain d'assiette de l'opération, libre de toute construction, installation, aménagement, de quelque nature que ce soit (y compris piscine, assainissement, abri de jardin, garage, stationnement, accès, voirie, aire de passage...) et y compris dans le sous-sol.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

Des plantations formant écran peuvent être imposées.

### **ARTICLE UA-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UA-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation. Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

## **ARTICLE UA-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## ZONE UB

La zone UB correspond au développement urbain situé en périphérie immédiate du centre historique de Saint Denis de Pile, localisée le long de l'avenue F. Mitterrand et la route de Paris ainsi qu'aux espaces correspondant à la Résidence pour Personnes Agées (RPA) et le centre d'aide par le travail situés le long de la route de Paris.

Trois sous-secteurs sont créés :

**UB1, UB2 et UB3** : Secteurs soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation.

**Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.**

### ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, autres que celles visées à l'article 2
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 2 ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 2.
- les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante et régulièrement autorisée ou déclarée sur l'unité foncière
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, stationnement des caravanes isolées et les mobil-home
- les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrices et réceptrices)

**De plus :**

**En UB2 :**

- les constructions à usage d'habitat, de commerces, de services, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif sauf celles autorisées selon les conditions précisées à l'article UB-2.
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU **sauf celles autorisées selon les conditions précisées à l'article UB-2.**
- les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU **sauf celles autorisées selon les conditions précisées à l'article UB-2**

**En UB3 :**

- les constructions à usage de commerces, d'hôtellerie, d'artisanat.

### ARTICLE UB-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- **Hormis dans le secteur UB3**, les constructions à usage agricole sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole existante et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- **Hormis dans le secteur UB3**, les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec la proximité de l'habitat ;
- **Dans le secteur UB1**, les programmes de logements sous condition qu'ils comportent 60% de surface de plancher à vocation d'habitat en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme ;
- **Dans le secteur UB1**, toutes nouvelles constructions à usage d'habitat, de commerces, de services, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

- **Dans le secteur UB2**, toutes nouvelles constructions de commerces, de services, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- **Dans le secteur UB2, les extensions et annexes sont admises sous conditions qu'elles soient destinées aux commerces, services, hôtellerie, artisanat, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone, et qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- **Dans le secteur UB3, les constructions à usage d'habitat sont admises à condition d'être nécessaires et liées au fonctionnement d'un équipement public ou d'intérêt collectif.**
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

## **ARTICLE UB-3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 4 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucune bande d'accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès devront avoir une largeur d'emprise minimum de 4 m.

Pour les accès desservant plus d'un logement et jusqu'à 3 logements ou 3 lots (y compris les logements ou lots existants) et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, les accès devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres avec une circulation à double sens.

Dans le cadre d'une division parcellaire, d'un lotissement ou d'un projet de construction de deux constructions principales ou plus, en comptant les constructions existantes et y compris à l'occasion de divisions successives éventuelles :

- les règles édictées précédemment s'appliqueront à l'unité foncière telle qu'elle existait avant division
- l'utilisation partagée de l'accès existant sera obligatoire
- l'accès existant maintenu devra être mis aux normes en vigueur, notamment par application de la largeur minimum et par l'aménagement d'un sas d'entrée ;
- les accès devront être distants d'au moins 25 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé devra constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle), de 7 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à l'alignement.



Au-delà de 3 logements ou de 3 lots (y compris les logements ou lots existants), les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

La profondeur de l'accès sera limitée à 30m, longueur calculée depuis la voie principale à partir de laquelle l'accès est créé. Au-delà de cette profondeur, il devra être créée une voirie répondant aux caractéristiques du chapitre suivant (Voirie-Voies nouvelles)

## **2 - Voies nouvelles**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

**Hormis dans le secteur UB3**, les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

### **Dans le secteur UB1**

La création de nouveaux accès, de nouvelles voies de desserte et la mise en place de cheminements doux devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les zones UB, UB1 et UB2 :

Pour les divisions parcellaires ou opérations conduisant à la construction ou l'aménagement de plus de 3 logements ou 3 lots :

- L'emprise des voies devra permettre une circulation automobile à double sens et devra être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse ne pourront excéder une longueur de 100 mètres, aire de retournement non comprise.

## **ARTICLE UB-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe.

Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Le débit de fuite maximal dans cette zone sera de 3l/s/ha et les ouvrages seront dimensionnés en fonction de leur situation conformément aux périodes de retour de protection recommandées par la norme NF EN 752-2 :

LIEU	FREQUENCE D'INONDATION
Zones rurales	10 ans
Zones résidentielles	20 ans
Centres Villes, zones industrielles ou commerciales	30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés	50 ans

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

### **Déchets**

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération.

## **ARTICLE UB-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UB-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées **(sauf dans le cas des terrains dits « en drapeau », n'ayant pas de façade sur voie publique)**
- soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées **(sauf dans le cas des terrains dits « en drapeau », n'ayant pas de façade sur voie publique)**

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif
- pour l'extension des constructions existantes **et les annexes**
- dans le cas de parcelles à cheval sur des zones inondables du PPRI

**Dans le secteur UB1**, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

**Dans le secteur UB2**, les constructions à usage de commerces, services, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées. Au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme, le recul de 75 mètres à observer par rapport à l'axe de la RD 674 ne s'applique pas dans cette zone urbanisée.

**Dans le secteur UB3**, les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum avec une clôture assurant l'alignement des voies et emprises publiques,
- avec un retrait de 3 mètres minimum avec une clôture assurant l'alignement avec la rue Albert Felloneau.

Sauf disposition contraire ou particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu sont admises sous condition que les surplombs sur l'espace public respectent au minimum une hauteur de 3,5 mètres au-dessus de l'espace public.

## **ARTICLE UB-7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans la zone UB et les secteurs UB1 et UB2, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et également aux annexes.

Dans le secteur UB3, les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

L'emprise au sol maximale est limitée à 50% de la surface du terrain ou de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux secteurs UB1, UB2 et UB3
- aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+2).

**Dans le secteur UB1**, la hauteur des constructions devra obligatoirement être comprise entre 3 mètres et 9 mètres (R+2) à l'égout du toit. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de constructions en attique sans dépasser 12 mètres à l'égout du toit. Ce niveau supplémentaire est autorisé dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment.

**Dans le secteur UB2**, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

Pour des besoins liés au fonctionnement, ainsi que pour les installations accessoires telles que cheminées, trémies, silos, ..., des hauteurs supérieures pourront être autorisées si elles ne nuisent pas à la qualité urbaine et paysagère perçue en bordure des grandes infrastructures (A89, RD 1089, RD 910, RD 674).

Dans le secteur UB3 :

- La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère, soit un gabarit R+2. Les antennes radios, nécessaires au fonctionnement de la gendarmerie, ne sont pas concernées par cette règle.
- La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres, comme indiqué à l'article UB-11.



## **ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **Clôtures**

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée, sans dépasser une hauteur totale de 1,50m
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie vive.

En limite de propriété :

La hauteur des clôtures réalisées en limite de propriété, quel que soit leur aspect, doit être limitée à une hauteur maximale de 2 m.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.

Dans le secteur UB3, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, dans le secteur UB3, en façade sur voie publique et sur les limites séparatives, la hauteur totale des clôtures, quelle que soit leur constitution, ne dépassera pas 2 mètres.

### **Matériaux**

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

Les habitations déjà couvertes par de l'ardoise ou une autre forme de tuiles, pourront être rénovées en utilisant les matériaux déjà présents.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

### **Le bardage bois est autorisé.**

### **Couleurs**

Les couleurs vives ou criardes sont interdites

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites

- mur de clôture : en accord avec la clôture des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

## **ARTICLE UB-12 - STATIONNEMENT**

### **Principes généraux**

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple. D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 2 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve par acte authentique qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,
- Des places réservées aux personnes handicapées devront être prévues dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **Nombre d'emplacements minimum**

Dans la zone UB et les sous-secteurs UB1 et UB2 :

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- Une place de stationnement par logement jusqu'au T2
- Deux places de stationnement par logement pour les T3 , T4 et au-delà.

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé :

- Une demi-place de stationnement tous les 2 logements (arrondi à l'entier supérieur) jusqu'au T2
- Une place de stationnement par logement pour les T3, T4 et au-delà.

#### **Pour les constructions à usage de bureau :**

Deux places pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé : Deux places pour 70m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :**

Deux places pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé : Deux places pour 70m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Pour les constructions à destination d'hôtellerie :**

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé : une place pour 2 chambres d'hôtel.

#### Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :

- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place pour 2 lots au moins,
- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 1 place pour 10 logements au moins.

Dans la zone UB et les sous-secteurs UB1 et UB2 :

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé, des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

Dans le sous-secteur UB3 :

Les places réservées au stationnement des véhicules et des vélos doivent correspondre aux besoins et être réalisées en dehors des voies publiques. En cas d'impossibilité tenant à la nature des équipements ou aux besoins, il pourra être dérogé à ces dispositions.

Quel que soit le sous-secteur dans la zone, les règles relatives au stationnement ci-dessus ne sont pas applicables dans le cadre d'un projet de requalification urbaine prévoyant la construction de logements sociaux et/ou la réalisation d'un projet participatif et/ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à créer devra répondre aux besoins de l'opération.

### **ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

Des plantations formant écran peuvent être imposées.

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre », sauf pour les secteurs UB1, UB2 et UB3.

On entend par « pleine terre » un espace, sur le terrain d'assiette de l'opération, libre de toute construction, installation, aménagement, de quelque nature que ce soit (y compris piscine, assainissement, abri de jardin, garage, stationnement, accès, voirie, aire de passage...) et y compris dans le sous-sol.

### **ARTICLE UB-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UB-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation. Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

## **ARTICLE UB-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé



## ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire situés à l'écart du centre-ville et en périphérie des villages

Deux secteurs ont été délimités :

- UC1 : Secteur soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation
- UCv : Secteur correspondant aux extensions des villages structurants de la commune de Saint Denis de Pile

**Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.**

### ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'activité industrielle, à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions ou changements de destination destinés aux commerces sauf celles et ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, et l'exploitation forestière, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles énoncées à l'article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante et régulièrement autorisée ou déclarée sur l'unité foncière ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, mobil-home ;
- Les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrices et réceptrices).

Sont interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols dans le secteur délimité en application de l'article R 123-11-b du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE UC-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées nouvelles soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement ainsi que les extensions des installations classées existantes à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat
- Les constructions à usage d'artisanat sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées
- Les constructions ou changements de destination destinés aux commerces dès lors que ces constructions ou changements de destination sont réalisés en extension d'une activité déjà existante dans la zone à la date d'approbation du PLU, et autorisée conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;
- **Dans le secteur UC1**, toutes nouvelles constructions à usage d'habitat, de services, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- **Dans le secteur UC1**, les programmes de logements sous condition qu'ils comportent 50% de surface de plancher à vocation d'habitat en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme ;
- Le stationnement des caravanes, sous condition :
  - Qu'il existe sur le terrain un bâtiment destiné à l'habitation
  - Que le nombre de caravanes soit limité à une caravane pour 300 m<sup>2</sup> de terrain

- Que le terrain soit raccordé au réseau public d'assainissement ou muni d'un dispositif individuel proportionné au nombre de caravanes accueillies.
- les constructions à usage agricole sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole existante et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les constructions liées à une activité complémentaire à l'activité agricole (vente de produits locaux, accueil touristique, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, gîtes, ferme auberge, ...) ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

## **ARTICLE UC-3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdits. Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3<sup>ème</sup> et de 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent. Le centre routier départemental devra systématiquement être consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

Aucune bande d'accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès devront avoir une largeur d'emprise minimum de 4 m.

Pour les accès desservant plus d'un logement et jusqu'à 3 logements ou 3 lots et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, les accès devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres avec une circulation à double sens.

Dans le cadre d'une division parcellaire, d'un lotissement ou d'un projet de construction de deux constructions principales ou plus, en comptant les constructions existantes et y compris à l'occasion de divisions successives éventuelles :

- les règles édictées précédemment s'appliqueront à l'unité foncière telle qu'elle existait avant division
- l'utilisation partagée de l'accès existant est obligatoire ;
- l'accès existant maintenu devra être mis aux normes en vigueur, et notamment par application de la largeur minimum et par l'aménagement d'un sas d'entrée ;
- les accès devront être distants d'au moins 25 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé devra constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle, de 7 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à l'alignement

Au-delà de 3 logements ou de 3 lots, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

La profondeur de l'accès sera limitée à 30m, longueur calculée depuis la voie principale à partir de laquelle l'accès est créé. Au-delà de cette profondeur, il devra être créée une voirie répondant aux caractéristiques du chapitre suivant (Voirie-Voies nouvelles)

## **2 - Voies nouvelles**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

### **Dans le secteur UC1**

La création de nouveaux accès, de nouvelles voies de desserte et la mise en place de cheminements doux devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### **Dans l'ensemble de la zone UC :**

Pour les divisions parcellaires ou opérations conduisant à la construction ou l'aménagement de plus de 3 logements ou 3 lots :

- L'emprise des voies devra permettre une circulation automobile à double sens et devra être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse ne pourront excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

## **ARTICLE UC-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

## **Assainissement**

- **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Le débit de fuite maximal dans cette zone sera de 3l/s/ha et les ouvrages seront dimensionnés en fonction de leur situation conformément aux périodes de retour de protection recommandées par la norme NF EN 752-2 :

LIEU	FREQUENCE D'INONDATION
Zones rurales	10 ans
Zones résidentielles	20 ans
Centres Villes, zones industrielles ou commerciales	30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés	50 ans

## **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

## **Déchets**

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération.



## **ARTICLE UC-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Pour l'application des présentes règles, il convient de se reporter au plan de zonage. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale fixée comme suit :

- En dehors des espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et hors les cas d'exception prévus par le dit article :
  - 100 mètres de l'axe de l'A89
  - 75 mètres des routes classées à grande circulation (RD 1089, RD 910 et RD 674)
- Dans les espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et dans le cas d'exception prévus dudit article :
  - 50 mètres pour les habitations et 40 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de l'A89
  - 35 mètres de l'axe de la RD 1089
  - 5 mètres de l'alignement des autres voies (y compris la RD 674).
- Hors agglomération le long des RD de deuxième catégorie (RD 910<sup>E3</sup>)
  - 25 mètres de l'axe pour les habitations
  - 20 mètres de l'axe pour les autres constructions
- Hors agglomération le long des RD de troisième catégorie (RD 22, 22<sup>E2</sup> et 120)
  - 15 mètres de l'axe pour les habitations
  - 10 mètres de l'axe pour les autres constructions
- Hors agglomération le long des RD de quatrième catégorie (RD 245)
  - 10 mètres de l'axe pour les habitations
  - 8 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des RD de 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées ;
- L'extension des constructions existantes et les piscines, à condition d'être situées à l'alignement des constructions existantes par rapport aux voies départementales.

