

**SÉANCE DU 13 FÉVRIER 2024**

**DELIBERATION n° 2024-02-005 – 1/3**

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

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78**

**Date de convocation : 07/02/2024**

L'an deux mille vingt quatre, le treize février à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle des fêtes à Saint Médard de Guizières, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

**Présents : 46**

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, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, 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, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Bernard BACCI, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Pascal LELEU (suppléant d'Emeline Brisseau),, Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Hélène ESTRADE, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Patrick JARJANETTE, Fabienne KRIER, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Laurence ROUEDE, Marie-Claude SOUDRY, Josette TRAVAILLOT, Joël CAURRAZE (suppléant de Jean-Philippe VIRONNEAU)

**Absents : 22**

Chantal GANTCH, Jean Claude ABANADES, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Sandy CHAUVEAU, Jean Louis D'ANGLADE, Christophe DARDENNE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Lionel GACHARD, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, David RESENDÉ, Baptiste ROUSSEAU, Agnès SEJOURNET, François TOSI, Michel VACHER

**Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 10**

Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Joachim BOISARD pouvoir à Philippe BUISSON, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Monique JULIEN pouvoir à Denis SIRDEY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, Jocelyne LEMOINE pouvoir à Pierre MALVILLE, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Jean-Philippe LE GAL

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

**DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME**  
**APPROBATION DE LA MODIFICATION DU DROIT COMMUNAL**  
**D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN SUR L'ISLE**

Envoyé en préfecture le 15/02/2024  
Reçu en préfecture le 15/02/2024  
Publié le  
ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE

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 la délibération n°2017-0030 en date du 2 septembre 2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Seurin-sur-l 'Isle

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 20 février 2020 décidant de modifier le plan local d'urbanisme, engageant la procédure de modification du plan local d'urbanisme ;

Vu le projet de modification 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 du PLU ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées ou consultées ;

Vu l'arrêté n°2023-822 du Président de la Communauté d'agglomération du Libournais en date du 26 septembre 2023 soumettant la modification 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 18 décembre 2023, ainsi que les observations correspondant au mémoire de réponse ;

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 du PLU ;

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 7 février 2024,

Après en avoir délibéré,

Et à l'**unanimité** (56 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Seurin sur l'Isle telle qu'elle apparaît au dossier annexé à la présente délibération et qui porte sur :

1. L'intégration des nouvelles dispositions législatives et de l'étude BIMBY réalisée sur la commune,
2. L'intégration du nouveau contexte territorial du PLH de la Communauté d'agglomération du Libournais,
3. La suppression des emplacements réservés qui ne font plus l'objet de projet,
4. L'actualisation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) couvrant les zones à urbaniser et adapter leur règlement le cas échéant,
5. L'ajustement du règlement écrit des zones UA, UB, UC et UY qui posent des problèmes d'application,
6. L'ajustement des contours de la zone UE au regard de sa vocation spécialisée,
7. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (Grands Champs) et mise en place d'un cadre réglementaire adapté

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 Cali le

Fait à Libourne **16 février 2024**

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 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE

## PROCES VERBAL DE SYNTHESE

### Des observations écrites et orales

#### *Préambule*

Ce procès-verbal est établi en application du décret n°2017-626 du 25 avril 2017, il est codifié Article R123- 18 du code de l'Environnement, lequel stipule, alinéa 2 :

*Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.*

Ce document constitue la synthèse des observations du public, ainsi que celles du commissaire enquêteur, concernant l'enquête publique relative à la modification du PLU de Saint André de Cubzac.

#### Bref rappel du déroulement de l'enquête

-822  
L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté N°2023 du Président de l'agglomération du Libournais en date du 26 septembre 2023.

4 permanences ont eu lieu pendant l'enquête les :

1. Le lundi 16 octobre de 9h à 12h
2. Le mercredi 25 octobre de 14h à 17h
3. Le vendredi 3 novembre de 13h30 à 16h30
4. Le jeudi 16 novembre de 14h à 17h

Elles se sont déroulées dans de très bonnes conditions.

Au cours de ces 4 permanences j'ai rencontré 25 personnes et eu 16 entretiens. 8 dépositions ont été portées au registre : observations écrites (8), courriels (2) et sont numérotées de 1 à 19.

L'ensemble de ces observations sont résumées au tableau des observations figurant en annexe au présent procès-verbal de synthèse.

Sur ces 19 observations écrites ou verbales tous les dépositaires sauf 3, Mrs :Reffray Marc Jean , Santaliestra ont été reçues en permanences.

A noter que certaines observations portées au registre, reprennent, complètent ou modifient les observations verbales résultant des entretiens.

### Observations du public

*Le bilan de la consultation peut être établi en classant les observations selon les 5 points suivants (les N° qui suivent sont ceux des observations portées au tableau des observations joint au présent p-v).*

1. -Demandes de constructibilité de parcelles:

N°2, N°7, N°9, N°10, N°11, N°12.N°19.

2. - Modifications de limites de zonage :

N°5, N°8.

3. -Remarques relatives à l'OAP n°2 Chassagne :

N°1, N°3, N°6, N°18.

4. -Consultation du dossier d'enquête, du registre :

N°13, N°15, N°16, N°17.

5. -Autres :

N°4, N°14.

En conséquence je sollicite des réponses de part de la Communauté d'agglomération du Libournais selon les points exposés ci-dessus.

Enfin, pour ma part je fais les remarques et pose les questions qui suivent :

-OAP N°2 Chassagne :

Cette OAP fait l'objet de 4 observations du public qui attirent l'attention sur le caractère argileux et inondable de son emprise.

Le dépositaire de l'observation N°6 indique que La Cali a mené ou mène une étude hydraulique.

Peut-on me communiquer cette étude ou les premiers résultats ?

-Emplacements réservés :

Les services de l'Etat, par leur avis du 27 avril 2023, estiment nécessaire de justifier la suppression de 13 emplacements sur les 16 figurants au PLU en vigueur.

Pouvez -vous m'apporter ces justifications ?

*Pièces jointes :*

- Copie intégrale du registre papier de l'enquête publique.
- Tableau synthétique des observations, écrites et verbales du public.

Fait à Artigues près Bordeaux

Le 24 novembre 2023

Le commissaire enquêteur,

Daniel Leclerc

Procès-verbal remis à Monsieur le Président de la Cali

Libourne le 28 novembre 2023.

Signature :

MAUFRONT Benjamin

[Tapez ici]

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE

*ferro*  
**S<sup>2</sup>LO**

## Tableau synthétique des observations écrites et verbales

[Tapez ici]

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

S<sup>2</sup>LOW

ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE

N°	Nom-Adresse	Observation résumée	Mode
1	Monsieur Lehaut Daniel St Seurin 18 rue Antoine de Saint Exupéry St Seurin,	Signale que la zone 1 AU (OAP Chassagnel) est inondable et estime que le bassin de rétention des eaux de pluie ne sera pas suffisant en raison d'un passage réduit sous la voie ferrée. Mr Lehaut est venu en permanence accompagné de Mr Patient	Ecrite/Verbale 1 <sup>ère</sup> permanence
2	Madame Derrodes 2 rue Charles Baudelaire St Seurin	Se pose des questions relatives aux opérations 2,3,4 faisant l'objet d'emplacements réservés et plus particulièrement sur le contournement du bourg. S'étonne que sa parcelle soit classée en zone naturelle, indique qu'elle ne peut rien en faire (ex petit bâtiment de stockage de matériel). Elle souhaiterait pouvoir construire de petits bâtiments lui permettant de développer des activités en lien avec des associations. Madame Derrodes est venue en permanence	Ecrite/Verbale 1 <sup>ère</sup> permanence
3	Monsieur Reffay Philippe	Estime indispensable d'augmenter le diamètre des buses du fossé (cf Obs N°1)	Ecrite
4	Madame Le Hir Agnes Monsieur et Madame Lakhloufi Messieurs Dubois Pelissier	Possèdent des parcelles cadastrées ZC 390,391389,643,642 situées aux Grades Versennes, ZC388, proches de l'autoroute A89 Ces terrains jouxtent plusieurs parcelles situées en zone 2AU ZC388,387,386,292,250 lesquelles étaient en zone UC et 1 AUC jusqu'en 2015. Ils souhaitent que ces parcelles restent en zone 2AU conformément à la proposition de la mairie de Saint Seurin sur l'Isle sur son projet de nouveau plan d'urbanisme.	Ecrite/Verbale Mrs Dubois et Pelissier reçus en 2 <sup>ème</sup> permanence
5	Madame Parenteau Ginette 9 lieu dit A Moitet Coutras	Demande que la limite sud du zonage UC soit alignée avec celles des terrains contigus ZE52et ZE48 (plan joint).	Ecrite/verbale

6	<p>Riverains (5) de la rue Antoine de Saint Exupéry :</p> <p>Monsieur et Madame Autier Monsieur Tetard Monsieur Marc Monsieur Maçon</p>	<p>Concernant l'OAP Chassagne les riverains signalent l'inondabilité de la rue Antoine de St Exupéry et les risques liés au caractère argileux des sols.</p> <p>Ils restent dans l'attente des résultats de l'étude hydraulique annoncée par la commune et réalisée par la Cali.</p>	<p>Ecrite/verbale 4ème permanence</p>
7	<p>Monsieur Gaiotto Serge</p>	<p>Souhaite avoir 3500m<sup>2</sup> de terrain à bâtir en façade de la parcelle n°240 qui est en herbe et non pas boisée, et précise que le solde de la parcelle pourra être en herbe. Il joint à son observation un document de 8 pages, agrafé au registre page 7, document qui fait l'historique de sa réclamation.</p>	<p>Ecrite/Verbale 4ème permanence</p> <p>Document joint de 9 pages à la page 9 du registre</p>
8	<p>Madame Chouzenoux Catherine 10 rue Edmond Rostand</p>	<p>Demande que le principe d'égalité devant la loi soit appliqué pour le découpage des zones et notamment pour la zone naturelle protégée concernant les parcelles A192 Rieux A1043 Rieux A1443 et 1444 situées au 16 de la rue Edmond Rostand soit revu pour s'aligner sur la plus avantageuse de mes voisins.</p> <p>(plan joint)</p>	<p>Ecrite/Verbale 4ème permanence</p>
9	<p>Monsieur Chassagne -Virol , Monsieur Ressay propriétaires et Madame Clément promoteur Kaufmann and Broad.</p>	<p>Sont venus consulter le dossier d'enquête et me dire leur intention de déposer, le moment venu, une demande en vue de de réaliser l'OAP n°2 CHASSAGNE.</p> <p>Ils m'ont indiqué devoir présenter un dossier respectant au plus près les indications et principes du dossier ( B pièce n°3,OAPn°2)</p>	<p>Verbale 2ème permanence</p>
10	<p>Monsieur Desportes, architecte, groupe Philippe Maraud à Agen agissant pour le compte de Monsieur Martinez propriétaire du Super - U à St Seurin.</p>	<p>Formule une requête concernant l'OAP n°1 Barry Nord relative au phasage.</p> <p>Il propose d'inverser l'ordre des phases c'est à dire à démarrer par le sud et terminer par le nord.</p> <p>Selon lui cela apporterait plus de lien avec la zone commerciale qui va être étoffée et embellie.</p> <p>La 1<sup>ère</sup> phase consisterait à aménager la parcelle 242 partant de la rd1089 à la liaison est/ouest desservant la zone commerciale.</p> <p>La 2<sup>ème</sup> phase concernerait la parcelle 635 au sud et les terrains au nord avec finalisation de la voie</p>	<p>Verbale 4ème permanence</p> <p>Document de 9 pages joint à la pages 11 du registre .</p>

[Tapez ici]

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

S<sup>2</sup>LOW

ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE

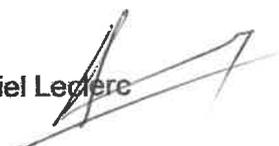
		nord/sud se raccordant à la rue Alphonse Daudet. Etant entendu que l'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire qu'à l'achèvement des 75%des constructions de la phase1.	
11	Madame Patient et Monsieur	Sont venus consulter le dossier et m'ont informé de leur intention de vendre la partie nord de leur propriété.	Verbale 4 <sup>ème</sup> permanence
12	Madame Darrodes Fabienne 2 rue Charles Baudelaire St Seurin	Confirme sa demande de constructibilité (Voir observation N°2).	Verbale 4 <sup>ème</sup> permanence
13	Monsieur Le Ven Jean- Yves	Est venu consulter le dossier, s'intéresse à la zone UE et à l'espace protégé dont est voisin.	Verbale 4 <sup>ème</sup> permanence
14	Madame Lansade Marie-Christine	Ne souhaite pas que sa parcelle <del>P</del> <sup>ZC</sup> 259 passe en zone agricole	Verbale 4 <sup>ème</sup>
15	Monsieur Gimènès Robert	Est venu consulter le dossier.	Verbale 4 <sup>ème</sup> permanence
16	Monsieur Brayotel	Est venu consulter le dossier.	Verbale 4 <sup>ème</sup> permanence
17	Madame Clément Kaufmann and Broad	Est venu consulter le registre d'enquête.	Verbale 4 <sup>ème</sup> permanence
18	Monsieur Marc Jean 10 bis rue St Antoine de St Exupéry	Sur l'OAP Chassagne : Rappelle qu'elle est située sur un terrain exposé au phénomène de retrait-gonflement des argiles, que ce terrain est fréquemment inondé en période pluvieuse ainsi que la rue St Exupéry. Indique que jusqu'à présent le terrain Chassagne permet d'absorber en partie les eaux de pluie, ce qui limite les effets de l'inondation. L'implantation d'un nombre important de constructions accélèra et accentuera ces phénomènes d'inondation.	Courriel du 10/10/23 avec pièces jointes à l'adresse mail du registre : « enquete publique@lacali.fr
19	Monsieur Santaliestra et madame	Proposent, sur un terrain de 4ha classé en zone agricole N, un aménagement pouvant recevoir 35 habitations, ce en 2 phases.	Courriel du 13/10/23 avec pièces jointes à l'adresse mail du registre : « enquete publique@lacali.fr

Fait à Artigues près Bordeaux pour être annexé au PV de synthèse.

Le 24 novembre 2023.

Le commissaire enquêteur, Daniel Ledere

LAUFRONT Benjamin



# Commune de SAINT-SEURIN sur l'ISLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°1

PIÈCE N° A

## NOTICE DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire en date du 13  
février 2024

Le Président

Philippe BUISSON

	APPROUVE
ÉLABORATION DU P.L.U.	Le 02/09/2015
Modification du P.L.U.	Le 13/02/2024



Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE

## Table des matières

NOTE DE PRESENTATION AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-8 ALINEA 2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT .....	2
OBJET DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU.....	5
LES POINTS DE LA MODIFICATION .....	6
<b>1. Modifier les pièces du PLU pour atteindre les objectifs de production de logement .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Actualiser la liste des emplacements réservés .....</b>	<b>29</b>
<b>3. Ajustement des règles d'aspect des toitures et des clôtures des zones UA, UB, UC et 1AU et précision de la règle de hauteur des constructions en cas de terrain en pente dans les zones UB et UC.....</b>	<b>31</b>
<b>4. Mise à jour du règlement écrit du PLU.....</b>	<b>33</b>
<b>5. Ajustement du périmètre et du règlement de la zone UE au regard de sa vocation spécialisée.....</b>	<b>34</b>
<b>6. Ajustement des règles qui posent des problèmes d'application en zone UY .....</b>	<b>37</b>
<b>7. Corriger des erreurs matérielles concernant des prescriptions graphiques de plantation à réaliser et de protection d'arbres au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.....</b>	<b>38</b>
INCIDENCE DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT.....	39

## **NOTE DE PRESENTATION AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-8 ALINEA 2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

### **Coordonnées du maître d'ouvrage, responsable du PLU**

Commune de Saint-Seurin sur l'Isle – Esplanade Charles de Gaulle BP 26, 33660 Saint-Seurin sur l'Isle

### **Objet de l'enquête**

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Seurin sur l'Isle a pour objet de procéder à diverses évolutions réglementaires, graphiques et écrites, du document approuvé par délibération du conseil municipal en date du 02 septembre 2015.

### **Caractéristiques les plus importantes du projet de modification n°1 du PLU de Saint-Seurin-sur-l'Isle**

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Seurin sur l'Isle porte sur des ajustements du règlement (la pièce écrite et les documents graphiques) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme ne sont pas concernées par la présente modification et aucun changement n'est apporté aux orientations définies par ce document.

Programme de la modification n° 1 du PLU de Saint-Seurin sur l'Isle transmis au Tribunal Administratif en vue de la nomination du Commissaire Enquêteur :

L'objectif de cette modification n°1 du PLU de Saint-Seurin sur l'Isle est de :

- Modifier le dossier de PLU pour faciliter la réalisation de logements et permettre d'atteindre les objectifs de production de logement (règlement, OAP).
- Actualiser la liste des emplacements réservés.
- Ajuster les règles portant d'aspect des toitures et des clôtures des zones UA, UB, UC et 1AU et préciser la règle de hauteur des constructions en cas de terrain en pente pour les zones UB et UC.
- Mettre à jour le document en supprimant la participation financière pour la non-réalisation des aires de stationnement
- Ajuster les contours de la zone UE au regard de sa vocation spécialisée.
- Ajuster les règles qui posent des problèmes d'application en zone UY.
- Corriger des erreurs matérielles concernant des prescriptions graphiques de plantation à réaliser et de protection d'arbres au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

**Raisons pour lesquelles, d'un point de vue de l'environnement, le projet de modification n°1 a été retenu**

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Seurin sur l'Isle porte sur les dispositions réglementaires couvrant des secteurs déjà bâtis de la commune, et ne réduit en aucun cas une zone agricole ou une zone

naturelle et forestière (zone A ou N). Elle ne réduit pas non plus les secteurs de protection édictés en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne constitue pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Les modifications apportées proposent des ajustements des règles de construction sans changer les orientations du PADD du PLU en vigueur. Les modifications apportées n'introduisent donc pas d'évolution significative des conditions de mise en œuvre du PLU. La modification n°1 n'a donc pas d'incidence significative sur l'environnement au regard des dispositions déjà autorisées par le PLU en vigueur.

**Mention des textes qui régissent la procédure d'enquête publique de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Seurin sur l'Isle et qui indique la manière dont l'enquête publique s'insère dans la procédure administrative et précisions sur la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête.**

	Code de l'Urbanisme	Code de l'Environnement
Partie Législative	L. 153-36 à L.153-40 L. 153-31 et L. 121-4	L. 123-1 et suivants
Partie réglementaire	R. 123-15 et suivants	R. 123-1 et suivants et plus particulièrement les articles R.123-7 à R.123-23

Article L. 153-36 du code de l'urbanisme

« Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions."*

Article L. 153-37 du code de l'urbanisme

"Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art."

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

Article L. 153-40 du code de l'urbanisme

"Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art."