Les extensions des bâtiments existants seront réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures, ou autorisation et aux changements de destination.

## **ARTICLE UC-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative,
- soit en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

#### **En secteur UCV :**

Dans une profondeur de 60 m comptés par rapport à l'alignement des voies publiques (bande A), toute construction doit être implantée en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Au-delà d'une profondeur de 60m comptés par rapport à l'alignement des voies publiques (bande B), toute construction doit être implantée en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à 5 mètres par rapport à la limite séparative.

La distance entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle ne doit pas être inférieure à 5 m.

Quelle que soit la profondeur, les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3m mesurée entre la limite de parcelle et le bord du bassin.

Quelle que soit la profondeur, pour les constructions existantes ne respectant pas le retrait de 3 ou 5 m par rapport aux limites séparatives, les extensions sont autorisées à condition de s'inscrire dans le prolongement de la façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et également aux annexes ou aux constructions à usage agricole.

### **ARTICLE UC-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les règles du présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne devra pas être inférieure à 6 m.

**En secteur UCV, quelle que soit la profondeur de parcelle comptée par rapport à l'alignement**, une distance de 6 mètres minimum sera exigée entre deux constructions non contiguës, à l'exception des piscines et des annexes d'une emprise au sol de moins de 50m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UC-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

Les règles du présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

L'emprise maximale cumulée est limitée à 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

### **En secteur UCV :**

Dans une profondeur de 60m comptés par rapport à l'alignement des voies publiques (bande A), l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50% de la bande de constructibilité.

Au-delà d'une profondeur de 60m comptés par rapport à l'alignement des voies publiques (bande B), l'emprise au sol maximale des constructions sera de 0% de la bande de constructibilité.

Toutefois, dans la bande B, les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, d'une surface de plancher supérieure à 40m<sup>2</sup> et d'un seul tenant, peuvent faire l'objet d'une extension maximale de 20% de l'emprise au sol existante dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et d'emprise au sol, en une seule extension.

Quelle que soit la profondeur, l'emprise au sol des annexes cumulée ne pourra pas excéder 50m<sup>2</sup>.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1).

### **En secteur UCV :**

Dans une profondeur de 60m comptés par rapport à l'alignement des voies publiques (bande A), la hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1).

Au-delà d'une profondeur de 60m comptés par rapport à l'alignement des voies publiques (bande B), la hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (Rez de chaussée).

Pour les annexes :

- Quelle que soit la profondeur comptée depuis la limite d'emprise publique (alignement), la hauteur maximale des annexes est fixée à 2,50 m mesurée à l'égout du toit.
- Si elles sont implantées en retrait de la limite séparative, quelle que soit la profondeur comptée depuis la limite d'emprise publique (alignement), la hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 m mesurée à l'égout du toit.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les équipements de superstructures ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services collectifs, lorsque leur caractéristique l'impose,
- Lorsqu'une construction est adossée à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE UC-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **Clôtures**

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée, sans dépasser une hauteur totale de 1,50m,
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie vive.

En limite de propriété :

La hauteur des clôtures réalisées en limite de propriété, quel que soit leur aspect, doit être limitée à une hauteur maximale de 2 m.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.

Sauf considérations tenant à la forme ou aux dimensions du terrain ou à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de ses annexes, dûment justifiées, les portails de clôture seront réalisés en retrait par rapport à la limite du terrain de manière à former un « parking de midi » d'une profondeur de 5 mètres. Les modalités d'ouverture du portail ne devront pas gêner l'utilisation dudit parking, l'ouverture du portail devant se faire vers l'intérieur du lot.

Matériaux

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Le bardage bois est autorisé.

Couleurs

Les couleurs vives ou criardes sont interdites

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la clôture des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.



## **ARTICLE UC-12 - STATIONNEMENT**

### **Principes généraux**

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple. D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 2 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve par acte authentique qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,

Des places réservées aux personnes handicapées devront être prévues dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **Nombre d'emplacements minimum**

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement jusqu'au T2
- Deux places de stationnement par logement pour les T3, T4 et au delà.

#### Pour les constructions à usage de bureau :

Deux places pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :

Deux places pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :

- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place pour 2 lots au moins,
- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 1 place pour 10 logements au moins.

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé, des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

**En secteur UCV**, il doit être réalisé 2 places de stationnement minimum par logement, non couvertes et aménagées sur la parcelle ou l'unité foncière, même s'il existe sur le terrain un garage pour le stationnement de véhicules, quel que soit le nombre de places

Quel que soit le sous-secteur dans la zone, les règles relatives au stationnement ci-dessus ne sont pas applicables dans le cadre d'un projet de requalification urbaine prévoyant la construction de logements sociaux et/ou la réalisation d'un projet participatif et/ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à créer devra répondre aux besoins de l'opération.

## **ARTICLE UC-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 15% de celle du terrain aménagé. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement (au sein des espaces publics) doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup>.

Des plantations formant écran peuvent être imposées.

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

On entend par « pleine terre » un espace, sur le terrain d'assiette de l'opération, libre de toute construction, installation, aménagement, de quelque nature que ce soit (y compris piscine, assainissement, abri de jardin, garage, stationnement, accès, voirie, aire de passage...) et y compris dans le sous-sol.

### **Espaces Libres en secteur UCV :**

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant :

- Bande A (60 m de l'alignement) : Un minimum de 30 % de la superficie de l'unité foncière ou de la superficie du terrain d'assiette du projet et faire l'objet d'un traitement paysager.
- Bande B (au-delà de 60 m de l'alignement) : Un minimum de 60 % de la superficie de l'unité foncière ou de la superficie du terrain d'assiette du projet et faire l'objet d'un traitement paysager.

On entend par « pleine terre » un espace, sur le terrain d'assiette de l'opération, libre de toute construction, installation, aménagement, de quelque nature que ce soit (y compris piscine, assainissement, abri de jardin, garage, stationnement, accès, voirie, aire de passage...) et y compris dans le sous-sol.

## **ARTICLE UC-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UC-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'alimentation énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

## **ARTICLE UC-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **ZONE UE**

C'est une zone réservée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.

La zone UE correspondant au site du Barail des Jais en entrée Nord de Saint Denis de Pile est aujourd'hui considérée comme hors de la zone urbanisée de Saint Denis de Pile ; afin de permettre l'implantation des constructions le long de la RD 674, une étude justificative permettant de déroger aux prescriptions définies à l'Article L-111-1-4 du Code de l'Urbanisme a été réalisée et intégrée au Rapport de Présentation du PLU (voir Article UE-6 ci-dessous).

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

### **ARTICLE UE-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE2
- les constructions destinées à l'artisanat, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE2
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions destinées à l'hôtellerie ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UE2
- Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante et régulièrement autorisée ou déclarée sur l'unité foncière
- Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, stationnement des caravanes isolées et les mobil-home
- Les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrices et réceptrices)

### **ARTICLE UE-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage, logement de fonction, logement du personnel...) ;
- Les constructions à usage artisanal sous conditions qu'elles soient liées au fonctionnement d'activités existantes et régulièrement autorisées ou déclarées dans la zone ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ;
- Les extensions des habitations existantes ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.



## **ARTICLE UE-3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **2 - Voies nouvelles**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE UE-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Le débit de fuite maximal dans cette zone sera de 3l/s/ha et les ouvrages seront dimensionnés en fonction de leur situation conformément aux périodes de retour de protection recommandées par la norme NF EN 752-2 :

LIEU	FREQUENCE D'INONDATION
Zones rurales	10 ans
Zones résidentielles	20 ans
Centres Villes, zones industrielles ou commerciales	30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés	50 ans

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

## **ARTICLE UE-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UE-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

En dehors des espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et hors les cas d'exception prévus par le dit article :

- 100 mètres au moins de l'axe de l'A89

- 75 mètres au moins de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 1089, RD 910 et RD 674)

**Dans la zone UE du Barail des Jais**, le recul minimum à observer par rapport à l'axe de la Route départementale 674, initialement de 75 mètres, est ramené à **20 mètres** comme justifié dans l'étude réalisée à ce titre figurant dans le rapport de présentation et au regard de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et dans le cas d'exception prévus dudit article le recul minimum est fixé comme suit :

- 50 mètres pour les habitations et 40 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de l'A89
- 35 mètres de l'axe de la RD 1089
- 5 mètres de l'alignement des autres voies (y compris la RD 674).

Les extensions des bâtiments existants seront réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures, ou autorisation et aux changements de destination.

### **ARTICLE UE-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures- terrasses), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et également aux annexes.

### **ARTICLE UE-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE UE-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

#### **Clôtures**

### En limite de propriété :

La hauteur des clôtures réalisées en limite de propriété, quel que soit leur aspect, doit être limitée à une hauteur maximale de 2 m.

### Pour l'ensemble des ouvrages

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

### Matériaux :

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures plates ou terrasses sont admises

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

### Le bardage bois est autorisé.

## ARTICLE UE-12 - STATIONNEMENT

### Principes généraux

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple. D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 2 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve par acte authentique qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,

Des places réservées aux personnes handicapées devront être prévues dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### Nombre d'emplacements minimum

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement jusqu'au T2
- Deux places de stationnement par logement pour les T3 , T4 et au delà.

#### Pour les constructions à usage de bureau :



Deux places pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :

- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place pour 2 lots au moins,
- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 1 place pour 10 logements au moins.

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé, des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

### **ARTICLE UE-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Les places et les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 15% de celle du terrain aménagé. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement (au sein des espaces publics) doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup>.

Des plantations formant écran peuvent être imposées.

### **ARTICLE UE-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UE-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

### **ARTICLE UE-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé



## **ZONE UGV**

C'est une zone existante réservée à l'accueil des gens du voyage.

On distingue dans cette zone, les terrains familiaux à caractère privé et existants et l'aire publique d'accueil des Gens du Voyage située Route du Pas du Loup, dont la gestion relève de la Communauté d'Agglomération du Nord Libournais.

### **ARTICLE UGV-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UGV2 sont interdites.

### **ARTICLE UGV-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

#### **Pour l'aire d'accueil publique des gens du voyage uniquement située Route du Pas du Loup :**

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil et leurs extensions ;
- Le stationnement de caravanes ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

#### **Pour les terrains familiaux uniquement:**

- Le stationnement de caravanes est autorisé sous condition de réalisation obligatoire d'un local technique ou sanitaire par unité foncière dont l'emprise au sol devra être inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> et la surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> ;
- Un local technique ou sanitaire supplémentaire pourra être admis à raison de 1 local par tranche de 1000 m<sup>2</sup> de terrain, sur les terrains de surface égale ou supérieure à 2000 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol devra être inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> et la surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> ;
- Les aménagements et installations, le stationnement de caravanes pour l'accueil et l'habitat réglementé des gens du voyage sous conditions des prescriptions d'occupation, d'équipements, d'hygiène et de sécurité tel que précisées aux articles 4, 5 et 13 ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

### **ARTICLE UGV 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdits. Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3<sup>ème</sup> et de 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent. Le centre routier départemental devra systématiquement être consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

## **2 - Voies nouvelles**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

### **ARTICLE UGV-4 - DESSERTE PAR LES RESEaux**

Les terrains familiaux d'accueil des gens du voyage devront être raccordés au réseau d'eau s'il existe. Ils ont l'obligation de réaliser un bloc sanitaire par unité foncière, avec un assainissement conforme à la réglementation en vigueur et proportionné au nombre de caravanes pouvant être accueillies.

### **ARTICLE UGV-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les terrains familiaux d'accueil des gens du voyage devront avoir une superficie de terrain de 300 m<sup>2</sup> au minimum par caravane. .

### **ARTICLE UGV-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale fixée comme suit :

- En dehors des espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et hors les cas d'exception prévus par le dit article :
  - 100 mètres de l'axe de l'A89
  - 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 1089, RD 910 et RD 674)
- Dans les espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et dans le cas d'exception prévus dudit article :
  - 50 mètres pour les habitations et 40 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de l'A89
  - 35 mètres de l'axe de la RD 1089



- 5 mètres de l'alignement des autres voies

Les extensions des bâtiments existants seront réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures, ou autorisation et aux changements de destination.

## **ARTICLE UGV-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative
- soit en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et également aux annexes.

## **ARTICLE UGV-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UGV-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UGV-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Pour l'aire d'accueil publique des gens du voyage uniquement située Route du Pas du Loup :**

- La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1).

**Pour les terrains familiaux uniquement :**

- La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

## **ARTICLE UGV-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **Clôtures**

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée, sans dépasser une hauteur totale de 1,50m
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie vive.

En limite de propriété :

La hauteur des clôtures réalisées en limite de propriété, quel que soit leur aspect, doit être limitée à une hauteur maximale de 2 m.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.

Sauf considérations tenant à la forme ou aux dimensions du terrain ou à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de ses annexes, dûment justifiées, les portails de clôture seront réalisés en retrait par rapport à la limite du terrain de manière à former un « parking de midi » d'une profondeur de 5 mètres. Les modalités d'ouverture du portail ne devront pas gêner l'utilisation dudit parking, l'ouverture du portail devant se faire vers l'intérieur du lot.

### **Matériaux**

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures plates ou terrasses sont admises.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

### **Le bardage bois est autorisé.**

### **Couleurs**

Les couleurs vives ou criardes sont interdites

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la clôture des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

## **ARTICLE UGV-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **ARTICLE UGV-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres et les plantations devront être localisés de façon à atténuer l'impact visuel des occupations et à faciliter la gestion des emplacements de caravanes, et l'entretien des terrains.  
Des plantations formant écran pourront être imposées.

### **ARTICLE UGV-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UGV-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE UGV-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## ZONE UH

La zone UH correspond aux villages isolés, dispersés sur le territoire communal. Leur développement au cours des décennies passées peut être assimilé à une forme de mitage des espaces naturels et agricoles. L'absence de desserte par le réseau collectif d'assainissement et l'isolement par rapport au centre ville justifient les règles strictes édictées dans le règlement de cette zone. Seuls sont autorisés l'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes.

**Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'imposent au PLU.**

La zone UH comprend un secteur Uh2 où la hauteur des constructions à usage d'habitations est autorisée jusqu'à 6 mètres à l'égout du toit.