*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.*

Article L123-10 du code de l'urbanisme

« Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3

*Le projet de plan local d'urbanisme arrêté 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, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire. Le dossier soumis à*

*l'enquête comprend, en annexe, les avis recueillis en application des articles L. 121-5, L. 123-8, L. 123-9, et, le cas échéant, du premier alinéa de l'article L. 123-6.*

*Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le plan local d'urbanisme, 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, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.*

*Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public. »*

Schématiquement, une procédure de modification du PLU se déroule ainsi :

	<b>Procédure de modification de droit commun L 153-36, L.153-37 et 153-40 du code de l'urbanisme</b>
<b>Initiative</b>	Le Président de l'EPCI compétent ou le Maire est à l'initiative de la modification et établit le projet de modification (projet de modification et exposé des motifs)
<b>Concertation</b>	Non (articles L. 300-2 et R. 123-21 du Code de l'urbanisme, qui visent uniquement les révisions de PLU)
<b>Notification au préfet et aux PPA pour avis du projet de modification</b>	Oui
<b>Enquête publique</b>	<p style="text-align: center;">Oui</p> <p>Le Président de l'EPCI compétent ou le Maire demande la désignation d'un commissaire enquêteur au Président du Tribunal administratif.</p> <p>Le Président de l'EPCI compétent ou le Maire édicte un arrêté portant ouverture de l'enquête publique et procède aux formalités de publicité telles que prévues par le Code de l'environnement.</p> <p style="text-align: center;">L'enquête publique dure <u>1 mois</u>.</p> <p>Dans la huitaine de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontre le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.</p> <p>Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.</p> <p>À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a <u>1 mois</u> pour rendre son rapport et ses conclusions motivées.</p> <p>Copie du rapport et des conclusions motivées sont tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.</p>
<b>Approbation</b>	À l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent ou de la commune.

## OBJET DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU

La commune de Saint-Seurin sur l'Isle est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 02 septembre 2015.

- Modifier le dossier de PLU pour faciliter la réalisation de logements et permettre d'atteindre les objectifs de production de logement (règlement, OAP).
- Actualiser la liste des emplacements réservés.
- Ajuster les règles portant d'aspect des toitures et des clôtures des zones UA, UB, UC et 1AU et préciser la règle de hauteur des constructions en cas de terrain en pente pour les zones UB et UC.
- Mettre à jour le document en supprimant la participation financière pour la non-réalisation des aires de stationnement
- Ajuster les contours de la zone UE au regard de sa vocation spécialisée.
- Ajuster les règles qui posent des problèmes d'application en zone UY.
- Corriger des erreurs matérielles concernant des prescriptions graphiques de plantation à réaliser et de protection d'arbres au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

**La procédure de modification n°1 du PLU est encadrée par les articles suivants du code de l'urbanisme :**

*L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise que 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.*

*L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise que 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 :*

- 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 ;
- Soit de **diminuer ces possibilités de construire** ;
- Soit de **réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser**.

La procédure engagée a pour objet de modifier le règlement avec des changements entraînant une majoration ou une diminution des possibilités de construire. La procédure de modification a donc été retenue.

## LES POINTS DE LA MODIFICATION

### 1. Modifier les pièces du PLU pour atteindre les objectifs de production de logement

Depuis l'approbation du PLU en septembre 2015, la production de logement s'est révélée insuffisante par rapport aux objectifs inscrits dans le PADD et dans le Programme Local d'Habitat (PLH).

La production de logement sur la commune était de 20 logements par an en moyenne entre 2006 et 2015. Elle a encore diminué depuis 2016, passant à environ 10 logements par an en moyenne, alors que les orientations du PADD tablent sur une production d'environ 35 logements par an et que le Programme Local d'Habitat (PLH) de la CALI prévoit quant à lui un niveau de production d'environ 30 logements par an en moyenne.

En 2018, le PETR du Grand Libournais a lancé une étude expérimentale d'identification des capacités de mobilisation du foncier par processus de division parcellaire pour évaluer la part de logements qui pouvait être réalisée dans les espaces déjà bâtis afin d'en déduire les besoins en extension urbaine (construction sur des terres non artificialisées). La commune de Saint Seurin sur l'Isle faisait partie des communes testées par l'étude. Cette étude a recensé un potentiel de production de nouveaux logements, notamment par division parcellaire au sein de l'enveloppe urbaine de plus de 900 logements à temps infini, dont près de 40% sont aisément divisibles soit un potentiel brut d'environ 400 logements (toujours à temps infini)

Suite à cette étude, la commune a ensuite souhaité approfondir cette thématique qui avait permis de révéler un potentiel foncier dans les secteurs déjà constructibles en lançant, à son échelle, une étude expérimentale d'impulsion **BIMBY** «Build In My BackYard» (« construire dans mon jardin »). Cette démarche se justifie pour la commune, par la nécessité de modérer sa consommation d'espace tout en conservant des capacités d'accueil, notamment proche de son centre-ville. **Le principe est de pouvoir créer, d'adapter des logements au sein du tissu existant.** Permettant dans le même temps de répondre aux besoins en logements identifiées dans le PADD et le PLH.

Cette étude a conduit aux conclusions suivantes :

#### 1.1 Les études préalables qui justifient les éléments de la modification

- **Un total d'environ 25 logements réalisables chaque année au sein de l'enveloppe urbaine soit les 2/3 des objectifs du PADD.**

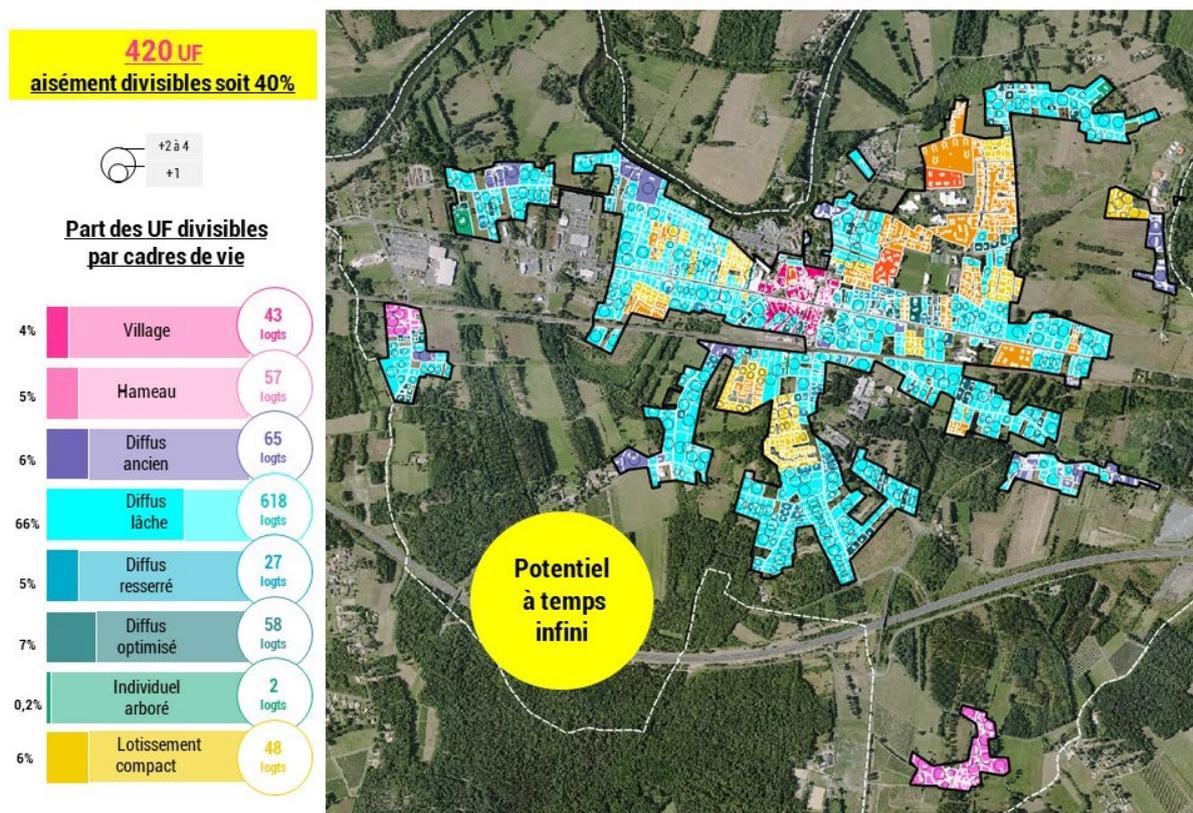
L'analyse des capacités de production de nouveaux logements au sein des enveloppes constructibles repose sur **une approche fine et territorialisée des cadres de vie habités**, qui tient compte à la fois, de la valeur patrimoniale de ces espaces, de leurs ambiances et des différences d'organisation et d'implantation du bâti sur la parcelle. Cette méthodologie de reconnaissance des tissus bâtis de la commune a permis d'intégrer **une dimension qualitative et sensible des espaces habités** désirables pour évaluer les possibilités offertes à chacun d'entre eux d'évoluer et d'accueillir de nouveaux habitants.

L'analyse des transactions foncières et immobilières issue de la base de données notariale « demandes de valeurs foncières » vient renforcer cette approche qualitative en démontrant **la capacité réelle de mobilisation des parcelles de la commune à la fois en nombre et en surface.**

Ces deux variables d'analyse permettent de déterminer une taille de référence minimale par cadre de vie qui peut être retenue pour considérer un potentiel foncier sur une parcelle mais elles ne sont pas suffisantes pour évaluer le nombre de logements qui peut être réalisé. C'est pourquoi, la méthodologie a été déclinée en plusieurs étapes :

- **Pour les parcelles déjà bâties**, les variables suivantes ont été considérées :
  - La surface propre que l'on souhaite conserver pour la maison existante pour être en mesure d'évaluer le potentiel sur la partie restante : *1,5 fois la taille de référence du cadre de vie.*
  - Le nombre de logements maximal qui peut être atteint sur un foncier : *limité à 4 logements en adéquation avec le marché foncier et immobilier.*
  - Le potentiel brut retiré de l'ensemble des contraintes : *Plan de prévention du risque inondation rouge et espaces boisés classés.*
  - La vitesse d'activation des gisements c'est-à-dire le % de parcelles divisibles susceptible d'être mobilisé chaque année : *un % estimé entre 1,2 et 3%/an, hiérarchisé en fonction des secteurs de la commune.*

Cette évaluation fine a permis d'identifier **un rythme potentiel de production de 21 logements /an sur les parcelles déjà bâties de la commune.**



Le potentiel de production de nouveaux logements sur parcelles déjà bâties par cadre de vie au sein de l'enveloppe constructible

- **Pour les dents creuses**, la mobilisation de ce gisement est plus simple à initier puisque le foncier n'est pas bâti. Ainsi, il a été proposé de retirer 20% de la surface de chaque dent creuse, correspondant aux aménagements de voiries et d'espaces publics souvent déterminants dans l'équilibre financier des opérations sur de grands fonciers non bâtis, avant d'appliquer les surfaces de référence considérées par cadre de vie pour évaluer le potentiel de production de nouveaux logements.

Cette méthode a permis d'identifier **un rythme de production de 5 logements /an sur les parcelles non bâties.**

La méthodologie d'évaluation des capacités de production de nouveaux logements au sein de l'enveloppe constructible permet d'envisager la création de **26 logements par an soit les 2/3 des objectifs du PADD et plus de la moitié des objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat** (30 logements /an).

- **Répondre aux objectifs du PLH pour 60% en intensification et 40% en extension**

**L'objectif de production de 35 logements par an dans le PADD et 45 logements supplémentaires prévus par le PLH** est ambitieux pour la commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle qui a produit en moyenne 22 logements par an entre 2006 et 2015. La donnée SITADEL sur les périodes les plus récentes, entre 2016 et 2017 n'indique pas une situation à la hausse. Moins de 10 logements ont été commencés durant ces deux années soit un chiffre en deçà des objectifs de logements nécessaires à la stabilisation de la population.

Dans cette situation, **la commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle doit mobiliser l'ensemble des gisements fonciers** à la fois en intensification, c'est-à-dire dans les enveloppes constructibles actuelles, mais aussi en extension urbaine pour essayer d'atteindre les objectifs de production de logements qui lui sont assignés.

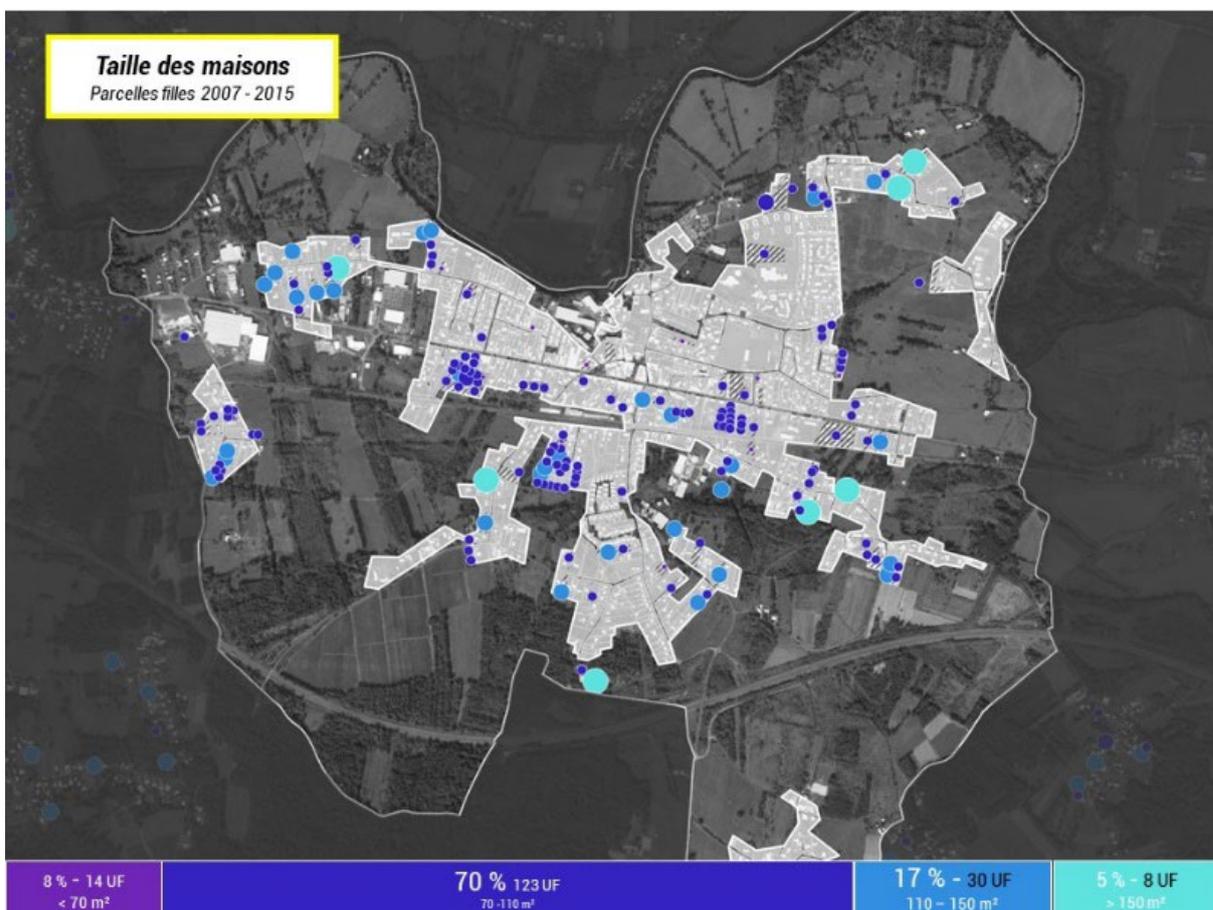
Ainsi, l'effort de production doit être réalisé sur la diversité des gisements fonciers pour permettre à la commune de maintenir un niveau d'offre variée et hétérogène (typologie, superficie...) pouvant répondre à la diversité des besoins exprimés par les habitants et à l'attractivité de la commune. Le développement communal doit donc s'appuyer sur les deux solutions suivantes :

- **Miser sur la production en diffus pour assurer le maintien de la diversité des produits logements**

La diversité de l'offre de logements en filière diffuse est rendue possible grâce à :

- **L'hétérogénéité des tailles de parcelles existantes** qui donne lieu à des découpages variés. En effet, les nouvelles constructions vont s'insérer dans des cadres de vies différents, plus ou moins denses, où la surface des terrains créée ne sera pas la même que l'on soit dans un village, un hameau, un diffus lâche ou un diffus arboré.
- **Au prix de vente des terrains qui peut fluctuer** en fonction de la localisation, de la desserte mais aussi des impératifs ou des contraintes que peuvent avoir les ménages. Dans certains cas, les habitants sont en capacité d'attendre longtemps avant de vendre et peuvent vendre cher alors que d'autres vont être contraints pour des raisons financières ou des situations de vie à se détacher rapidement du bien en vente.

Cette pluralité de typologies parcellaires et de porteurs de projets rencontre alors une multiplicité de profils d'acheteurs qui pourra donner lieu à la réalisation de projets de logements sur-mesure, adaptés à chaque besoin.



La diversité des tailles de maisons créées dans les logements entre 2007 et 2015 – source MAJIC III 2017

○ **Compléter par une production en extension urbaine pour atteindre le delta de logements attendus**

Le gisement en extension urbaine, défini par déduction du nombre de logements qui peut être réalisé en intensification, doit permettre la réalisation d'environ **10 logements par an** en fonction des objectifs du PADD (35 logements par an) et du PLH (45 logements par an). Cependant, les secteurs permettant d'activer ce gisement foncier doivent être subtilement identifiés au risque de ne jamais être urbanisés. En effet, le classement de ces fonciers à court ou moyen terme rassure et donne parfois l'illusion que les objectifs de production peuvent être facilement atteints. Il n'en est rien, aujourd'hui les modalités d'intervention des aménageurs se sont rétractées et leur positionnement dans des marchés fonciers et immobiliers moyennement tendus est plus rare.

La commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle n'y échappe pas. **Les secteurs à urbaniser, 1AU et 2AU, n'ont pas évolué depuis leur classement en 2015 alors que la production de logements en diffus a continué de se réaliser au fil de l'eau.** En effet, le nombre de contraintes qui pèsent sur les opérations d'aménagements (études techniques, travaux de viabilisation, coût de commercialisation, frais financiers...) réduisent les marges de manœuvre des opérateurs qui rencontrent de plus en plus de difficultés pour se positionner sur des fonciers mais aussi pour réussir à créer une offre de logements diversifiée et hétérogène.



Standardisation des projets logements créés dans des opérations de lotissement (en vert) par rapport aux projets réalisés en diffus (bleue) - source DVF 2012-2015 et base MAJIC III 2016

Ainsi, pour atteindre la production de 35 logements chaque année, la commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle ne peut donc privilégier un gisement plutôt qu'un autre. **Elle doit se donner les moyens d'activer le potentiel en intensification et en extension en mobilisant les outils qui peuvent être mis à sa disposition pour réussir à multiplier par deux la production de cette dernière décennie.**

- **Un potentiel BIMBY étudié auprès des habitants de la commune**

En 2019, le processus de concertation mis en place par l'étude BIMBY a permis de rencontrer 40 ménages de la commune pour un total de 55 projets de logements à réaliser dans les 10 prochaines années.

Plus de la moitié des projets de logements dessinés sur des parcelles déjà bâties avec des projets de détachement parcellaire et d'extension & réhabilitations créatrices de logements.