### ARTICLE UH-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UH2 sont interdites.

### ARTICLE UH-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions fixées ci-après :

- Les extensions à usage d'habitation existante à la date l'approbation du PLU dans la limite de 50% de la surface de plancher existante, qu'elles soient limitées à une seule extension à compter de l'approbation du PLU et de ses annexes **et qu'elle ne donne pas lieu à la création d'un nouveau logement.**
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux ;
- Les extensions à usage d'artisanat, d'équipements public ou d'intérêt collectif (association) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et qu'elles soient limitées à une seule extension à compter de l'approbation du PLU et de ses annexes ;
- Les changements de destination à usage d'habitation, d'artisanat et de tourisme vert (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition :
  - de ne pas gêner l'activité agricole
  - de ne pas créer plus d'un logement supplémentaire sur l'unité foncière par rapport au nombre de logements existants à la date de la demande
  - que les réseaux soient existants et de capacité suffisante
  - de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux ;
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations ou installations de tourisme vert existantes et régulièrement autorisées ou déclarées dans la zone ;
- Les annexes non accolées et liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 40 m<sup>2</sup>, qu'elles soient limitées à une seule par unité foncière et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation existante ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.



## **ARTICLE UH-3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdits. Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3<sup>ème</sup> et de 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent. Le centre routier départemental devra systématiquement être consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

## **ARTICLE UH-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

## **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

## **Déchets**

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération.

## **ARTICLE UH-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UH-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale fixée comme suit :

- En dehors des espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et hors les cas d'exception prévus par le dit article :
  - 100 mètres de l'axe de l'A89
  - 75 mètres des routes classées à grande circulation (RD 1089, RD 910 et RD 674)
- Dans les espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et dans le cas d'exception prévus dudit article :
  - 50 mètres pour les habitations et 40 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de l'A89
  - 35 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 1089, RD 910 et RD 674)
  - 20 mètres de l'axe des routes départementales qui ne sont pas classées à grande circulation
  - 6 mètres de l'alignement des autres voies

Les extensions des bâtiments existants seront réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures, ou autorisation et aux changements de destination.

## **ARTICLE UH-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les nouvelles constructions seront implantées sur une des limites séparatives ou à 3 mètres au moins des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour les annexes admises dans la zone, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

Les annexes peuvent être implantées en limites séparatives mais l'implantation du faîtage des annexes sur la limite séparative est interdite sauf si la hauteur du faîtage est inférieure à 2,50m.

## **ARTICLE UH-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les règles d'implantation s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 6 m, à l'exception des piscines et des annexes d'une emprise au sol de moins de 35 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UH-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

## **ARTICLE UH-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne pourra excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère, excepté pour les constructions à usage d'habitations où dans le sous-secteur Uh2, la hauteur ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

La hauteur des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère. L'implantation du faîtage des annexes sur la limite séparative est interdite sauf si la hauteur du faîtage est inférieure à 2,50m.

## **ARTICLE UH-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **Clôtures**

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée, sans dépasser une hauteur totale de 1,50m
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie vive.

En limite de propriété :

La hauteur des clôtures réalisées en limite de propriété, quel que soit leur aspect, doit être limitée à une hauteur maximale de 2 m.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.

### **Matériaux**

Les toitures des habitations seront recouvertes en tuile, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites

Les toitures plates ou terrasses sont admises.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

### **Le bardage bois est autorisé.**

### **Couleurs**

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, rose et violet sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la couleur des façades de l'habitation

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés. Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

## **ARTICLE UH-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur la parcelle, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation (y compris gîtes, chambre d'hôtes...) 2 places de stationnement minimum, non couverte par logement doivent être aménagées sur la parcelle ou l'unité foncière.



Quel que soit le sous-secteur dans la zone, les règles relatives au stationnement ci-dessus ne sont pas applicables dans le cadre d'un projet de requalification urbaine prévoyant la construction de logements sociaux et/ou la réalisation d'un projet participatif et/ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à créer devra répondre aux besoins de l'opération.

### **ARTICLE UH-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les places et les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.

### **ARTICLE UH-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UH-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation. Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

### **ARTICLE UH-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **ZONE UX**

C'est une zone existante réservée aux activités industrielles, commerciales et artisanales. Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles liées directement à l'activité.

**Les espaces compris en zone UX font partie de la zone urbanisée de Saint Denis de Pile ; l'application des reculs par rapport aux RD 674, RD 910 et RD 1089 définis à l'Article L-111-1-4 du Code de l'Urbanisme n'est donc pas à prendre en considération lors de l'éventuel développement de ces zones au regard des prescriptions définies dans ledit Article.**

**En ce qui concerne précisément les espaces de la zone UX correspondant à la première tranche de la zone d'activité de Frappe, il faut noter qu'une étude dérogatoire aux prescriptions définies à l'Article L-111-1-4 du Code de l'Urbanisme avait été réalisée pour développer la zone, notamment par rapport aux reculs à observer entre les constructions et l'A89.**

**Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'imposent au PLU.**

### **ARTICLE UX-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions à usage industriel sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UX2 ;
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante ou autorisée dans la zone ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, stationnement des caravanes isolées et les mobil-home ;
- Les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrices et réceptrices).

### **ARTICLE UX-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage industriel sous réserve de générer aucune nuisance incompatible avec la proximité de l'habitat.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, et limitée à un seul logement par activité
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Les zones de stockage ou dépôts de matériaux (sauf matériaux destinés à la vente, show room, ...) sous réserve que ceux ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou intégrés dans des dispositifs paysagers permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

## **ARTICLE UX-3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **2 - Voies nouvelles**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE UX-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

## **Assainissement**

- **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Le débit de fuite maximal dans cette zone sera de 3l/s/ha et les ouvrages seront dimensionnés en fonction de leur situation conformément aux périodes de retour de protection recommandées par la norme NF EN 752-2 :

LIEU	FREQUENCE D'INONDATION
Zones rurales	10 ans
Zones résidentielles	20 ans
Centres Villes, zones industrielles ou commerciales	30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés	50 ans

## **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

## **ARTICLE UX-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé



## **ARTICLE UX-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale fixée comme suit :

- En dehors des espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et hors les cas d'exception prévus par le dit article :
  - 100 mètres de l'axe de l'A89
  - 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 1089, RD 910 et RD 674)
- Dans les espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et dans le cas d'exception prévus dudit article :
  - 50 mètres pour les habitations et 40 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de l'A89
  - 35 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 1089, RD 910, RD 674),
  - 15 mètres de l'axe des autres routes départementales,
  - 10 mètres de l'axe des autres voies,

Les extensions des bâtiments existants seront réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures, ou autorisation et aux changements de destination.

Les zones de stockage ou dépôts de matériaux ne pourront pas être implantés en front de rue sauf s'ils sont intégrés dans des dispositifs paysagers.

## **ARTICLE UX-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les nouvelles constructions seront implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

## **ARTICLE UX-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UX-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

L'emprise au sol ne peut excéder 60%

## **ARTICLE UX-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Pour des besoins liés au fonctionnement, ainsi que pour les installations accessoires telles que cheminées, trémies, silos, ..., des hauteurs supérieures pourront être autorisées si elles ne nuisent pas à la qualité urbaine et paysagère perçue en bordure des grandes infrastructures (A89, RD 1089, RD 910).

## **ARTICLE UX-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés ... doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage en entrée de ville.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

### **Toitures**

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis la RD 1089, RD 674 ou la RD 910. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux, de couleurs que les façades principales du bâtiment.

### **Façades**

Les façades perceptibles depuis la RD 1089, RD 910 et RD 674 devront être soignées.

### **Couleurs**

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- Grillage de clôture : vert / gris
- Bardage : de couleur neutre (tons gris, anthracite, blanc cassé...) à l'exclusion de toutes couleurs vives ou criardes.
- Maçonnerie : enduit ton pierre

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

### **Aires de dépôts et de stockage**

Ces aires devront être occultées à la vue depuis la RD1089, RD 910 et RD 674. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis et/ou paysagers (merlons plantés, haies, ...)

### **Ouvrages annexes, dépôts d'ordures**

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Les dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

### **Clôtures**

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 mètres.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

### **Matériaux**

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront réalisées en harmonie avec les bâtiments de la zone.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures plates ou terrasses sont admises.

Pour l'ensemble des constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

### **Le bardage bois est autorisé.**

## **ARTICLE UX-12 - STATIONNEMENT**

Sur leur terrain et en dehors des voies publiques, les constructeurs devront réaliser des garages ou des aires de stationnement pour voitures de telle sorte que le nombre de places nécessaires soit atteint et qu'il y ait au moins :

- Activités commerciales de gros ou demi-gros : une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Activités artisanales : une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Activités industrielles ou de transport logistique : une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les règles applicables aux établissements et constructions, non mentionnées ci-dessus, sont celles auxquelles ils sont le plus assimilables.

Le garage des 2 roues doit aussi être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées ou fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m<sup>2</sup> par des plantations en haies ou des mouvements de terrains, de façon à atténuer l'impact des parkings sur le paysage environnant. Elles devront être ombragées.

Les aires de stationnement et de service devront être aménagées de façon à garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les réseaux de collecte publics prévus par l'aménageur.

### **ARTICLE UX-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Des plantations faisant écran peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les dépôts.

Les places et les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.

### **ARTICLE UX-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UX-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

### **ARTICLE UX-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé



## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## **ZONE 1AU**

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à court et moyen terme et à vocation principale d'habitat et d'équipements publics

**Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'imposent au PLU.**

### **ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à la fonction de commerces,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante et régulièrement autorisée ou déclarée sur l'unité foncière,
- Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, stationnement des caravanes isolées et les mobil-home,
- Les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrice et réceptrice).

### **ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'artisanat, de bureaux et d'hôtellerie sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées, qu'elles soient soumises à une seule opération d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre 1AU et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient soumises à une seule opération d'ensemble sur l'ensemble du périmètre 1AU et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Toutefois, pour la zone 1AU de la route de Lussac :

- Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition :
  - o qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation,
  - o qu'elles soient soumises à une seule opération d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre 1AU, à l'exception d'une opération portant sur 100% de logements locatifs sociaux qui pourra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations partielles sur la zone 1AU.

Pour la zone 1 AU de la Cime du Bois :

- Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition :
  - o qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation
  - o qu'elles soient réalisées en deux tranches, chacune de ces deux tranches étant réalisée en une seule opération d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de chaque tranche tel que mentionné ci-dessous :

- une tranche portant sur la totalité de la parcelle référencée au cadastre XD 89



- une tranche portant sur le reste de la zone 1AU dite de la Cime du Bois, et intéressant les parcelles référencées au cadastre XD 356, XD 355, XD 352, XD 85



- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- Les programmes de logements sont autorisés sous condition qu'ils comportent au moins 50% de surface de plancher en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L151-15° du Code de l'Urbanisme ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

### **ARTICLE 1AU-3 - ACCES ET VOIRIE**

La création de nouveaux accès, de nouvelles voies de desserte et la mise en place de cheminements doux devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

## **2 - Voies nouvelles**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies nouvelles devront avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Chaussée : largeur minimale de 5 mètres
- Plate-forme : emprise minimale de 8 mètres

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE 1AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

#### • **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### • **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.



Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Le débit de fuite maximal dans cette zone sera de 3l/s/ha et les ouvrages seront dimensionnés en fonction de leur situation conformément aux périodes de retour de protection recommandées par la norme NF EN 752-2 :

LIEU	FREQUENCE D'INONDATION
Zones rurales	10 ans
Zones résidentielles	20 ans
Centres Villes, zones industrielles ou commerciales	30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés	50 ans

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

## **ARTICLE 1AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

**Dans les zones 1AU de la route de Lussac et du Centre Ville Sud,** Les constructions devront s'implanter au minimum :

- en retrait de 5 mètres de l'alignement des voies pour les constructions à vocation d'habitat collectif sauf le long de la RD 910 où ces constructions seront implantées à l'alignement de la voie,
- en retrait de 5 mètres de l'alignement des voies existantes pour les constructions à vocation d'habitat groupé et à l'alignement des voies projetées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation pour ce même type de construction.

En cas d'impossibilité avérée tenant au terrain ou au bâtiment existant, une implantation différente peut être admise :

- Dans le cas de parcelles à cheval sur des zones inondables du PPRI.

**Dans la zone 1AU de la Cime du Bois,** Les constructions devront s'implanter :

- en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de la route de l'Europe,
- en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des autres rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

**Dans la zone 1AU de l'entrée nord :**

Sauf disposition contraire ou particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu sont admises sous condition que les surplombs sur l'espace public respectent au minimum une hauteur de 3,5 mètres au-dessus de l'espace public.

Dans l'ensemble de la zone 1AU de l'entrée nord, l'implantation des futures constructions devra être compatible avec les principes d'implantations édictés dans les orientations d'aménagement et de programmation. Les façades principales des futures constructions devront être orientées au Sud / Sud Est.

Dans cette zone, les constructions à vocation d'habitat collectif devront être implantées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Toujours en respectant les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions à vocation d'habitat individuel et groupé seront implantées de manière à ce qu'au moins une des façades ou éléments bâtis (pignon, clôtures, garages...) soit à l'alignement d'au moins une voie.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, d'autres dispositions que celles définies dans les règles générales pourront être exceptionnellement autorisées dans les cas suivants :

- pour une construction en prolongement d'un corps de bâtiment existant,
- pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général,
- pour des raisons de conceptions architecturales bioclimatiques ou valorisant les performances énergétiques du bâtiment.

**Dans les autres zones 1AU et le secteur 1AUv :**

Les constructions devront s'implanter en observant un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

**Dans la Zone 1AUv de Pinaud,** au sens de l'article L.111-6. du Code de l'Urbanisme, le recul de 75 mètres à observer par rapport à l'axe de la RD 674 ne s'applique pas dans cette zone urbanisée

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif
- Pour l'extension des constructions existantes

## **ARTICLE 1AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative,
- soit en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux annexes.

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Les annexes et garages peuvent déroger à cette règle, excepté les piscines qui devront respecter ce recul. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

### **ARTICLE 1AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

Non réglementé à l'exception du secteur 1AUv où l'emprise au sol ne peut excéder 50%.

### **ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1AUv**

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+2).

Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de constructions en attique sans dépasser 12 mètres à l'égout. Ce niveau supplémentaire est autorisé dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

**Dans le secteur 1AUv**

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère

## **ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **Architecture**

L'architecture contemporaine et bioclimatique est à privilégier.

Une diversité architecturale devra être recherchée. De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale du bâti : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...

### **Adaptation au terrain**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### **Orientation**

De préférence, les façades principales seront orientées au Sud.

### **Clôtures**

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée, sans dépasser une hauteur totale de 1,50m
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie vive.

En limite de propriété :

La hauteur des clôtures réalisées en limite de propriété, quel que soit leur aspect, doit être limitée à une hauteur maximale de 2 m.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.

Sauf considérations tenant à la forme ou aux dimensions du terrain ou à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de ses annexes, dûment justifiées, les portails de clôture seront réalisés en retrait par rapport à la limite du terrain de manière à former un « parking de midi » d'une profondeur de 5 mètres. Les modalités d'ouverture du portail ne devront pas gêner l'utilisation dudit parking, l'ouverture du portail devant se faire vers l'intérieur du lot.