Parmi les 40 ménages reçus en entretiens, **19 d'entre eux ont fait dessinés aux professionnels de l'architecture, 27 logements BIMBY :**

- 15 micro-projets de 1 à 3 logements sur parcelles déjà bâties
- 4 macro-projets de plus de 4 logements sur parcelles déjà bâties
- 4 projets de réhabilitations créatrice de logements
- 3 projets d'évolution d'une activité existante

Dans la commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle, les propriétaires qui ont souhaité détacher un morceau de parcelles l'ont essentiellement fait pour les raisons suivantes :

- Vendre d'un morceau de terrain pour mobiliser une partie de la valeur du patrimoine
- Vendre d'un bout de jardin pour faire un investissement locatif
- Vendre un bout de terrain pour financer un projet spécifique
- Se construire une maison plus adaptée sur sa parcelle

Les entretiens avec les habitants ont constitué un panel de situations concrètes permettant de tester le règlement d'urbanisme en vigueur. A la lecture de celui-ci, plusieurs des articles conditionnant les implantations des constructions sont apparus contraignants et des adaptations réglementaires se sont révélées nécessaires pour favoriser l'évolution douce, harmonieuse et souhaitée des espaces bâtis habités et pour conforter la production d'une offre de logement attractive et proche des services :

Ces freins à la réalisation des projets des habitants et à la production de logements portent principalement sur les règles d'implantations des constructions (définies aux articles 6 et 7), la hauteur maximale des constructions (définie à l'article 10), les normes de stationnement (définie à l'article 12).

Afin de faciliter la réalisation des projets présentés par les habitants dans le cadre de cette étude et pour favoriser la production de logement au sein de l'enveloppe urbaine, limitant d'autant les besoins en extension sur des terres agricoles, naturelles ou forestières, **la commune a décidé de modifier les règles précitées.**

Ces modifications prennent en compte les caractéristiques urbaines et les ambiances de chaque zone et notamment du gradient des droits à bâtir entre les différentes zones (UA, UB et UC, de la plus « dense » à la moins « dense »).

La présente modification du PLU doit ainsi permettre de faciliter la réalisation des OAP et donc de pouvoir produire plus de logements en adéquation avec les orientations du PADD et les objectifs du PLH.

**La commune a donc décidé de modifier son règlement et ses OAP afin d'offrir les possibilités réglementaires d'une densification douce plus importante et de se rapprocher voire d'atteindre ses objectifs de production de logements.**

## **1.2 Ajustement des règles dans les zones UA, UB, UC et 1AU afin de favoriser l'évolution douce du tissu bâti**

Dans les différentes zones, les principales modifications portent sur les règles des articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes et à créer) des articles 7 (implantation par rapport aux limites séparatives), des articles 10 (hauteur maximale des constructions) et des articles 12 (stationnement des véhicules) afin de faciliter la production de logements au sein des zones urbaines. Dans le même temps, les modifications apportées visent à préserver les caractéristiques de chaque zone et d'introduire des « garde-fous » visant à préserver une part de nature (coefficient de pleine terre) au sein des zones urbaines par la modification des articles 13 (espaces libres et plantations).

### Modification des règles portant sur les hauteurs de constructions.

En zone UA, la modification du PLU autorise des hauteurs plus importantes (11 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) le long de la RD 1089, axe majeur de la commune sur lequel des constructions de cette hauteur sont déjà implantées. Il s'agit ainsi de permettre la construction d'un niveau supplémentaire ou la réalisation de nouvelles constructions plus en rapport avec les caractéristiques du tissu bâti existant, dans l'optique de favoriser la production de logement. En effet, les constructions les plus hautes de la commune se localisent aujourd'hui dans le centre-bourg (définie par la zone UA) et plus précisément le long de l'axe majeur que constitue la RD1089.



Construction existante rue de la République (RD1089) en zone UA

### Modification des règles d'implantations.

L'objectif des modifications touchant à la fois les règles d'implantations par rapports aux voies et emprises publiques (article 6) et aux limites séparatives (article 7) est de permettre la réalisation de logements ou d'extensions des logements existants, tout en préservant au mieux le cadre de vie. Pour cela les règles ont été modifiées en tenant compte des caractéristiques urbaines de chaque zone selon une gradation allant de la zone la plus dense (UA) à la zone la moins dense (UC).

En zone UA, afin de faciliter la réalisation de projets d'extension ou les projets des habitants identifiées lors de l'études BIMBY de 2019, la modification du PLU élargie la bande dites « A » de 15 à 20 mètres à compter de l'alignement. Cette modification permet ainsi de valoriser l'implantation en limite des constructions les plus hautes et de faciliter la constitution d'un front bâti continue ou semi-continue caractéristique de la zone. La règle est aussi modifiée afin d'autoriser les constructions en R+1 à s'implanter en limite séparative dans la bande dites « B » (au-delà des 20 premiers mètres depuis l'alignement). Cette modification répond à la fois à la volonté de faciliter la production de logement et permet, en outre, de limiter les vues sur les jardins voisins en favorisant les implantations le long d'autres constructions ou avec un pignon aveugle en limite.

En zones UB et 1AU, le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est réduite de 5 à 3 mètres, toujours dans l'objectif de faciliter la production de logement. La limite de 3m a été retenues afin de maintenir un caractère aéré à la zone, la constitution de jardins à l'avant et de laisser des possibilités de stationnement (place dite « du midi »).

Le long des limites séparatives, en zone dites « B » (au-delà d'une bande de 15 mètres à compter de l'alignement), la modification autorise désormais l'implantation des constructions d'un niveau (rdc) en limite séparatives. Ceci dans l'objectif de permettre la réalisation de logements en second rang tout en limitant les vues sur les jardins voisins et en préservant les caractéristiques bâties de la zone.

En zone UC, le long des limites séparatives, la modification autorise désormais l'implantation des constructions d'un niveau (rdc) en limite séparatives mais limitée à un linéaire de 15 mètres maximum. Cette modification doit permettre la réalisation de logements en second rang tout en limitant les vues sur les jardins voisins. La limite de 15m linéaire d'implantation en limite séparative vise à imposer un garde-fou sur ce secteur relativement

ouvert et aéré, éloigné du centre-bourg et dont les parcelles ont une taille relativement importante (1 300m<sup>2</sup> de taille médiane, 2 fois plus important qu'en zone UB).

#### Modification des règles de stationnement.

Les normes de stationnement ont été identifiées comme un frein majeur lors de l'études BIMBY de 2019. Elles imposent une règle unique de 2 places de stationnement minimum qu'elle que soit le projet et quel que soit la zone.

La modification du PLU vise à caractériser la règle en fonction des projets réalisés (changement de destinations, extension limitée, extensions plus importantes, nouvelle construction) et d'introduire la notion de corrélation entre la taille de logement et le nombre de place de stationnement exigé.

Ainsi, pour les travaux portant sur une construction existante n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, ni création de nouvelle surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les travaux portant sur une construction existante impliquant la création de logements ou la création de nouvelle surface de plancher, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion d'un projet d'extension ou de surélévation. Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par tranche entière de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé 1 place par tranche entière de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Le seuil de 70m<sup>2</sup> correspond à la limite entre des logements dits de « petites tailles » (du studio au T3) et ceux de grandes tailles (T4 et au-delà) nécessitant un nombre de place souvent plus important.

Cette modification des normes de stationnement s'applique dans les zones UA, UB et 1AU.

En zone UC, la commune a décidé de maintenir la règle du PLU en vigueur, aux vues de plus faible superficie, sa localisation en périphérie et de la taille médiane des terrains plus importante qu'en zones UA et UB.

#### Ajout d'un coefficient de pleine terre.

En parallèle de la modification des règles permettant de faciliter la réalisation de logement, la commune a décidé de mettre en place un **coefficient de pleine terre**. Le coefficient de pleine terre garantit une part de surface non imperméabilisée. La part de pleine terre est graduée selon les caractéristiques des zones (proportionnellement plus faible dans la zone la plus dense et inversement).

En effet, l'emprise au sol n'est pas renseignée au sein du règlement du PLU en vigueur et ceci, quel que soit la zone, la commune a jugé nécessaire de mettre en place un « garde-fou » permettant de limiter l'artificialisation des sols et préserver les caractéristiques des tissus.

En zone UA, il a été mis en place un coefficient différent selon la taille des terrains. En effet, la zone est composée pour moitié de terrains d'une superficie inférieure à 500m<sup>2</sup>. Au sein de ces terrains, la part de pleine terre n'a pas été mis en place afin de ne pas bloquer la réalisation de logements ou d'extensions. Pour les terrains plus importants, une part de pleine terre a été définie afin de limiter l'artificialisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle. Pour les terrains dont la taille est comprise entre 500 et 1000 m<sup>2</sup>, le coefficient de pleine terre est fixé à 5%. Pour les terrains dont la taille est supérieure à 1000m<sup>2</sup>, le coefficient est fixé à 10% de la superficie du terrain.

En zones UB, 1AU et UC, le coefficient de pleine terre n'est pas modulé en fonction de la taille des terrains. Ces zones ont des terrains de taille plus homogène avec peu de terrains de petite taille nécessitant une modulation du coefficient.

En zones UB et 1AU le coefficient de pleine terre est fixé à 15% de la surface du terrain.

En zone UC où la taille moyenne des terrains est deux fois plus importante qu'en zone UB (taille médiane des terrains de 1 300m<sup>2</sup>), le coefficient de pleine terre est fixé à 20% de la surface du terrain.