### **Matériaux**

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

Les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites



L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le bardage bois est autorisé.

### **Couleurs**

Les couleurs vives ou criardes sont interdites

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la clôture des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

## **ARTICLE 1AU-12 - STATIONNEMENT**

### **Principes généraux**

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple. D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 2 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve par acte authentique qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,

Des places réservées aux personnes handicapées devront être prévues dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **Nombre d'emplacements minimum**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement jusqu'au T2
- Deux places de stationnement par logement pour les T3, T4 et au delà.

Pour les constructions à usage de bureau :

Deux places pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :

- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place pour 2 lots au moins,
- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 1 place pour 10 logements au moins.

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé, des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

### **ARTICLE 1AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Le choix des essences végétales devra être en cohérence avec la végétation locale.

Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 15% de celle du terrain aménagé. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement (au sein des espaces publics) doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup>.

Des plantations formant écran peuvent être imposées.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

### **ARTICLE 1AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation. Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

## **ARTICLE 1AU-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **ZONE 1AUE**

Il s'agit d'une zone à urbaniser réservée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.

### **ARTICLE 1AUE-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUE2 ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'hôtellerie ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 1AUE2
- Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante et régulièrement autorisée ou déclarée sur l'unité foncière ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, stationnement des caravanes isolées et les mobil-home ;
- Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et de ses annexes ;
- Les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrice et réceptrice).

### **ARTICLE 1AUE-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'équipement collectif ou d'intérêt collectif et les constructions à usage d'habitat autorisées à l'alinéa suivant sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage, logement de fonction, logement du personnel...) ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

### **ARTICLE 1AUE-3 - ACCES ET VOIRIE**

La création de nouveaux accès, de nouvelles voies de desserte et la mise en place de cheminements doux devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.



## **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

## **2 - Voies nouvelles**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE 1AUE-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Le débit de fuite maximal dans cette zone sera de 3l/s/ha et les ouvrages seront dimensionnés en fonction de leur situation conformément aux périodes de retour de protection recommandées par la norme NF EN 752-2 :

LIEU	FREQUENCE D'INONDATION
Zones rurales	10 ans
Zones résidentielles	20 ans
Centres Villes, zones industrielles ou commerciales	30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés	50 ans

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

### **ARTICLE 1AUE-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AUE-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des rues, emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées, avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les extensions des bâtiments existants seront réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des

clôtures, ou autorisation et aux changements de destination.

## **ARTICLE 1AUE-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative,
- soit en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et également aux annexes.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

## **ARTICLE 1AUE-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUE-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUE-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUE-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **Clôtures**

En limite de propriété :

La hauteur des clôtures réalisées en limite de propriété, quel que soit leur aspect, doit être limitée à une hauteur maximale de 2 m.

### **Pour l'ensemble des ouvrages**

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

### **Matériaux :**

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures plates ou terrasses sont admises.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le bardage bois est autorisé.

## **ARTICLE 1AUE-12 - STATIONNEMENT**

### **Principes généraux**

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple. D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 2 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve par acte authentique qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,

Des places réservées aux personnes handicapées devront être prévues dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **Nombre d'emplacements minimum**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- une place de stationnement par logement jusqu'au T2
- Deux places de stationnement par logement pour les T3 , T4 et au delà.

#### **Pour les constructions à usage de bureau :**

Deux places pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :



- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place pour 2 lots au moins,
- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 1 place pour 10 logements au moins.

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé, des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

### **ARTICLE 1AUE-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 15% de celle du terrain aménagé. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement (au sein des espaces publics) doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup>.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

### **ARTICLE 1AUE-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AUE-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

### **ARTICLE 1AUE-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **ZONE 1AUX**

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation future d'activités économiques. Elle correspond à la deuxième tranche de la Zone d'Activités de Frappe. Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles liées directement à l'activité.

### **ARTICLE 1AUX-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 1AUX2 ;
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante ou autorisée dans la zone ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, stationnement des caravanes isolées et les mobil-home ;
- Les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrices et réceptrices).

### **ARTICLE 1AUX-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'artisanat, de bureaux et d'hôtellerie sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées, qu'elles soient soumises à une seule opération d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, et limitée à un seul logement par activité ;

les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;

les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;

Les zones de stockage ou dépôts de matériaux (sauf matériaux destinés à la vente, show-room, ...) sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou intégrés dans des dispositifs paysagers permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant ;

La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

### **ARTICLE 1AUX-3 - ACCES ET VOIRIE**

La création de nouveaux accès, de nouvelles voies de desserte et la mise en place de cheminements doux devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

## **2 - Voies nouvelles**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE 1AUX-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Le débit de fuite maximal dans cette zone sera de 3l/s/ha et les ouvrages seront dimensionnés en fonction de leur situation conformément aux périodes de retour de protection recommandées par la norme NF EN 752-2 :

LIEU	FREQUENCE D'INONDATION
Zones rurales	10 ans
Zones résidentielles	20 ans
Centres Villes, zones industrielles ou commerciales	30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés	50 ans

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

### **ARTICLE 1AUX-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AUX-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des rues, emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées, avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les extensions des bâtiments existants seront réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures, ou autorisation et aux changements de destination.



Les zones de stockage ou dépôts de matériaux ne pourront pas être implantés en front de rue sauf s'ils sont intégrés dans des dispositifs paysagers.

**Dans la zone 1AUX**, le recul minimum à observer par rapport à l'axe de l'A89, initialement de 100 mètres, est ramené à 50 mètres comme justifié dans l'étude réalisée à ce titre lors de l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols et au regard de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, étude annexée au dossier du Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 1AUX-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.  
Les nouvelles constructions seront implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

## **ARTICLE 1AUX-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUX-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

L'emprise au sol ne peut excéder 60%

## **ARTICLE 1AUX-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Pour des besoins liés au fonctionnement, ainsi que pour les installations accessoires telles que cheminées, trémies, silos, ..., des hauteurs supérieures pourront être autorisées si elles ne nuisent pas à la qualité urbaine et paysagère perçue en bordure des grandes infrastructures (A89, RD 1089, RD 910).

## **ARTICLE 1AUX-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés ... doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage en entrée de ville.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

### **Toitures**

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis la RD 1089 ou la RD 910. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux, de couleurs que les façades principales du bâtiment.

### **Façades**

Les façades perceptibles depuis la RD 910 devront être soignées.

### **Couleurs**

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- Grillage de clôture : vert / gris
- Bardage : de couleur neutre (tons gris, anthracite, blanc cassé...) à l'exclusion de toutes couleurs vives ou criardes.
- Maçonnerie : enduit ton pierre

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

### **Aires de dépôts et de stockage**

Ces aires devront être occultées à la vue depuis la RD 910. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis et/ou paysagers (merlons plantés, haies, ...)

### **Ouvrages annexes, dépôts d'ordures**

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Les dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

### **Clôtures**

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 mètres.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

### **Matériaux**

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront réalisées en harmonie avec les bâtiments de la zone.

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Pour l'ensemble des constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le bardage bois est autorisé

## **ARTICLE 1AUX-12 - STATIONNEMENT**

Sur leur terrain et en dehors des voies publiques, les constructeurs devront réaliser des garages ou des aires de stationnement pour voitures de telle sorte que le nombre de places nécessaires soit atteint et qu'il y ait au moins :

- Activités commerciales de gros ou demi-gros : une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Activités artisanales : une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Activités industrielles ou de transport logistique : une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les règles applicables aux établissements et constructions, non mentionnées ci-dessus, sont celles auxquelles ils sont le plus assimilables.

Le garage des 2 roues doit aussi être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées ou fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m<sup>2</sup> par des plantations en haies ou des mouvements de terrains, de façon à atténuer l'impact des parkings sur le paysage environnant. Elles devront être ombragées.

Les aires de stationnement et de service devront être aménagées de façon à garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les réseaux de collecte publics prévus par l'aménageur.

### **ARTICLE 1AUX-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Des plantations faisant écran peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les dépôts.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

### **ARTICLE 1AUX-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AUX-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation. Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

### **ARTICLE 1AUX-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé



## **ZONE 1AUXc**

Cette zone correspond à la zone commerciale créée au Nord du Centre Ville ; le développement de ce secteur doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

**Elle est aujourd'hui considérée comme hors de la zone urbanisée de Saint Denis de Pile. Afin de permettre l'implantation des constructions le long de la RD 674, une étude justificative permettant de déroger aux prescriptions définies à l'ancien Article L-111-1-4 devenu L.111-8 du Code de l'Urbanisme a été réalisée et intégrée au Rapport de Présentation du PLU pages 283 à 310 (voir Article 1AUXc-6 ci-dessous).**

**Cette zone est créée et ouverte à l'urbanisation après Modification n°1 du PLU.**

**Elle peut être aménagée en une seule opération ou en plusieurs tranches dans les conditions définies à l'article 1AUXc-2.**

### **ARTICLE 1AUXc-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUXc-2 sont interdites.

### **ARTICLE 1AUXc-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

L'extension et la construction de bâtiments ou installations à usage d'activité artisanale, industrielle, ou commerciale est autorisée, à condition que ces constructions soient liées et nécessaires à une activité déjà présente dans la zone et sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ;

Les constructions à usage de commerces, d'artisanat et d'hôtellerie sous condition :

- qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- qu'elles soient soumises à une seule opération d'ensemble ou, en cas de réalisation en plusieurs tranches, que la 1ère tranche porte sur 50% au moins de la surface totale de la zone ;
- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;

La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

### **ARTICLE 1AUXc-3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdits. Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3<sup>ème</sup> et de 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent. Le centre routier départemental devra systématiquement être consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

## **ARTICLE 1AUXc-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Le débit de fuite maximal dans cette zone sera de 3l/s/ha et les ouvrages seront dimensionnés en fonction de leur situation conformément aux périodes de retour de protection recommandées par la norme NF EN 752-2 :

LIEU	FREQUENCE D'INONDATION
Zones rurales	10 ans
Zones résidentielles	20 ans
Centres Villes, zones industrielles ou commerciales	30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés	50 ans

Dans le cadre de solutions proposées en matière de gestion des eaux pluviales et selon les résultats de l'étude Loi sur l'eau, des revêtements non imperméables seront mis en œuvre de préférence, sur une partie au moins des stationnements.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

## **ARTICLE 1AUXc-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUXc-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue

**Le recul minimum à observer par rapport à l'axe de la Route départementale 674, initialement de 75 mètres, est ramené à 40 mètres comme justifié dans l'étude réalisée à ce titre figurant dans le rapport de présentation et au regard de l'article L 111-1-4 devenu L.111-8 du Code de l'Urbanisme.**

Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées ;

## **ARTICLE 1AUXc-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.  
Les nouvelles constructions seront implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

## **ARTICLE 1AUXc-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUXc-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUXc-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère. Pour des besoins liés au fonctionnement, ainsi que pour les installations accessoires telles que cheminées, trémies, silos, ..., des hauteurs supérieures pourront être autorisées si elles ne nuisent pas à la qualité urbaine et paysagère perçue en bordure des grandes infrastructures comme la RD674.

## **ARTICLE 1AUXc-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés ... doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage en entrée de ville.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

## **Toitures**

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis la RD 674. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux, de couleurs que les façades principales du bâtiment.

## **Façades**

Les façades perceptibles depuis la RD 674 devront être soignées.

## **Couleurs**

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- Grillage de clôture : vert ou blanc
- Bardage : de couleur neutre (gris, anthracite, blanc cassé...) à l'exclusion de toutes couleurs vives ou criardes.
- Maçonnerie : enduit ton pierre

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

## **Aires de dépôts et de stockage**

Ces aires devront être occultées à la vue depuis la RD 674. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis et/ou paysagers (merlons plantés, haies, ...)

## **Ouvrages annexes, dépôts d'ordures**

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Les dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

## **Clôtures**

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 mètres.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

## **Matériaux**

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures des installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront réalisées en harmonie avec les bâtiments de la zone.

Les toitures plates ou terrasses sont admises.

Pour l'ensemble des constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.



Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le bardage bois est autorisé.

## **ARTICLE 1AUXc-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE 1AUXc-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Des plantations faisant écran peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les dépôts.

La répartition entre la surface des espaces libres (hors bâti, voirie et aire de stockage) et celle des espaces aménagés (espaces collectifs et espaces verts privatifs confondus) devra être optimisée et tendre vers un objectif d'économie de l'espace.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

## **ARTICLE 1AUXc-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUXc-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation. Une gestion durable des espaces sera recherchée par exemple à travers une optimisation des toitures et/ou des parkings (installation de capteurs solaires, etc...).

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

## **ARTICLE 1AUXc-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **ZONE 2AU**

Il s'agit de zones destinées à être urbanisées à moyen et long terme, inconstructible en l'état, les extensions et annexes de bâtiments existants restant toutefois autorisées. L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du P.L.U.

La zone 2AU comprend deux secteurs :

**Un secteur 2AUX**, réservée à long terme à l'implantation d'activité économique.

**Un secteur 2AUI**, réservée à long terme à l'implantation d'activités sportives et de loisirs.

Un secteur 2AUv correspondant au secteur de développement à l'intérieur du village de Pinaud.

### **ARTICLE 2AU-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU-2 sont interdites.

### **ARTICLE 2AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

L'extension et la construction de bâtiments ou installations à usage d'activité artisanale, industrielle, ou commerciale est autorisée, à condition que ces constructions soient liées et nécessaires à une activité déjà présente dans la zone et sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ;

La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

### **ARTICLE 2AU-3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdits. Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3<sup>ème</sup> et de 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent. Le centre routier départemental devra systématiquement être consulté pour avis pour

tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

## **ARTICLE 2AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Le débit de fuite maximal dans cette zone sera de 3l/s/ha et les ouvrages seront dimensionnés en fonction de leur situation conformément aux périodes de retour de protection recommandées par la norme NF EN 752-2 :

LIEU	FREQUENCE D'INONDATION
Zones rurales	10 ans
Zones résidentielles	20 ans
Centres Villes, zones industrielles ou commerciales	30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés	50 ans

## **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

## **ARTICLE 2AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue

Hors agglomération, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale fixée comme suit :

- le long des RD de deuxième catégorie (RD 910<sup>E3</sup>)
  - 25 mètres de l'axe pour les habitations
  - 20 mètres de l'axe pour les autres constructions
- le long des RD de troisième catégorie (RD 22, 22<sup>E2</sup> et 120)
  - 15 mètres de l'axe pour les habitations
  - 10 mètres de l'axe pour les autres constructions
- le long des RD de quatrième catégorie (RD 245)
  - 10 mètres de l'axe pour les habitations
  - 8 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des RD de 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées ;
- L'extension des constructions existantes et les piscines, à condition d'être situées à l'alignement des constructions existantes par rapport aux voies départementales.