**Sont modifiées en conséquence :**

- **Le rapport de présentation dans les parties :**
  - *Portant sur la structure urbaine et les cadre de vie avec l'ajout d'un paragraphe sur les différents cadres de vie et la renumérotation des chapitres suivant (p.184 bis, 185 et 188)*
  - *Portant sur la présentation des différentes zones et notamment les règles applicables à chacune d'entre elles (p.282, 283, 285 et 293)*
  - *Portant sur les surfaces des zones et les capacités d'accueil du zonage (p. 321, 323, 323 bis et 324)*
- **La pièce écrite du règlement aux articles 6, 7, 10, 11, 12 et 13 des zones :**
  - *UA (p.15, 16, 18 bis, 19, 20, 21 et 21 bis)*
  - *UB (p.26, 27, 28, 30 bis, 31, 32, 33 et 33 bis)*
  - *UC (p.40, 45, 46 et 46 bis)*
  - *1AU (p. 83, 84, 87, 90 et 90 bis)*

*La réécriture de certaines dispositions amène à la création de pages supplémentaires dans les différentes pièces. Ces pages supplémentaires portent le numéro de la page avec la mention « bis ».*

### 1.3. Actualisation et modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Suite au constat qu'aucun secteur couvert par des OAP (zone 1AU) ne s'est réalisé depuis l'approbation du PLU en 2015, la commune souhaite modifier ces dernières dans l'objectif de permettre leurs réalisations et la réalisation de logements

#### OAP Barry Nord

Situés à l'ouest du centre bourg, au nord de la RD 1089 et à proximité de la zone commerciale et d'activité de la commune, les terrains sont classés en zone 1AU (zone à urbaniser à court terme) au PLU.

L'OAP actuelle fait l'objet de problème de rétention foncière, notamment les franges Ouest et Sud des terrains. Le règlement de la zone 1AU du PLU prescrit que l'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble de 0.5 ha minimum. L'ensemble de ces éléments bloque l'urbanisation de l'OAP en vigueur.

Afin d'activer l'urbanisation de ce secteur, la modification du PLU fait le choix de modifier le périmètre de l'OAP. La frange ouest des terrains est ainsi sortie de l'OAP. A contrario, l'OAP est agrandie à l'Est des terrains.

Les terrains sortis du périmètre de l'OAP sont reclassés en zone UB. La superficie de l'OAP passe de 16 800 m<sup>2</sup> à 15 300 m<sup>2</sup>.

La modification du PLU modifie le seuil minimal de l'ouverture à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, passant de 0.5 ha à 0.3 ha afin de permettre le déclenchement des opérations, notamment la partie nord, qui est susceptible de s'urbaniser plus rapidement.



Découpage en zones avant modification



Découpage en zones après modification

Le schéma d'aménagement de l'OAP est modifié afin de tenir compte de l'évolution du périmètre.

La desserte de l'opération est réalisée par la création d'une voie reliant la RD1089 au sud à la rue Alphonse Daudet, au nord,. Une seconde voie de desserte, se terminant en impasse, doit permettre l'accès aux arrières. Une liaison douce doit relier l'opération à la zone commerciale située à l'Ouest (hors périmètre de l'OAP, la liaison douce fait l'objet d'un emplacement réservé, voir point n°2 de la présente notice).

L'OAP modifiée maintient la création d'une frange végétalisée au sud de l'opération afin de limiter les nuisances de la RD1089 sur cette partie de l'opération et l'isolation du puit de toute pollution.

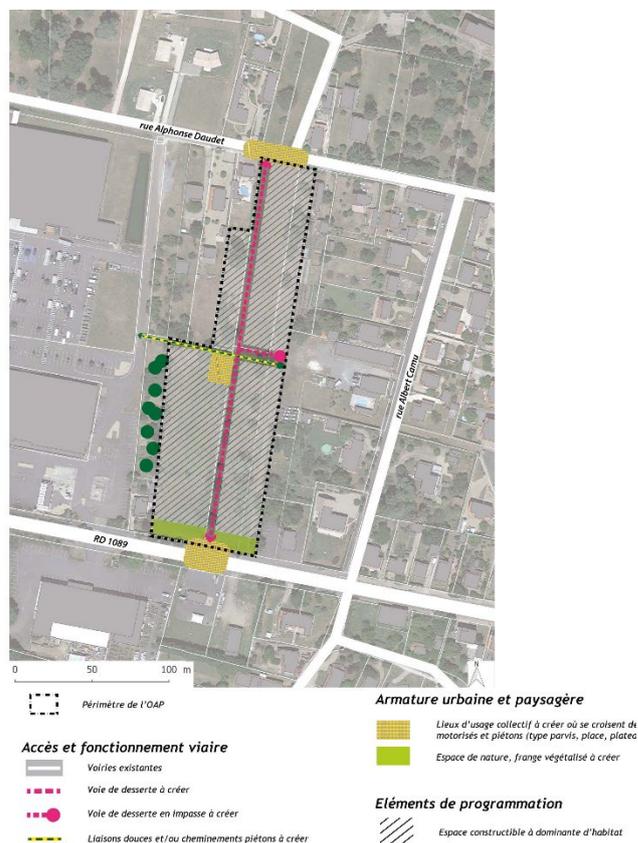
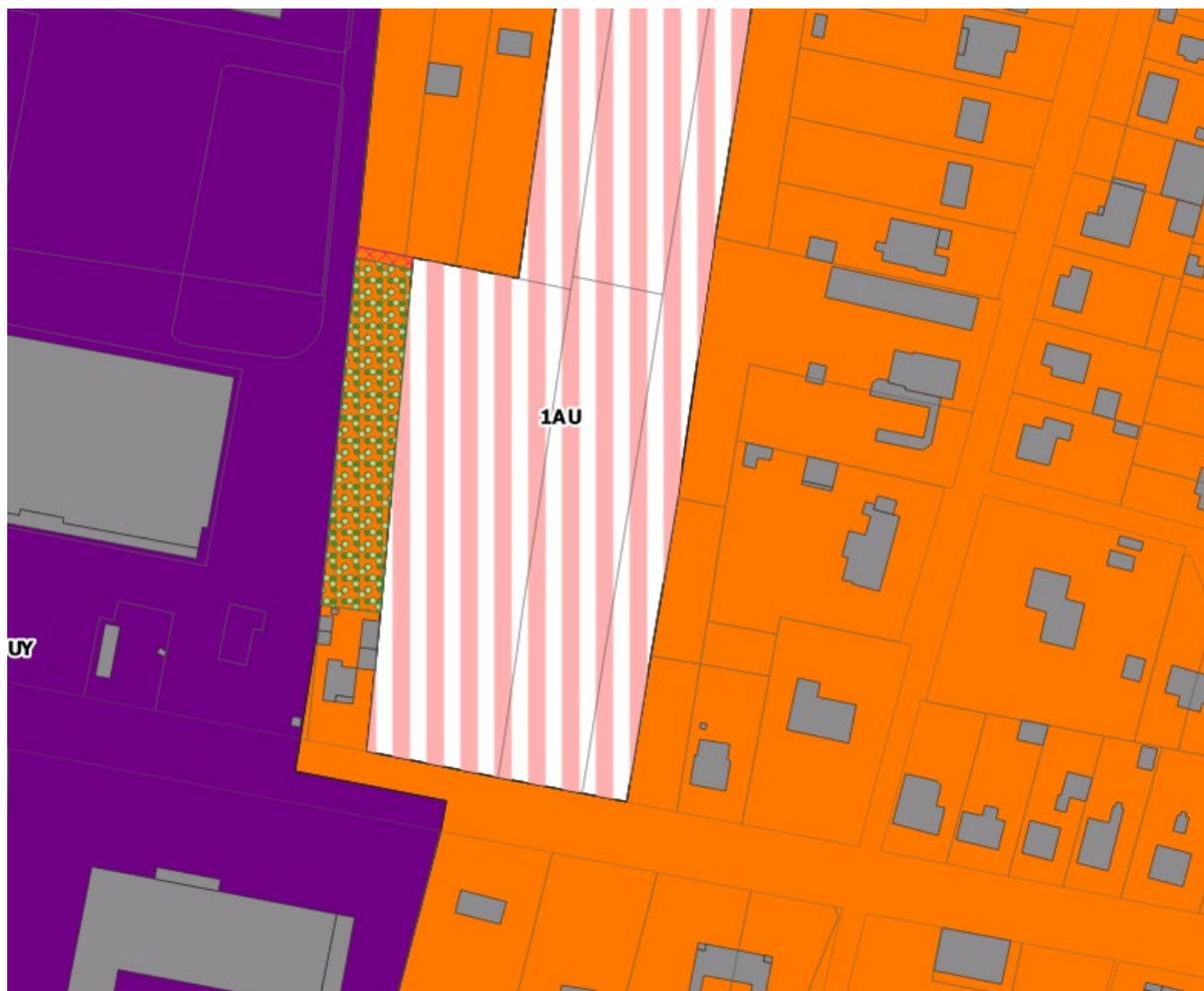