## **ARTICLE 2AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les nouvelles constructions seront implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même

largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

## **ARTICLE 2AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra pas excéder la hauteur des bâtiments existant dans la zone.

## **ARTICLE 2AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés ... doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage en entrée de ville.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

### **Toitures**

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis la RD 1089, RD 764 ou la RD 910. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux, de couleurs que les façades principales du bâtiment.

Les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites

### **Façades**

Les façades perceptibles depuis la RD 1089, RD 910 et RD 674 devront être soignées.



## **Couleurs**

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- Grillage de clôture : vert ou blanc
- Bardage : de couleur neutre (gris, anthracite, blanc cassé...) à l'exclusion de toutes couleurs vives ou criardes.
- Maçonnerie : enduit ton pierre

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

## **Aires de dépôts et de stockage**

Ces aires devront être occultées à la vue depuis la RD1089, RD 910 et RD 674. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis et/ou paysagers (merlons plantés, haies, ...)

## **Ouvrages annexes, dépôts d'ordures**

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Les dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

## **Clôtures**

### **En zones 2AUX**

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 mètres.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

## **Matériaux**

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures des installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront réalisées en harmonie avec les bâtiments de la zone.

Les toitures plates ou terrasses sont admises.

Pour l'ensemble des constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

**Le bardage bois est autorisé.**

## **ARTICLE 2AU-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE 2AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Des plantations faisant écran peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les dépôts.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

#### **ARTICLE 2AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation. Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

#### **ARTICLE 2AU-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **ZONE 3AU**

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à long terme, inconstructible en l'état, les extensions et annexes de bâtiments existants restant toutefois autorisées. **L'ouverture à l'urbanisation nécessite une révision du P.L.U.**

### **ARTICLE 3AU-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 3AU2 sont interdites.

### **ARTICLE 3AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ;

La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

### **ARTICLE 3AU-3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 3AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

### **ARTICLE 3AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE 3AU-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue, sauf s'il s'agit d'une voie départementale hors agglomération.

Hors agglomération, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale fixée comme suit :

- le long des RD de deuxième catégorie (RD 910<sup>E3</sup>)
  - 25 mètres de l'axe pour les habitations
  - 20 mètres de l'axe pour les autres constructions
- le long des RD de troisième catégorie (RD 22, 22<sup>E2</sup> et 120)
  - 15 mètres de l'axe pour les habitations
  - 10 mètres de l'axe pour les autres constructions
- le long des RD de quatrième catégorie (RD 245)
  - 10 mètres de l'axe pour les habitations

- 8 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des RD de 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées ;
- L'extension des constructions existantes et les piscines, à condition d'être situées à l'alignement des constructions existantes par rapport aux voies départementales.

### **ARTICLE 3AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.  
Les nouvelles constructions seront implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

### **ARTICLE 3AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 3AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 3AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra pas excéder la hauteur des bâtiments existant dans la zone ou à proximité.

### **ARTICLE 3AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé

### **ARTICLE 3AU-12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé

## **ARTICLE 3AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

## **ARTICLE 3AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 3AU-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

## **ARTICLE 3AU-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé



# TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## ZONE A

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de sa valeur agricole. En conséquence, ne sont admises que les constructions et installations liées et utiles à l'exploitation agricole, et les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone (équipements publics, station d'épuration et traitement des déchets, ouvrages divers, etc...).

Par Modification n°1 du PLU, sont également autorisées dans la zone, sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
- les extensions et annexes aux bâtiments existants destinés à l'habitation

La zone A comprend deux sous-secteurs :

**Ah** : secteur correspondant aux constructions non agricoles localisées au cœur des espaces agricoles et où le bâti non agricole a la possibilité d'évoluer (extensions limitées, changement de destination, annexes, ...).

**Ax** : secteur de taille et de capacités d'accueil limitées correspondant à l'implantation d'une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail ou de bureau (un chenil et pension canine).

**Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'imposent au PLU.**

### ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles carrières ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

- Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans la zone A, sauf pour :

- les constructions ou installations autorisées dans la zone, nécessitant un traitement d'eaux usées
- les constructions ou installations déjà existantes dans la zone sous réserve d'avoir été réalisées après obtention d'un permis de construire
- les réhabilitations des dispositifs d'assainissement existants dans la zone A à la date de modification du PLU, ayant été régulièrement autorisés, se trouvant dans la zone A suite au reclassement des zones UC en zone A

- Les clôtures non mentionnées à l'article A-2 sont interdites

### ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs (équipements publics ou de service public, associations, bâtiments collectifs, réseaux publics...)** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; Toutefois, les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrice et réceptrice) sont admises sous conditions qu'elles soient implantées à plus de 300 mètres des quartiers d'habitats existants et/ou projetés ;
- Les extensions **à usage d'habitation** (pièces habitables) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale après extensions ne dépasse 250 m<sup>2</sup> et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage d'habitation à compter de la date d'approbation du PLU et de ses

annexes ; et avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les extensions à **usage de garage** (qui ne créent pas de surface de plancher) dans la limite de 50% de l'emprise au sol totale de la construction existante et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage de garage à compter de la date d'approbation du PLU et de ses annexes. Une extension à usage de garage peut être cumulée avec une extension à usage d'habitation,
- Les annexes non accolées et liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol cumulée de ces constructions ne soit pas supérieure à 50 m<sup>2</sup>, qu'elles soient limitées à **une annexe et un local technique** par unité foncière, et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation existante ;
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques, dans la limite d'une piscine par unité foncière, sous réserve que l'emprise au sol des piscines ou des bassins d'agrément ne soit pas supérieure à 80 m<sup>2</sup> et à condition qu'ils soient le complément d'habitations ou installations de tourisme vert existantes et régulièrement autorisées ou déclarées dans la zone ;
- S'il n'existe pas d'habitation sur l'unité foncière, la construction d'un seul abri léger par unité foncière pour les animaux, sous conditions que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>, que leur hauteur ne soit pas supérieure à 3 mètres à l'égout du toit et que les matériaux utilisés rappellent l'environnement naturel ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des opérations de travaux routiers et autoroutiers (A89) ;
- Les installations et constructions à caractère technique liées à l'exploitation routière (aire de services, péage...);
- Les aménagements, installations et constructions d'accueil touristiques, de commerces et de services sur les aires de services autoroutiers ;
- Les clôtures autres qu'agricoles ou forestières ne sont admises en zone A que si elles sont destinées à clôturer une habitation ou activité existante et régulièrement autorisée sur l'unité foncière
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

#### **Dans le secteur A uniquement :**

- - Sont autorisées sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
  - les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime,
  - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :
    - être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.
    - porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant et du personnel dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.
  - qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres du siège d'exploitation. Un recul supérieur peut être autorisé pour des raisons topographiques.
  - qu'elles disposent d'un accès commun avec l'exploitation.
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve de s'intégrer avec l'environnement naturel ;

Les installations de production d'énergie renouvelable sur les constructions agricoles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### **Dans le secteur Ah uniquement :**

- Les extensions **à usage d'habitation** (pièces habitables) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale après extensions ne dépasse 250 m<sup>2</sup> et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage d'habitation à compter de la date d'approbation du PLU et de ses annexes ; et avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire maximum, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination à usage d'habitation, d'artisanat et de tourisme vert (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition :
  - de ne pas gêner l'activité agricole,
  - de ne pas créer plus d'un logement supplémentaire sur l'unité foncière par rapport au nombre de logements existants à la date d'approbation du PLU (11/12/2013)
  - que les réseaux soient existants et de capacité suffisante
  - de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux ;

#### **Dans le secteur Ax :**

- Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail ou de bureau.

### **ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdits. Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3<sup>ème</sup> et de 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de

sécurité et de visibilité l'exigent. Le centre routier départemental devra systématiquement être consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

## **ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans la zone A, sauf pour :

- les constructions ou installations autorisées dans la zone, nécessitant un traitement d'eaux usées
- les constructions ou installations déjà existantes dans la zone sous réserve d'avoir été réalisées après obtention d'un permis de construire
- les réhabilitations des dispositifs d'assainissement existants dans la zone A à la date de modification du PLU, ayant été régulièrement autorisés, se trouvant dans la zone A suite au reclassement des zones UC en zone A

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

#### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

#### **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la



prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

## **ARTICLE A-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale fixée comme suit :

- En dehors des espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et hors les cas d'exception prévus par le dit article :
  - 100 mètres de l'axe de l'A89
  - 75 mètres des routes classées à grande circulation (RD 1089, RD 910 et RD 674)
- Dans les espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et dans le cas d'exception prévus dudit article :
  - 50 mètres pour les habitations et 40 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de l'A89
  - 35 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 1089, RD 910 et RD 674)
  - 20 mètres de l'axe des routes départementales qui ne sont pas classées à grande circulation
  - 6 mètres de l'alignement des autres voies

Les extensions des bâtiments existants seront réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures, ou autorisation et aux changements de destination.

## **ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Non réglementé pour les constructions agricoles et forestières.

Les constructions d'habitation seront implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour les annexes admises dans la zone, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

## **ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Non réglementé pour les constructions agricoles et forestières.

Les annexes non accolées des constructions à usage d'habitations (garages, piscines,...) ne pourront être distantes de plus de 30 mètres de l'habitation (sauf dans le cas d'un abri pour animaux, sans condition de distance).

### **Dans le sous secteurs Ax :**

Les constructions doivent respecter une distance maximum de 5 m les unes par rapport aux autres.

## **ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Non réglementé pour les constructions à destination agricole et forestière (autre que habitation et annexes).

### **En zone A et en secteur Ah :**

L'emprise au sol maximale cumulée des constructions à usage d'habitation (+ annexes) est limitée à 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, leur extension est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire maximum, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

### **Dans le sous-secteur Ax, :**

L'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à :  
450m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'élevage canin,  
100m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la pension canine.

## **ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole à l'exception des abris légers pour les animaux où la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

### **Dans le sous-secteur Ax, :**

La hauteur d'une construction ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## **ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **Clôtures**

Les dispositions ci-après ne concernent que les clôtures non agricoles.

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée, sans dépasser une hauteur totale de 1,50m
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie vive.

En limite de propriété :

La hauteur des clôtures réalisées en limite de propriété, quel que soit leur aspect, doit être limitée à une hauteur maximale de 2 m.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.

### **Matériaux**

Les toitures des habitations seront recouvertes en tuile, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites

Les toitures plates ou terrasses sont admises.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

### **Le bardage bois est autorisé.**

### **Couleurs**

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, rose et violet sont interdites,
- mur de clôture : en accord avec la couleur des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés. Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

## **ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

## **ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les dépôts ou décharges régulièrement autorisés dans la zone devront être masqués par un écran végétal

## **ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE A-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés sur les constructions agricoles.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

## **ARTICLE A-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

# TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



## ZONE N

La zone N correspond principalement aux espaces naturels et boisés répartis sur le territoire communal. Il s'agit de zones naturelles de qualité, de ressources, où à risques, qu'il convient à ce titre de protéger.

Par Modification du PLU n°1, sont autorisées dans la zone, sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
- les extensions et annexes aux bâtiments existants destinés à l'habitation

La zone N comprend différents secteurs :

- **Le secteur Nh** correspond à des zones d'habitat diffus où est autorisé l'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes.
- **Le secteur Ni** correspond à des activités de loisirs (site des Chèvres).

**Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.**

### ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

- Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans la zone N, sauf pour :
  - les constructions ou installations autorisées dans la zone, nécessitant un traitement d'eaux usées
  - les constructions ou installations déjà existantes dans la zone sous réserve d'avoir été réalisées après obtention d'un permis de construire
  - les réhabilitations des dispositifs d'assainissement existants dans la zone N à la date de modification du PLU, ayant été régulièrement autorisés, se trouvant dans la zone N suite au reclassement des zones UC en zone N
- Les clôtures non mentionnées à l'article N-2 sont interdites

### ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs (équipements publics ou de service public, associations, bâtiments collectifs, réseaux publics...)** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; Toutefois, les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrice et réceptrice) sont admises sous conditions qu'elles soient implantées à plus de 300 mètres des quartiers d'habitats existants et/ou projetés ;
- Les extensions **à usage d'habitation** (pièces habitables) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale après extensions dépasse 250 m<sup>2</sup> et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage d'habitation à compter de la date d'approbation du PLU et de ses annexes ; et avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire maximum, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

- Les extensions **à usage de garage** (qui ne créent pas de surface de plancher) dans la limite de 50% de l'emprise au sol totale de la construction existante et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage de garage à compter de la date d'approbation du PLU et de ses annexes. Une extension à usage de garage peut être cumulée avec une extension à usage d'habitation,
- Les annexes non accolées et liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol cumulée de ces constructions ne soit pas supérieure à 50 m<sup>2</sup>, qu'elles soient limitées à **une annexe et un local technique** par unité foncière, et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation existante ;
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques, dans la limite d'une piscine par unité foncière, sous réserve que l'emprise au sol des piscines ou des bassins d'agrément ne soit pas supérieure à 80 m<sup>2</sup> et à condition qu'ils soient le complément d'habitations ou installations de tourisme vert existantes et régulièrement autorisées ou déclarées dans la zone ;
- S'il n'existe pas d'habitation sur l'unité foncière, la construction d'un seul abri léger par unité foncière pour les animaux, sous conditions que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>, que leur hauteur ne soit pas supérieure à 3 mètres à l'égout du toit et que les matériaux utilisés rappellent l'environnement naturel ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des opérations de travaux routiers et autoroutiers (A89) ;
- Les installations et constructions à caractère technique liées à l'exploitation routière (aire de services, péage...);
- Les aménagements, installations et constructions d'accueil touristiques, de commerces et de services sur les aires de services autoroutiers ;
- Les clôtures autres qu'agricoles ou forestières ne sont admises en zone N que si elles sont destinées à clôturer une habitation ou activité existante et régulièrement autorisée sur l'unité foncière
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

#### En zone NL uniquement :

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités sportives, touristiques et ou de loisirs sous conditions de s'intégrer dans l'environnement naturel du site et exclusivement dans le cadre d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### En zone Nh uniquement :

- Les extensions **à usage d'habitation** (pièces habitables) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale après extensions ne dépasse 250 m<sup>2</sup> et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage d'habitation à compter de la date d'approbation du PLU et de ses annexes ; et avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire maximum, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination à usage d'habitation, d'artisanat et de tourisme vert (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition :
  - de ne pas gêner l'activité agricole,
  - de ne pas créer plus d'un logement supplémentaire sur l'unité foncière par rapport au nombre de logements existants à la date d'approbation du PLU (11/12/2013)

- que les réseaux soient existants et de capacité suffisante,
- de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux ;

### **ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdits. Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3<sup>ème</sup> et de 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent. Le centre routier départemental devra systématiquement être consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

### **ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans la zone N, sauf pour :

- les constructions ou installations autorisées dans la zone, nécessitant un traitement d'eaux usées

- les constructions ou installations déjà existantes dans la zone sous réserve d'avoir été réalisées après obtention d'un permis de construire
- les réhabilitations des dispositifs d'assainissement existants dans la zone N à la date de modification du PLU, ayant été régulièrement autorisés, se trouvant dans la zone N suite au reclassement des zones UC en zone N

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

## **ARTICLE N-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale fixée comme suit :

- En dehors des espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et hors les cas d'exception prévus par le dit article :
  - 100 mètres de l'axe de l'A89
  - 75 mètres des routes classées à grande circulation (RD 1089, RD 910 et RD 674)
- Dans les espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et dans le cas d'exception prévus dudit article :
  - 50 mètres pour les habitations et 40 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de l'A89
  - 35 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 1089, RD 910 et RD 674)
  - 20 mètres de l'axe des routes départementales qui ne sont pas classées à grande circulation
  - 6 mètres de l'alignement des autres voies

Les extensions des bâtiments existants seront réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures, ou autorisation et aux changements de destination.

## **ARTICLE N-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les nouvelles constructions seront implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour les annexes admises dans la zone, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

## **ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les annexes non accolées des constructions à usage d'habitations (garages, piscines, ...) ne pourront être distantes de plus de 30 mètres de l'habitation (sauf dans le cas d'un abri pour animaux, sans condition de distance)

## **ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

**En zone N et en secteur Nh :**

L'emprise au sol maximale cumulée des constructions à usage d'habitation (+ annexes) est limitée à 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, leur extension est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire maximum, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**En secteur NL :**

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur des autres constructions autorisées dans la zone N et dans les secteurs Nh et NL ne pourra excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère



La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

La hauteur des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit.

## **ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **Clôtures**

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée, sans dépasser une hauteur totale de 1,50m,
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie vive.

En limite de propriété :

La hauteur des clôtures réalisées en limite de propriété, quel que soit leur aspect, doit être limitée à une hauteur maximale de 2 m.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.

### **Matériaux**

Les toitures des habitations seront recouvertes en tuile, dans les formes et couleurs conformes au style régional

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites

Les toitures plates ou terrasses sont admises.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le bardage bois est autorisé..

### **Couleurs**

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, rose et violet sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la couleur des façades de l'habitation

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés. Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

## **ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

## **ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

## **ARTICLE N-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE N-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés sur les constructions agricoles.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

## **ARTICLE N-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## COMMUNE DE SAINT DENIS DE PILE DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

### PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### PIECE 3.2 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

<b>P.L.U DE LA COMMUNE DE SAINT DENIS DE PILE DOSSIER D'ARRET</b>
<b>MODIFICATION DU PLU N° 2 APPROUVEE EN DATE DU</b>
<b>27/06/2023</b>
<b>Signature et cachet de la Mairie</b>

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_184-DE

# SOMMAIRE

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ..... 3

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Un total de 18 emplacements réservés ont été définis sur la commune de Saint Denis de Pile.

Une majeure partie d'entre eux ont des objectifs d'amélioration de la mobilité sur la commune ou ont été définis dans le but de permettre la mise en œuvre de mini station d'épuration à proximité des villages de Goizet et Bossuet.

Une partie importante des emplacements réservés prévus dans le cadre du PLU étaient déjà prévue dans le Plan d'Occupation des Sols.

Numéro	Dénomination	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	Aménagement d'un carrefour sur la RD 1089, lieu dit "Les Chapelles"	Département	6 570 m <sup>2</sup>
3	Raquette de retournement rue du Port de Chaumette	Commune	100 m <sup>2</sup>
4	Réaménagement de la RD 910 et de ses abords	Commune	3 140 m <sup>2</sup>
5	Aménagement paysager des abords du carrefour giratoire	Commune	420 m <sup>2</sup>
6	Mise en valeur du site de loisirs des "Chèvres"	Commune	91 400 m <sup>2</sup>
7	Prolongement du Chemin des Gravières	Commune	510 m <sup>2</sup>
8	Création de cheminements piétons au bord de l'Isle	Commune	1 950 m <sup>2</sup>
9	Aménagement de sentiers de randonnées	Commune	17 380 m <sup>2</sup>
10	Création d'une liaison RD22-Route du Pas du Loup	Commune	7 800 m <sup>2</sup>
11	Rectification du carrefour et du Chemin de Gueydon	Commune	2 800 m <sup>2</sup>
12	Élargissement du chemin communal parallèle à la voie ferrée	Commune	10 600 m <sup>2</sup>
13	Aménagement d'une défense incendie à Nouet	Commune	991 m <sup>2</sup>
14	Aménagement d'une mini station d'assainissement à Bossuet	Commune	2 114 m <sup>2</sup>
15	Aménagement d'une mini station d'assainissement à Goizet	Commune	2 861 m <sup>2</sup>
16	Création d'une connexion entre Pinaud et la RD 674	Commune	740 m <sup>2</sup>
17	Aménagement du carrefour de la voie nouvelle de liaison entre la RD 910 et la RD 674	Commune	780 m <sup>2</sup>
18	Aménagement d'une défense incendie	Commune	370 m <sup>2</sup>



Direction générale adjointe chargée des territoires  
Direction de l'habitat et de l'urbanisme

06 SEP. 2022

N° U 2313

CR 033393 22 F0084

MADAME LE MAIRE  
HÔTEL DE VILLE  
PLACE DE VERDUN  
33910 SAINT DENIS DE PILE

Réf à rappeler : DGAT-DHU-SAPUPH-CB-2022-621  
Affaire suivie par C.BOUILLAUD  
Tél. 05.56.99.33.33 – Poste 25159  
dgat-dhu @gironde.fr

Bordeaux, le 17 aout 2022

**Objet** : Avis du Conseil départemental de la Gironde  
**Vos réf.** Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme.

Veillez trouver ci-joint, à titre indicatif, la contribution du Département de la GIRONDE sur le thème de la gestion de l'eau et des risques liés.

Considérant les délais quant à la procédure engagée, ces contributions pourront être modifiées en fonction des évolutions législatives et environnementales en vigueur avant l'approbation de votre document.

Je vous invite à prendre en compte ces observations utiles à la mise en œuvre de votre projet.

Pour le Président du Conseil départemental  
et par délégation,  
Le Directeur Général des Services Départementaux,



Renaud HELFER-AUBRAC

## GESTION DE L'EAU ET PREVENTIONS DES RISQUES (\*\*)

DGAC : Direction Générale Adjointe chargée de l'environnement,  
de la culture

dgac-dvrt@gironde.fr

DVRT : Direction de la Valorisation des Ressources et du  
Territoire

## HYDRAULIQUE ET BASSINS VERSANTS (\*\*)

Le Département accompagne financièrement les structures intercommunales de gestion de bassins versants (Syndicats Intercommunaux de Bassins Versants). Des études de bassins versants sont menées sur tout le territoire. Elles procèdent à une analyse fine des cours d'eau compris dans un bassin versant et ont pour but de présenter des préconisations de travaux de protection des berges à effectuer, de réhabilitation des milieux, d'entretien de la végétation, ainsi que les mesures de préservation de la qualité générale des eaux, de zones à protéger et de zones à exclure de l'urbanisation (risques de débordement, érosion des berges). Les techniciens-rivières, employés dans certains syndicats, sont les personnes ressources en terme de conseils techniques pour l'aménagement de rivières, de zones humides et des lits majeurs des rivières.

## ALIMENTATION EN EAU POTABLE (\*\*)

### Eau potable :

Deux forages « Le Palais » et « Le Grand Palus » sont situés dans l'unité de gestion UG3 (Eocène centre) déficitaire. Dans le cadre de prise en compte d'enjeux futurs, les EnR sont encouragées au PLU de St Denis de Pile. Un complément sur les économies d'eau pourrait être apporté sur les économies d'eau des bâtiments, notamment à travers la récupération des eaux de pluies. L'article 70 de la loi Economie circulaire du 10 février 2020 prévoit pour les constructions nouvelles : **les exigences de limitation de consommation d'eau potable dans le respect des contraintes sanitaires afférentes à chaque catégorie de bâtiments, notamment s'agissant des dispositifs de récupération des eaux de pluie (déterminé par décret à partir de 2023).**

## ASSAINISSEMENT (\*\*)

De nombreuses zones d'urbanisation réduites en tenant compte des limites capacitaires. Augmentation des zones UH dont les dessertes partielles actuelles des réseaux n'ont pas prévu à court terme d'être augmentées.

### ASSAINISSEMENT NON - COLLECTIF

Pour rappel, Il importe que la collectivité recherche avec le maître d'ouvrage associé les solutions les plus pertinentes et offrant la meilleure combinaison coût-performances pour les travaux d'assainissement. **Les services du Département peuvent également apporter un conseil si nécessaire sur des installations d'Assainissement Non Collectif (ANC).** En effet, le dimensionnement d'une installation d'ANC dépend de la capacité d'accueil de l'habitation à assainir. Le lieu d'implantation de l'installation dépend, lui, de la configuration d'aménagement de la parcelle (habitation, dépendances, limite de propriété, captage d'eau utilisé pour la consommation humaine...).

Il est également nécessaire de mettre en évidence les exutoires utilisables dans le cas d'une installation d'ANC nécessitant le rejet des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel. En effet, le type de sol conditionne la technique de traitement des eaux usées à utiliser (tranchées d'épandages dans le cas de sol apte à l'infiltration ; massif de substitution reconstitué dans le cas de sol inapte à l'infiltration).

Il est impératif de disposer d'une autorisation (permission de voirie) auprès du Centre Routier Départemental pour le rejet d'eaux usées traitées dans le fossé d'une route départementale.

**Eaux pluviales urbaines** : Le zonage prévoit un resserrement et une densification des nouvelles zones à urbaniser dans le bourg et les hameaux qui s'intègre dans les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols et dans un rapport équilibré aux dessertes de réseaux. La définition d'une assiette de pleine terre permet de libérer des espaces d'infiltration des eaux pluviales. Toutefois, une mention encourageant à la desimperméabilisation des accès (comme proposée pour les aires de stationnement) et à recourir aux **solutions fondées sur la nature** et de qualité paysagère (noues, jardins de pluie, bassins végétalisés...) sont à privilégier pour la gestion eaux pluviales issues des toitures, afin de favoriser les îlots de fraîcheur. Le guide MNE pour encourager l'infiltration des eaux de ruissellement, la desimperméabilisation et la renaturation peut être une référence technique <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide%20complet.pdf>. Concernant la gestion des eaux pluviales à la parcelle, une étude hydraulique de dimensionnement et d'infiltration est recommandée en amont de l'aménagement (test de perméabilité du sol et dispositif d'infiltration dimensionné en rapport avec la surface active et sur une occurrence de pluie de retour de 20ans à minima), permettant de garantir, en cas de rejet dans le milieu superficiel, des dispositifs de régulation assurant une restitution compatible avec le débit du milieu récepteur. Ces études de faisabilité sont recommandées également en ANC (implantation et dimensionnement, étude de sol, avec capacité d'infiltration et identification des capacités du milieu récepteur et des autorisations du gestionnaire, dimensionnée en fonction du nombre d'Eh d'eaux usées traitées par le dispositif)

## GEMAPI

Les EBC le long de cours d'eau ne permettent pas de tramer ni d'identifier des marges de recul d'artificialisation le long de l'ensemble du réseau hydrographique du territoire (fossés, esteyes, ruisseaux...) qui est spécifique et nécessite d'être préservé en trame verte et bleu, permettant d'envisager des cheminements doux le long de ces trames. Exemple la rupture le long des parcelles A133/134/135/136/137/138/139 et A77 aux prés de Lareuil, idem au Charepre, St Germain des Bois, Le grand Bouquet, le champ de l'ombrière, etc Les enjeux GEMAPI sur la commune, au regard des alés inondations par remontée de nappe/ruissellement et débordement de cours d'eau, ainsi que l'identité paysagère/bocagère de la vallée de l'Isle est un atout pour insérer au règlement prévoit un marge de **recul de 10m des cours d'eau et fossés existants**, dont la nécessité de **replanter des haies multifonctionnelles** dans les zones agricoles en limites de parcelles (déjà intégrée au PLU), le long des cours d'eau (ripisylves) et fossés, aurait pour but de limiter les effets de ruissellement, de protéger les cultures du gel et de la sécheresse, de renforcer les corridors écologiques, de tramer le paysage et mailler/diversifier les milieux, de protéger les zones urbanisées des traitements phytosanitaires et du risque inondation, ainsi que tous les services rendus par la replantation de haies, compatibles avec les orientations du SAGE Isle / Dronne.

Le foncier concerné par cette Orientation d'Aménagement et de Programmation ne se situe pas en zone inondable (hors PPRI et hors zone de débordement potentiel, à savoir les Enveloppes Approchées d'Inondations Potentielles (EAIP)).

Cependant, d'après la base de données du BRGM, l'ensemble de la zone de l'AOP est concerné par l'aléa remontées de nappe : zone potentiellement sujettes aux inondations de cave et aux débordements de nappe.

## REMARQUES

Les données du BRGM constituent une cartographie à caractère informatif. La méthodologie utilisée repose principalement sur l'exploitation de données piézométriques issues de différentes sources (BSS<sup>[1]</sup>, ADES<sup>[2]</sup>, déclarations CATNAT, résultats de modèles hydrodynamiques, EAIP...) confrontées au Modèle Numérique de Terrain (RGE ALTI). Au vu de la complexité des milieux étudiés, d'informations parfois manquantes, incomplètes ou imprécises, cette cartographie comporte des incertitudes et son exploitation ne peut se faire qu'à une échelle inférieure au 1/100 000<sup>ème</sup>.

Ainsi, la cartographie de cet aléa ne saurait se substituer à des études spécifiques (études de sol) à l'échelle des parcelles concernées par l'AOP.

En tout état de cause, si ces études permettent de définir la présence d'une nappe d'eau proche du sol, de manière générale, les recommandations / préconisations sont les suivantes :

- Sur les secteurs non urbanisés concernés par l'aléa remontées de nappe : les espaces agricoles et naturels doivent conserver leur vocation et doivent faire l'objet d'un classement adapté.
- Sur les secteurs déjà urbanisés concernés par l'aléa : il convient de définir des dispositions constructives dans le règlement **permettant de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens (caves et sous-sol interdits, surélévation du premier niveau du bâtiment par rapport au terrain naturel d'habitation...)**.