Schéma d'aménagement avant modification

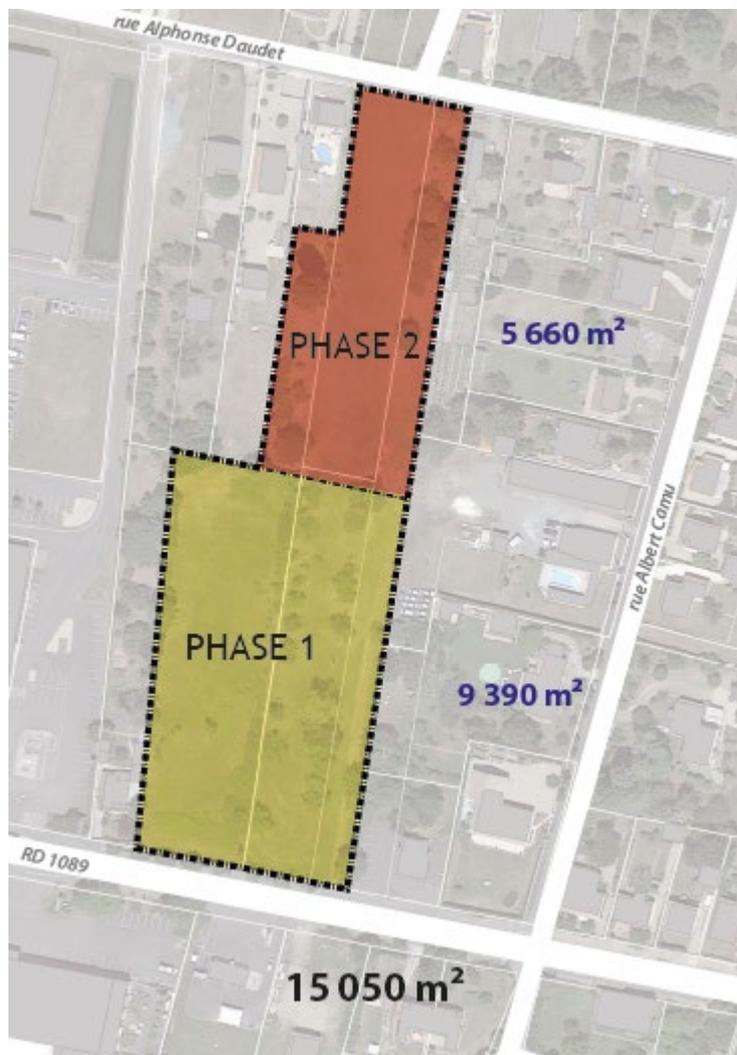
Schéma d'aménagement après modification

L'OAP modifiée de ce secteur prévoit aussi la réalisation d'un nombre plus important et plus diversifié de logements permettant d'atteindre plus facilement l'équilibre financier d'une éventuelle opération. Ainsi le nombre de logement prévue sur le secteur passe d'environ 20 à 30 logements soit une densité de 20 logements à l'hectare, compatible avec les orientations du SCoT.

La frange ouest de l'OAP du le dossier de PLU en vigueur était identifiée comme espace végétalisé à conserver. La modification du périmètre exclue cette frange de l'OAP. La commune souhaite préserver les boisements existant (partie sud de la frange). Une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sous la mention « patrimoine végétal » est mis en place sur les boisements existants. Dans les secteurs identifiés sous la mention « patrimoine végétal », aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Cependant, elles pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de préserver l'intégrité des plantations existantes et de la présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.



L'OAP modifiée peut-être réalisée d'un seul tenant ou faire l'objet d'un phasage. Dans ce cas-là, la phase 1 recouvre la partie Sud des terrains (9 390 m<sup>2</sup>) et la seconde phase, la partie Nord (5 660 m<sup>2</sup>). Ce découpage en phase tient compte de l'état actuelle du foncier (différents propriétaires n'ayant pas les mêmes temporalités). Ainsi le phasage proposé a été mise en place afin d'éviter qu'un ou plusieurs propriétaires n'aient à porter l'ensemble du coût de la viabilisation et de la création des réseaux.

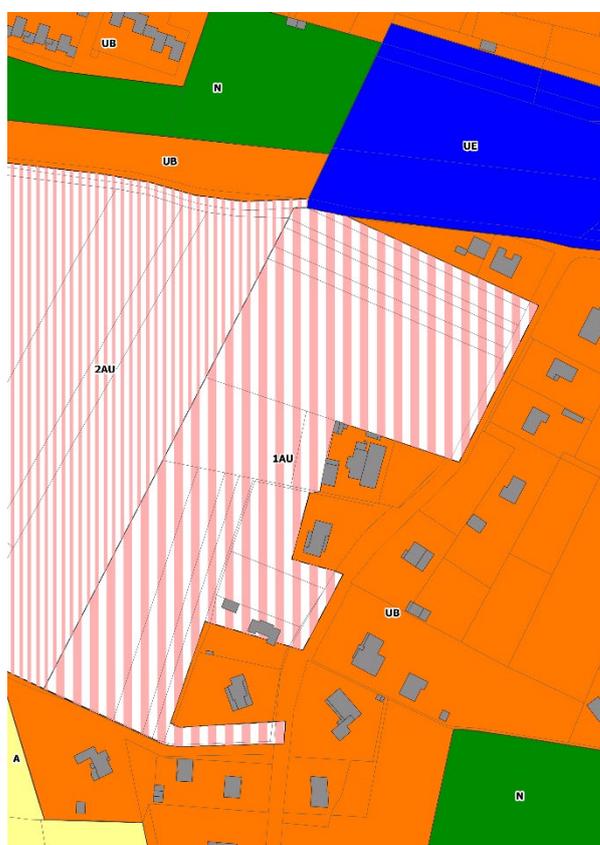


**OAP Chassagne**

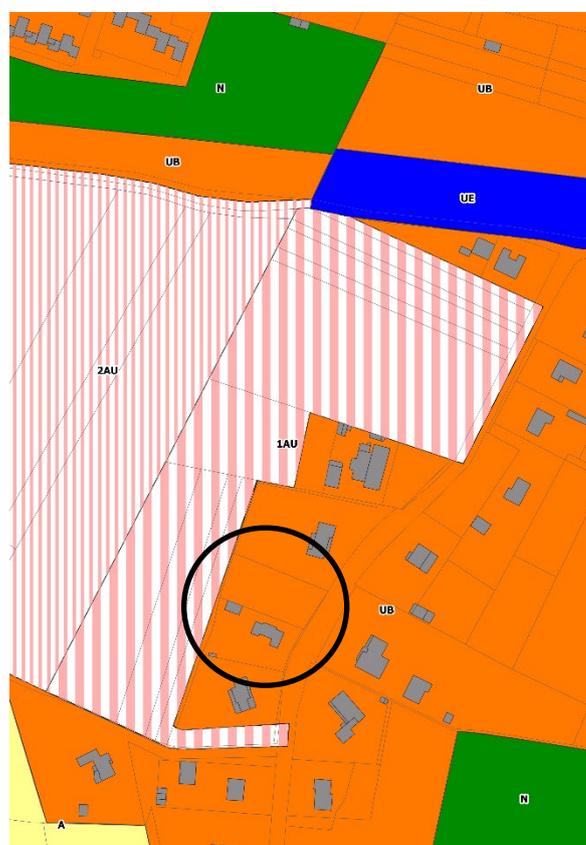
Situés au sud de la voie ferrée. Le site est actuellement occupé par des cultures, les terrains sont desservis au nord, par la rue Jean Mermoz, parallèle à la voie ferrée, et à l'Est par la rue Antoine de Saint-Exupéry. Une bande de construction est présente entre la partie sud de l'OAP et la rue St-Exupéry. Les terrains sont classés en zone 1AU (zone à urbaniser à court terme) au PLU.

Le programme prévu dans l'OAP du PLU en vigueur, ne permet pas sa réalisation car l'OAP prévoit un nombre trop faible de logement prévus (entre 30 et 40) par rapport aux coûts des aménagements. L'autre frein sur ce secteur est la difficulté d'aménager la partie sud de l'opération où les terrains sont plus étroits. De plus, une partie des terrains couverts par l'OAP ayant été urbanisés, le schéma d'aménagement proposé nécessite d'être modifié.

Afin d'activer l'urbanisation de ce secteur, la modification du PLU fait le choix de réduire le périmètre de l'OAP afin de sortir les parcelles déjà urbanisées. La partie exclue du périmètre est reclassé en zone UB. La superficie totale de l'OAP passe de 30 000 m<sup>2</sup> à 25 800 m<sup>2</sup>.



*Découpage en zones avant modification*



*Découpage en zones après modification  
 En Noir les parcelles déjà urbanisés sorties du périmètre de l'OAP*

L'OAP modifiée de ce secteur prévoit aussi la réalisation d'un nombre plus important et plus diversifié de logement permettant d'atteindre plus facilement l'équilibre financier d'une éventuelle opération. Ainsi le nombre de logement prévue sur le secteur passe d'environ 35 à 65 logements, soit une densité de 25 logements à l'hectare, compatible avec les orientations du SCoT.

Le tiers nord de l'opération a vocation à accueillir des typologies majoritairement composées de maisons individuelles groupés et de collectifs (au plus près du centre bourg)