[1] BSS : Banque du sous-sol (BSS)

[2] ADES : Accès aux Données sur les Eaux Souterraines

(\*\*) Actions et politiques relevant d'une compétence volontariste du Conseil Départemental au titre de la solidarité humaine et territoriale

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_184-DE



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Bureau Syndical du 5 juillet 2022 à 17h30

**Date de convocation :** le 27 juin 2022

Le Bureau Syndical dûment convoqué s'est réuni en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Jacques BREILLAT, Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais.

**Nombre de membres en exercice : 14**

**Nombre de membres présents votants : 8**

**Mesdames :** Fabienne KRIER, Marie-France REGIS, Liliane POIVERT

**Messieurs :** Philippe BUISSON, Antoine GARANTO, Jacques BREILLAT, Bernard LAURET, Marc SAHRAOUI

### **Objet : Avis sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-DENIS-DE-PILE**

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Vu la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la Démocratie de Proximité ;

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;

Vu la délibération du Comité Syndical du 6 octobre 2016 approuvant le SCoT du Grand Libournais ;

Vu l'arrêté préfectoral du 9 juin 2015 transformant le Syndicat Mixte de Pays du Libournais en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi dite Grenelle II) ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR,

Vu le Code de l'Urbanisme notamment les articles L.131-4 et suivants, L.142-1 et suivants et L.151-1 et suivants ;

Vu le dossier de modification n°2 du PLU de SAINT-DENIS-DE-PILE enregistré le 03/06/2022 au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais pour avis ;

Considérant les observations et remarques détaillées dans la note technique ci-jointe ;

**Le Bureau Syndical constate que le projet de modification Plan Local d'Urbanisme de SAINT-DENIS-DE-PILE est compatible avec le SCoT.**

**En conséquence, le Bureau Syndical donne, à l'unanimité des membres présents, un avis favorable à la modification du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-DENIS-DE-PILE.**

Le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait à Les Artigues-de-Lussac,  
Le 5 juillet 2022

**Le Président,  
Jacques BREILLAT**





**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Affaire suivie par :  
Laurence DUPHIL  
Pôle développement local et ingénierie territoriale  
Tél : 05 35 00 24 32  
Mél : [laurence.duphil@gironde.gouv.fr](mailto:laurence.duphil@gironde.gouv.fr)  
LRAR n° 1420136380069

**Sous-préfecture de Libourne**

Libourne, le 09 février 2023

Le Sous-Préfet de Libourne

à

Monsieur le Président  
de la communauté d'agglomération du libournais  
42 rue Jules Ferry - CS 62026  
33503 Libourne cedex

**Objet :** Contrôle de légalité en matière d'urbanisme - Approbation de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile

Par délibération du 15 décembre 2022, votre conseil communautaire a approuvé la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis-de-Pile, approuvé le 2 septembre 2015.

Ce document appelle toutefois les observations qui suivent.

L'article 2 de la zone A du règlement écrit du PLU fait référence à des destinations et sous-destinations prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. Or, conformément aux VI et VII de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, la présente modification reste régie, s'agissant des destinations de la zone, par les dispositions applicables antérieures, c'est-à-dire celles prévues par l'ancien article R.123-9 du code de l'urbanisme.

Surtout, la création d'un secteur Ax de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) destiné à l'accueil d'un élevage et d'une pension canine (autorisant une emprise au sol cumulée de 550 m<sup>2</sup>), sans que la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ait été saisie, rend ce classement irrégulier au regard des dispositions prévues par l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Dans ces conditions, je vous demande de retirer la délibération du 15 décembre 2022 d'approbation de la modification n°2 du PLU de la commune de Saint-Denis-de-Pile. Après avoir recueilli l'avis de la CDPENAF, vous ré-approuverez la modification ainsi purgée du vice de procédure.

Le Sous-Préfet

  
Matthieu DOLIGEZ



Libourne, le **05 JAN. 2023**

Réf : LR/NM/2023 01 001  
Affaire suivie par Mme Nathalie MAURICE  
Tel : 05 57 55 33 79  
nmaurice@libourne.fr

Monsieur le Président  
Communauté d'Agglomération du  
Libournais  
BP 2026  
33502 LIBOURNE CEDEX

Objet : Plan Local d'Urbanisme de Libourne, révision à objet unique

Monsieur le Président,

Par séance du 3 juillet 2018, le conseil communautaire prescrivait les révisions à objet unique 1, 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme de LIBOURNE. La révision à objet unique 2 a été approuvée le 2 juin 2021.

Au regard des études PLUI HD en cours, les révisions 1 et 3 n'ont pas lieu d'être poursuivies, aussi je vous invite à solder les études initiées sur ces dossiers.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Maire et par délégation  
l'adjointe déléguée  
à la coordination générale de l'activité municipale,  
aux ressources humaines, à l'urbanisme et au foncier

Laurenes ROUEDE



Hôtel de Ville B.P.200 - 33505 Libourne cedex  
Tel. 05 57 55 33 33 - contact@libourne.fr

Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire  
[www.libourne.fr](http://www.libourne.fr)





## **EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS** *de la Communauté d'agglomération du Libournais*

### **ARRETE N° 2023 - 0190**

#### **Arrêté prescrivant la procédure de déclaration de projet n° 1 emportant mise en compatibilité du PLU d'Izon**

Le Président de la Communauté d'agglomération du Libournais ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 à L.153-59 et L.300-6 ;

Vu le code de l'environnement, et notamment les articles L.121-15-1-3°, L.121-17-III, L.121-17-1-2° ;

Vu les articles L.121-18 et R.121-25 du même code, définissant le contenu de la déclaration d'intention ;

Vu les articles L.121-19, L.121-20-II, R.121-19 à 27 du même code, définissant les modalités d'exercice du droit d'initiative et de concertation préalable le cas échéant ;

Vu l'article L.121-19 susmentionné, stipulant que le droit d'initiative peut être exercé dans un délai de deux mois à compter de la publication de la présente déclaration d'intention ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Libournais approuvé le 06 octobre 2016 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Izon approuvé le 22 septembre 2010 et ses modifications successives ;

Vu la Loi de programmation et d'orientation du ministère de l'Intérieur [LOPMI] du 24 janvier 2023, prévoyant notamment la création de 200 nouvelles brigades de gendarmerie,

Vu la candidature de la commune d'Izon à l'implantation d'une nouvelle brigade de gendarmerie dans le cadre de la loi citée ci-dessus ;

Considérant que le projet de création d'une brigade de gendarmerie sur la commune d'Izon revêt un caractère d'intérêt général certain pour les raisons suivantes :

- renforcer la sécurité de tous les habitants du bassin de vie : la commune d'Izon dépend de la brigade de gendarmerie de Libourne située à 15 kilomètres ;
- améliorer la prise en compte des victimes,
- prendre en compte l'évolution de la démographie : le bassin de vie de la commune d'Izon a augmenté de plus de 20% en 10 ans soit près de 5 000 habitants ;

Considérant que le projet de création d'une brigade de gendarmerie sur la commune d'Izon est compatible avec le PADD du PLU de la commune et le DOO du SCOT, mais qu'il nécessite une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Izon :



- ouvrir à l'urbanisation une surface de 7 500 m<sup>2</sup> en centre-ville de la commune d'Izon, actuellement classée en zone Np (espaces publics ou collectifs destinés aux activités de loisirs de plein air et à la découverte des milieux naturels)

Considérant que la procédure de déclaration de projet est menée à l'initiative du Président de la Communauté d'agglomération (La Cali) ;

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Izon prévoit la réalisation d'une réunion d'examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, réunion à laquelle Monsieur le Maire d'Izon sera invité ;

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU nécessite la réalisation d'une enquête publique pendant une durée de 1 mois au siège de La Cali et en mairie d'Izon, conformément à l'article L. 153-55 du code de l'urbanisme ;

## ARRETE

**ARTICLE 1er** : La procédure de déclaration de projet n° 1 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune d'Izon est engagée.

**ARTICLE 2** : Conformément au code de l'environnement, le présent arrêté vaut déclaration d'intention du fait qu'il contient les informations citées à l'article L. 121-18 du code de l'environnement, à savoir :

### **2.1 Les motivations et raisons d'être du projet :**

La déclaration de projet vise à mettre en conformité le PLU de la commune d'Izon avec le projet de création d'une brigade de gendarmerie dont l'assiette foncière envisagée est actuellement inconstructible.

Ce projet présente plusieurs intérêts :

- renforcer la sécurité de tous les habitants du bassin de vie,
- répondre à un besoin de proximité des citoyens
- accroître la présence sur la voie publique des forces de l'ordre,
- réparer un maillage territorial distendu,
- améliorer la prise en compte des victimes,
- prendre en compte l'évolution de la démographie

### **2.2 Plan ou programme dont la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet découle :**

Sans objet

### **2.3 Liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté par le projet :**

La présente déclaration de projet se situe intégralement sur la commune d'Izon.

La surface concernée par la procédure représente 7 500 m<sup>2</sup>

Les parcelles concernées par la procédure sont AP 141 et AP 144 pour partie.

### **2.4 Aperçu des incidences potentielles sur l'environnement :**

La présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Izon est soumise à une procédure d'évaluation environnementale systématique.

Le choix du site limite d'emblée les impacts sur la biodiversité et les milieux naturels. C'est un secteur très homogène de prairie de fauche constitué d'une faible diversité floristique.

**Sur la biodiversité** : l'étude du cabinet Thema Environnement en date du 07 février 2023 conclue à un enjeu de biodiversité très faible à modéré

**Sur les zones humides** : selon l'étude du cabinet Thema Environnement en date du 07 février 2023, les habitats identifiés ne sont pas caractéristiques des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008. Les relevés floristiques réalisés dans les habitats potentiellement humides et dont les cortèges floristiques sont interprétables n'ont pas mis en évidence de zones humides botaniques au sens de la réglementation.

S'agissant du critère pédologique, les sondages réalisés ne mettent pas en évidence des sols caractéristiques des zones humides selon la réglementation en vigueur.

**Natura 2000** : sans objet

**Ressources et milieux aquatiques** : sans objet

**Risques naturels et technologiques** : sans objet

### **2.5 Dispositif d'évaluation environnementale**

Au regard de ce qui précède, un dispositif d'examen au cas par cas, dit cas par cas « ad hoc » tel que prévu au décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris pour l'application de l'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) modifie le régime de l'évaluation environnementale de certains plans et programmes régis par le code de l'urbanisme, est applicable.

### **2.6 Le cas échéant, solutions alternatives envisagées :**

La mise en compatibilité du PLU de la commune d'Izon vise à permettre l'accueil d'une brigade de gendarmerie sur la base d'un scénario apparaissant comme la meilleure solution au regard des autres hypothèses envisagées.

Une première hypothèse envisageait un terrain en zone économique mais nécessitait des compensations environnementales importantes ;

Une seconde hypothèse envisageait un terrain en zone urbaine mais nécessitait une acquisition foncière et donc un délai administratif trop long au regard du calendrier de l'appel à projet,

La solution finalement retenue apparaît donc comme la meilleure solution :

- Emprise foncière située en centre-ville donc dans une zone déjà urbanisée
- Maîtrise du foncier, donc insertion parfaite dans le calendrier de l'appel à projet
- Emprise foncière à proximité d'équipements et de services correspondant en cela au cahier des charges de l'appel à projet
- Proximité des réseaux de télécommunication correspondant en cela au cahier des charges de l'appel à projet

### **2.7 Modalités envisagées de concertation préalable du public**

Conformément à l'article L.103.2 du code de l'urbanisme, il n'a pas été prévu de concertation préalable pour la présentation de la déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de la commune d'Izon.

**ARTICLE 3** : Une réunion d'examen conjoint portant sur les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU sera organisée avec les services de l'État, la commune d'Izon, et les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, avant la mise à l'enquête publique.

**ARTICLE 4** : La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU fera l'objet d'une enquête publique d'une durée d'un mois minimum conformément aux dispositions de l'article L.153-55 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 5** : À l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 4, le président de La Cali, ou son représentant, en présente le bilan au conseil communautaire qui en délibère, et adopte le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

**ARTICLE 6** : Cet arrêté valant déclaration d'intention, il sera, conformément aux articles L.121-18 et R.121-25 du code de l'environnement :

- publiée sur le site internet de La Cali, à l'adresse suivante : <http://www.izon.fr/>
- publiée sur le site internet de la commune d'Izon, à l'adresse suivante : <https://www.lacali.fr/>

**ARTICLE 8** : Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le sous-préfet de l'arrondissement de Libourne.

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de La Cali et à la mairie d'Izon pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché sur les panneaux extérieurs des mairies des communes membres ;
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

A Libourne, le 22 mars 2023

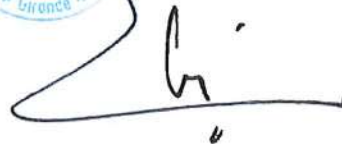
Publié le 24 mars 2023

mise en ligne sur le site de La Cali le 24 mars 2023

Le Président,



Philippe BUISSON





## SÉANCE DU 27 JUIN 2023

**DELIBERATION n° 2023-06-185 – 1/2**

**Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 77**

**Date de convocation : 21 juin 2023**

L'an deux mille vingt trois, le vingt sept juin à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la Salle des Fêtes à Bayas (33230), sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

### **Présents : 47**

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Sébastien LABORDE, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Michelle AUTIER, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT, Joachim BOISARD, Pascal LELEU, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUVEAU, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Bruno LAVIDALIE, Jocelyne LEMOINE, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Alain PAIGNE, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Agnès SEJOURNET, Jean-Philippe VIRONNEAU, Michel VACHER

### **Absents : 17**

Jean-Luc LAMAISON, Thierry MARTY, Brigitte NABET-GIRARD, Marie-Sophie BERNADEAU, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Philippe GIRARD, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, David RESENDÉ, Baptiste ROUSSEAU, François TOSI, Josette TRAVAILLOT

### **Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 13**

Gabi HOPER pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Jean Claude ABANADES pouvoir à Jean-Luc DARQUEST, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Didier CAZENAVE pouvoir à Joachim BOISARD, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Christophe GALAN pouvoir à Hervé ALLOY, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Patrick JARJANETTE pouvoir à Eveline LAVAURE-CARDONA, Martine LECOULEUX pouvoir à Chantal GANTCH, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Denis SIRDEY, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Marie-Claude SOUDRY pouvoir à Fabienne FONTENEAU

-----  
Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance  
-----

**DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME**  
**ANNULATION DES RÉVISIONS À OBJET UNIQUE N°1 ET 3**  
**COMMUNE DE LIBOURNE**

Envoyé en préfecture le 04/07/2023  
Reçu en préfecture le 04/07/2023  
Publié le  
ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_185-DE

Sur proposition de Monsieur Jacques LEGRAND, Vice-président en charge du Développement touristique et de l'Urbanisme,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5216-5,  
Vu le code de l'urbanisme et ses articles L.153-1 et suivant et R.153-1 et suivants,  
Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,  
Vu la délibération du Pôle Territorial du Grand Libournais en date du 6 octobre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT),  
Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali en date du 13 décembre 2016 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2016-2021,  
Vu la délibération de la ville de Libourne d'approbation du PLU en date du 15 décembre 2016,

Considérant que La Cali est compétente pour faire évoluer les documents d'urbanisme de ses communes membres depuis le 1er janvier 2017 ;

Considérant que la commune de Libourne a sollicité La Cali pour engager 3 procédures de révisions à objet unique par une délibération du 28 juin 2018. La Cali a engagé ces procédures de révisions à objet unique n°1 ,2 ,3 par une délibération en date du 3 juillet 2018, dont l'objectif était :

- les révisions à objet unique n°1 et 2 : adapter deux espaces boisés classés, l'un couvrant une zone agricole (parcelle AD 49), l'autre positionné sur une maison en zone naturelle (parcelle BV 55),
- la révision à objet unique n°3 : adapter le périmètre de la zone agricole, en marge d'un secteur urbanisé (zone A entre l'avenue du Général de Gaulle et l'avenue de l'Épinette).

Considérant que, suite à l'engagement de ces procédures, il s'avère que la Ville de Libourne souhaite abroger les procédures n° 1 et n°3 pour pouvoir les réétudier dans le cadre du PLU.

Considérant que la Ville de Libourne a alors demandé à La Cali, par un courrier en date 5 janvier 2023, d'annuler les procédures de révisions à objet unique n°1 et 3.

Vu l'avis du Bureau communautaire du 19 juin 2023,

Après en avoir délibéré,  
Et à l'**unanimité** (60 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'annuler les délibérations de prescription des révisions « allégées » n°1 et n°3 du PLU de la Ville de Libourne conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme selon les objectifs présentés,

Conformément à l'article R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffus dans le département.

Cette délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

4 juillet 2023

Fait à Libourne

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,  
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme  
et par délégation  
Philippe BUISSON,  
Président de la Communauté d'Agglomération du  
Libournais,  
Président de séance



Jacques LEGRAND,  
1<sup>er</sup> Vice-président,  
Secrétaire de séance



## SÉANCE DU 27 JUIN 2023

**DELIBERATION n° 2023-06-186 – 1/3**

**Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 77**

**Date de convocation : 21 juin 2023**

L'an deux mille vingt trois, le vingt sept juin à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la Salle des Fêtes à Bayas (33230), sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

### **Présents : 48**

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Sébastien LABORDE, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Michelle AUTIER, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT, Joachim BOISARD, Pascal LELEU, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUVEAU, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Bruno LAVIDALIE, Jocelyne LEMOINE, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Alain PAIGNE, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Agnès SEJOURNET, Jean-Philippe VIRONNEAU, Michel VACHER

### **Absents : 16**

Thierry MARTY, Brigitte NABET-GIRARD, Marie-Sophie BERNADEAU, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Philippe GIRARD, Marie-Noëlle LAVIE, Odië LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, David RESENDÉ, Baptiste ROUSSEAU, François TOSI, Josette TRAVAILLOT

### **Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 13**

Gabi HOPER pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Jean Claude ABANADES pouvoir à Jean-Luc DARQUEST, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Didier CAZENAVE pouvoir à Joachim BOISARD, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Christophe GALAN pouvoir à Hervé ALLOY, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Patrick JARJANETTE pouvoir à Eveline LAVAURE-CARDONA, Martine LECOULEUX pouvoir à Chantal GANTCH, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Denis SIRDEY, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Marie-Claude SOUDRY pouvoir à Fabienne FONTENEAU

-----  
Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance  
-----

## DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME OBJECTIFS ET MODALITÉS DE CONCERTATION POUR L PROJET SUR LE PLU DE LA COMMUNE D'IZON

Sur proposition de Monsieur Jacques LEGRAND, Vice-président en charge du développement touristique et de l'urbanisme

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5216-5 ;  
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 à L103-5, L.153-54 et suivants et L.300-6 relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;  
Vu les articles R.153-20 et R.153-21 du même code, relatifs aux mesures de publicités et d'affichage ;  
Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;  
Vu la délibération du Pôle Territorial du Grand Libournais en date du 6 octobre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;  
Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali en date du 17 octobre 2019 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2018-2023 ;  
Vu la délibération de la commune d'Izon en date du 22 septembre 2010 approuvant son Plan Local d'Urbanisme  
Vu la délibération de la commune d'Izon approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme en date du 3 octobre 2012 ;  
Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali en date du 20 février 2020 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;  
Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali en date du 20 février 2020 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme ;  
Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali en date du 2 avril 2021 prescrivant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme ;  
Vu l'arrêté n°2023-190 du Président de La Cali prescrivant une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme d'Izon en date du 22 mars 2023 ;

Considérant que La Cali est compétente pour faire évoluer les documents d'urbanisme de ses communes membres depuis le 1er janvier 2017 ;

Considérant que le projet de création d'une brigade de gendarmerie sur la commune d'Izon revêt un caractère d'intérêt général certain pour les raisons suivantes :

- renforcer la sécurité de tous les habitants du bassin de vie : la commune d'Izon dépend de la brigade de gendarmerie de Libourne située à 15 kilomètres ;
- améliorer la prise en compte des victimes,
- prendre en compte l'évolution de la démographie : le bassin de vie de la commune d'Izon a augmenté de plus de 20% en 10 ans soit près de 5 000 habitants ;

Considérant que le projet de création d'une brigade de gendarmerie sur la commune d'Izon est compatible avec le PADD du PLU de la commune et le Document d'Orientation et d'Objectif du SCOT, mais qu'il nécessite une mise en compatibilité de ce Plan Local d'Urbanisme afin d'ouvrir à l'urbanisation une surface de 7 500 m<sup>2</sup> en centre-ville, actuellement classée en zone Np (espaces publics ou collectifs destinés aux activités de loisirs de plein air et à la découverte des milieux naturels)

Considérant que, par arrêté n°2023-190 du 22 mars 2023, le président de La Cali a prescrit une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme.

Considérant que, conformément aux articles L.103-2 et L.153-11 du code de l'urbanisme, la concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLU.

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU nécessite la réalisation d'une enquête publique pendant une durée de 1 mois en mairie, conformément à l'article L.153-55 du code de l'urbanisme.

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prévoit la réalisation d'une réunion d'examen conjoint de l'État, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Vu l'avis du Bureau communautaire du 19 juin 2023,

Après en avoir délibéré,  
Et à l'**unanimité (61** conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du PLU visant à permettre la création d'une gendarmerie sur la commune d'Izon.

Ce projet apporterait une amélioration :

- En renforçant la sécurité de tous les habitants du bassin de vie,
- En répondant à un besoin de proximité des citoyens,
- En accroissant la présence sur la voie publique des forces de l'ordre,
- En réparant un maillage territorial distendu,
- En améliorant la prise en compte des victimes,
- En prenant en compte l'évolution de la démographie.

- d'approuver le lancement de la concertation au titre de l'article L.103.2 du code de l'urbanisme et ce pendant la durée d'élaboration du projet.

- de fixer les modalités de concertation comme suit :

- affichage de la présente délibération pendant 1 mois au siège de la Communauté d'agglomération du Libournais et à la Mairie d'Izon ;
- dossier disponible en Mairie (207 Av. du Général de Gaulle, 33450 Izon) ;
- mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie et au siège de La Cali aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- possibilité d'écrire au maire de la commune d'Izon (207 Av. du Général de Gaulle, 33450 Izon) et au Président de La Cali (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne).

Le bilan de la concertation sera arrêté à l'issue de la procédure en conseil communautaire.

La présente délibération est notifiée, conformément aux articles L153-11 et L132-7 du code de l'urbanisme :

- au Préfet ;
- au Président du Conseil régional ;
- au Président du Conseil départemental ;
- au représentant de la chambre d'agriculture ;
- au représentant de la chambre des métiers ;
- au représentant de la chambre de commerce et d'industrie ;
- au Président de l'établissement public chargé de l'élaboration et du suivi du SCoT dans le périmètre duquel est comprise la commune ;
- au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains ;
- au représentant de l'établissement public compétent en matière de PLH, dont la commune est membre.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la Communauté d'agglomération du Libournais et en Mairie d'Izon durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Il sera, en outre, publié au registre des délibérations de La Cali.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

4 juillet 2023

Fait à Libourne

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,  
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme

et par délégation

Philippe BUISSON,

Président de la Communauté d'Agglomération du

Libournais,

Président de séance

Jacques LEGRAND,  
1<sup>er</sup> Vice-président,  
Secrétaire de séance



Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_186-DE



**SÉANCE DU 27 JUIN 2023**

**DELIBERATION n° 2023-06-187 – 1/3**

**Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 77**

**Date de convocation : 21 juin 2023**

L'an deux mille vingt trois, le vingt sept juin à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la Salle des Fêtes à Bayas (33230), sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

**Présents : 48**

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Sébastien LABORDE, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Michelle AUTIER, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT, Joachim BOISARD, Pascal LELEU, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUVEAU, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Bruno LAVIDALIE, Jocelyne LEMOINE, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Alain PAIGNE, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Agnès SEJOURNET, Jean-Philippe VIRONNEAU, Michel VACHER

**Absents : 16**

Thierry MARTY, Brigitte NABET-GIRARD, Marie-Sophie BERNADEAU, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Philippe GIRARD, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, David RESENDÉ, Baptiste ROUSSEAU, François TOSI, Josette TRAVAILLOT

**Absents excusés ayant donné pouvoir de vote : 13**

Gabi HOPER pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Jean Claude ABANADES pouvoir à Jean-Luc DARQUEST, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Didier CAZENAVE pouvoir à Joachim BOISARD, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Christophe GALAN pouvoir à Hervé ALLOY, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Patrick JARJANETTE pouvoir à Eveline LAVAURE-CARDONA, Martine LECOULEUX pouvoir à Chantal GANTCH, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Denis SIRDEY, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Marie-Claude SOUDRY pouvoir à Fabienne FONTENEAU

-----  
Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance  
-----



**DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME**  
**PRESCRIPTION DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET**  
**CRÉATION DE TERRAINS FAMILIAUX DES GENS DU VOYAGE SUR LA COMMUNE**  
**DE VAYRES**

Sur proposition de Monsieur Jacques LEGRAND, Vice-président en charge du Développement touristique et de l'Urbanisme.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5216-5,  
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 et suivants et L.300-6 relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU,  
Vu les articles R.153-20 et R.153-21 du même code, relatifs aux mesures de publicités et d'affichage,  
Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,  
Vu la délibération du Pôle Territorial du Grand Libournais en date du 6 octobre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT),  
Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Libournais en date du 17 octobre 2019 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2018-2023,  
Vu la délibération d'approbation du PLU de la commune de Vayres en date du 14 novembre 2005,  
Vu la délibération n°2008/42 portant révision du PLU de la commune de Vayres en date du 27 juin 2008 et la délibération n°2013/40 portant approbation de la déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de la commune de Vayres en date du 25 novembre 2013,  
Vu la délibération n°2019.12.243 du Conseil communautaire de La Cali prescrivant une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Vayres,

Considérant que La Cali est compétente pour faire évoluer les documents d'urbanisme depuis le 1er janvier 2017.

Considérant que La Cali doit répondre à des objectifs de créations d'équipements d'accueil des gens du voyage, afin de répondre aux objectifs qui lui sont assignés dans le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGDV).

Considérant que le projet de création de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage revêt un caractère d'intérêt général car il permettra de répondre aux attendus du SDAGDV et participera à l'atteinte des objectifs de la politique locale de l'habitat, en particulier en contribuant à accompagner l'ensemble de la population vers le logement.

Considérant qu'après avoir lancé des investigations sur l'ensemble du territoire de La Cali, un site, localisé sur la commune de Vayres, est apparu comme étant le plus adapté aux besoins de La Cali.

Considérant que ce projet de création de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage nécessite une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour les raisons suivantes : le site envisagé est actuellement classé en zone agricole et non constructible. Il faut donc changer la destination de la zone afin de permettre la réalisation de l'opération. Il est ainsi proposé d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU conformément aux articles L153-54 à L153-59 du Code de l'urbanisme.

Considérant que cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Vayres a pour objectif :

1. De répondre aux objectifs de production d'équipements destinés à l'accueil des gens du voyage conformément au Schéma Départementale d'Accueil des gens du voyage (SDAGDV),
2. De permettre la création de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage sur la commune de Vayres,
3. Et ainsi de favoriser l'accueil des gens du voyage sur le territoire de La Cali.

Considérant que La Cali et la commune de Vayres souhaitent se doter d'un bureau d'études pour les assister dans l'évolution de leur document d'urbanisme en vigueur.

Considérant que, conformément aux articles L.103-2 et L.153-11 du code de l'urbanisme, la concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLU,

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU nécessite la réalisation d'une enquête publique pendant une durée de 1 mois en mairie, conformément à l'article L.153-55 du code de l'urbanisme.

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prévoit la réalisation d'une réunion d'examen conjoint de l'État, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Vu l'avis du Bureau communautaire du 19 juin 2023,

Après en avoir délibéré,  
Et à l'**unanimité** (61 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- de prescrire la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vayres conformément à l'article L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme.
- d'approuver le lancement de la concertation au titre de l'article L.103.2 du code de l'urbanisme et ce pendant la durée d'élaboration du projet.
- de fixer les modalités de concertation comme suit :
  - affichage de la présente délibération pendant 1 mois au siège de la Communauté d'agglomération du Libournais et à la Mairie de Vayres,
  - dossier disponible en Mairie (42 avenue de Libourne, 33870 Vayres),
  - mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,
  - possibilité d'écrire au maire (42 avenue de Libourne, 33870 Vayres).

Le bilan de la concertation sera arrêté à l'issue de la procédure en Conseil communautaire.

La présente délibération est notifiée, conformément aux articles L153-11 et L132-7 du code de l'urbanisme :

au Préfet,

au Président du Conseil régional ;

au Président du Conseil départemental ;

au représentant de la Chambre d'agriculture ;

au représentant de la Chambre des métiers ;

au représentant de la Chambre de commerce et d'industrie ;

au Président de l'Etablissement public chargé de l'élaboration et du suivi du SCoT dans le périmètre duquel est comprise la commune ;

au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains ;

au représentant de l'Etablissement public compétent en matière de PLH, dont la commune est membre.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la Communauté d'Agglomération du Libournais et en Mairie de VAYRES durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

4 juillet 2023

Fait à Libourne

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,  
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme  
et par délégation

Philippe BUISSON,

Président de la Communauté d'Agglomération du

Libournais,

Président de séance



Jacques LEGRAND,  
1<sup>er</sup> Vice-président,  
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230627-2023\_06\_187-DE