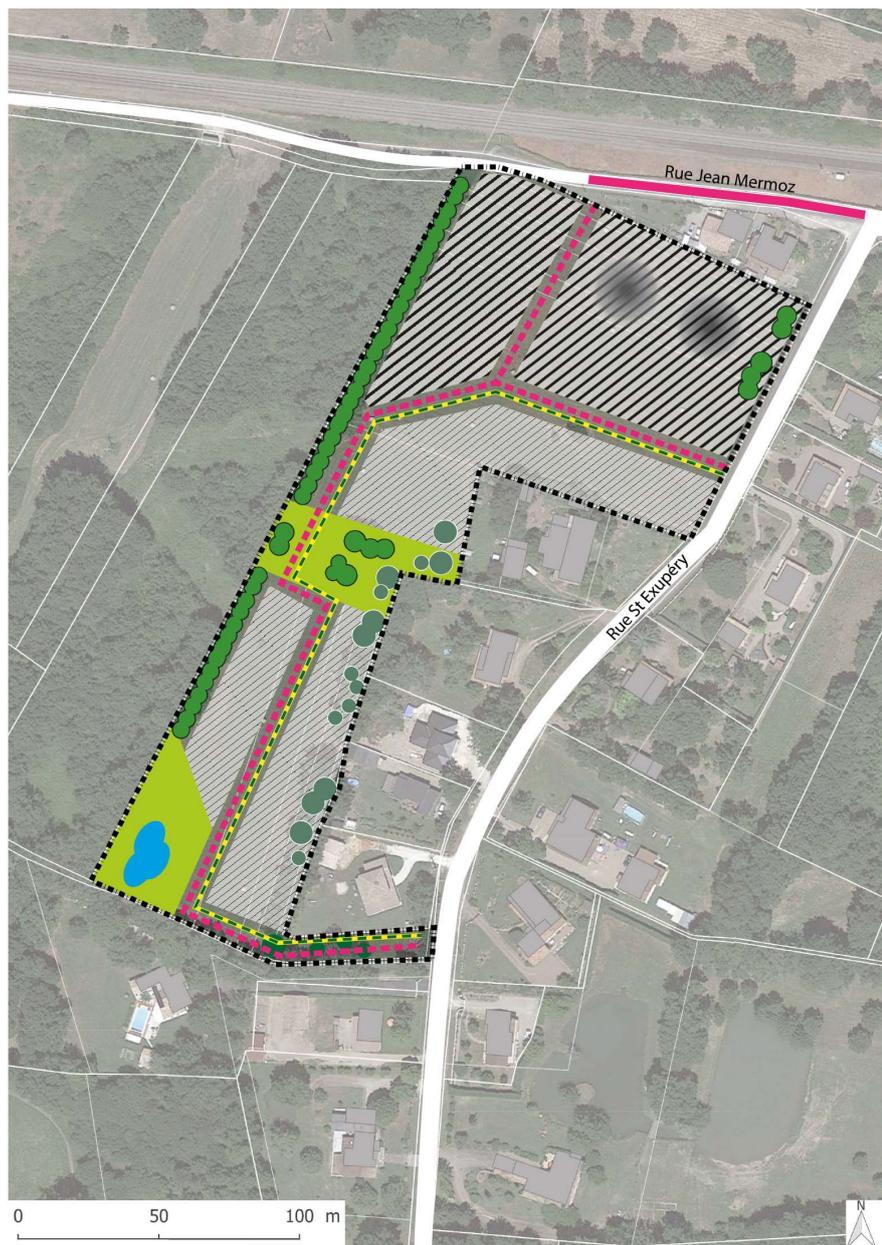
Sur le reste de l'opération (parties centre et sud), les constructions sont majoritairement composées de logements sous la forme d'habitat individuel afin de correspondre au tissu environnant et de faciliter ainsi l'insertion urbaine de l'opération.

Le programme de l'OAP, maintient la préservation de la majorité des arbres existant sur le secteur notamment au centre des terrains et sur les franges Ouest et Sud.

L'OAP modifié, localise le bassin de gestion des eaux pluviales à l'intérieur du périmètre de l'OAP. Elle maintient aussi les dispositions d'origine sur la création de noues le long des voies en vue de faciliter la récolte et la gestion des eaux pluviales. En outre l'OAP prévoit la réalisation d'une étude hydraulique en amont de l'urbanisation afin de pouvoir dimensionner correctement les aménagements de gestion des eaux pluviales et d'éviter d'éventuel ruissellement des eaux pluviales sur les secteurs situés en aval.



Schéma d'aménagement avant modification



 Périmètre de l'OAP

**Accès et fonctionnement viaire**

-  Voiries existantes
-  Voie de desserte à créer
-  Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer
-  Parking à créer

**Armature urbaine et paysagère**

-  Espace de nature, jardin en coeur d'îlot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer
-  Bosquets, boisements à créer
-  Alignements d'arbres ou de haies à créer
-  Bosquets, boisements à conserver
-  Bassin de collecte et de gestion des eaux pluviales

**Éléments de programmation**

-  Maisons individuelles groupées ou en bandes et/ou logements collectifs
-  Lots libres pour maisons individuelles
-  Secteurs où la densité bâti est la plus importante

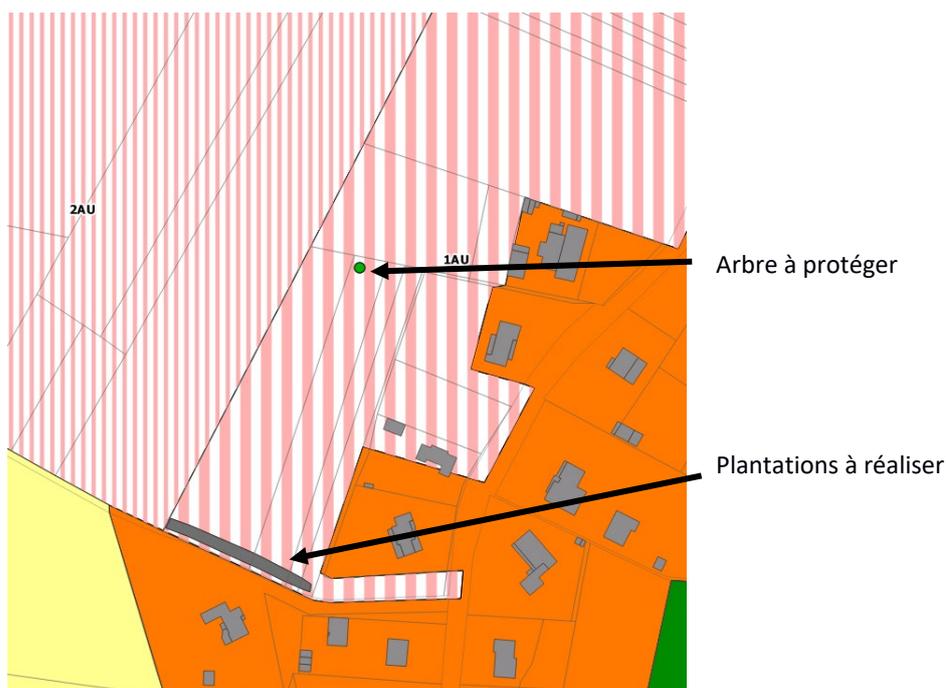
Schéma d'aménagement après modification

Modification n°1 du PLU

La frange sud de l'OAP du le dossier de PLU en vigueur était identifiée « plantations à réaliser ». Cette prescription était uniquement présente dans la pièces des OAP et absente de la pièce écrite du règlement.

En parallèle le règlement graphique identifie par un point vert des arbres à protéger. Cette protection est présente dans l'OAP Chassagne mais elle n'apparaît ni dans la légende de la pièce graphique du règlement ni dans la pièce écrite du règlement.

La modification du PLU intègre ces éléments dans le règlement (voir point n°7 de la modification)



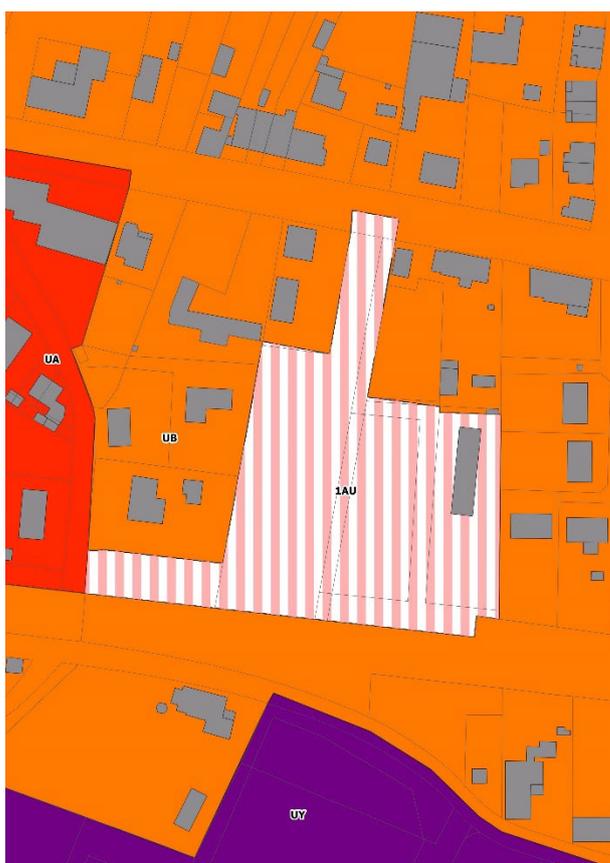
### **OAP Bouffard**

Situés entre la RD 1089 et la voie ferrée, à proximité du centre-bourg (commerces, services, administration, gare SNCF, ...), les terrains sont classés en zone 1AU (zone à urbaniser à court terme) au PLU.

L'OAP actuelle fait l'objet de problème de rétention foncière, notamment sur la partie Ouest des terrains. De plus, l'OAP du PLU en vigueur prévoit la réalisation d'une voie de desserte le long de la voie ferrée difficilement réalisable pour des raisons, à la fois de rétention foncière et par l'impossibilité de se raccorder aux voies prévues à l'Est par l'OAP du PLU en vigueur.

Afin d'activer l'urbanisation de ce secteur, la modification du PLU fait le choix de réduire le périmètre de l'OAP afin de sortir les parcelles déjà urbanisées et les terrains devant, à l'origine, permettre la création d'une voie de desserte vers la rue Frédéric Chopin, le long de la voie ferrée. Les parties exclues du périmètre sont reclassées en zone UB. La superficie totale de l'OAP passe de 9 100 m<sup>2</sup> à 7 400 m<sup>2</sup>.

La modification du PLU modifie le seuil minimal de l'ouverture à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, passant de 0.5 ha à 0.3 ha afin de permettre le déclenchement des opérations, notamment la partie Est, qui est susceptible de s'urbaniser plus rapidement.



Découpage en zones avant modification



Découpage en zones après modification

Le schéma d'aménagement de l'OAP est modifié afin de tenir compte de l'évolution du périmètre, des problèmes de rétention foncières qui bloquent actuellement la réalisation de l'opération et du phasage proposé.

La desserte de l'opération est réalisée par la création d'une voie depuis la RD1089. Cette voie se scinde en deux voies en impasse, desservant chacune une partie de l'opération (partie Est et Ouest).

Les voies en impasse sont reliées entre elles par un cheminement doux, permettant à la fois de relier les deux parties et de desservir l'espace vert présent le long de la voie ferrée.

L'OAP modifiée, localise le bassin de gestion des eaux pluviales à l'intérieur du périmètre de l'OAP.



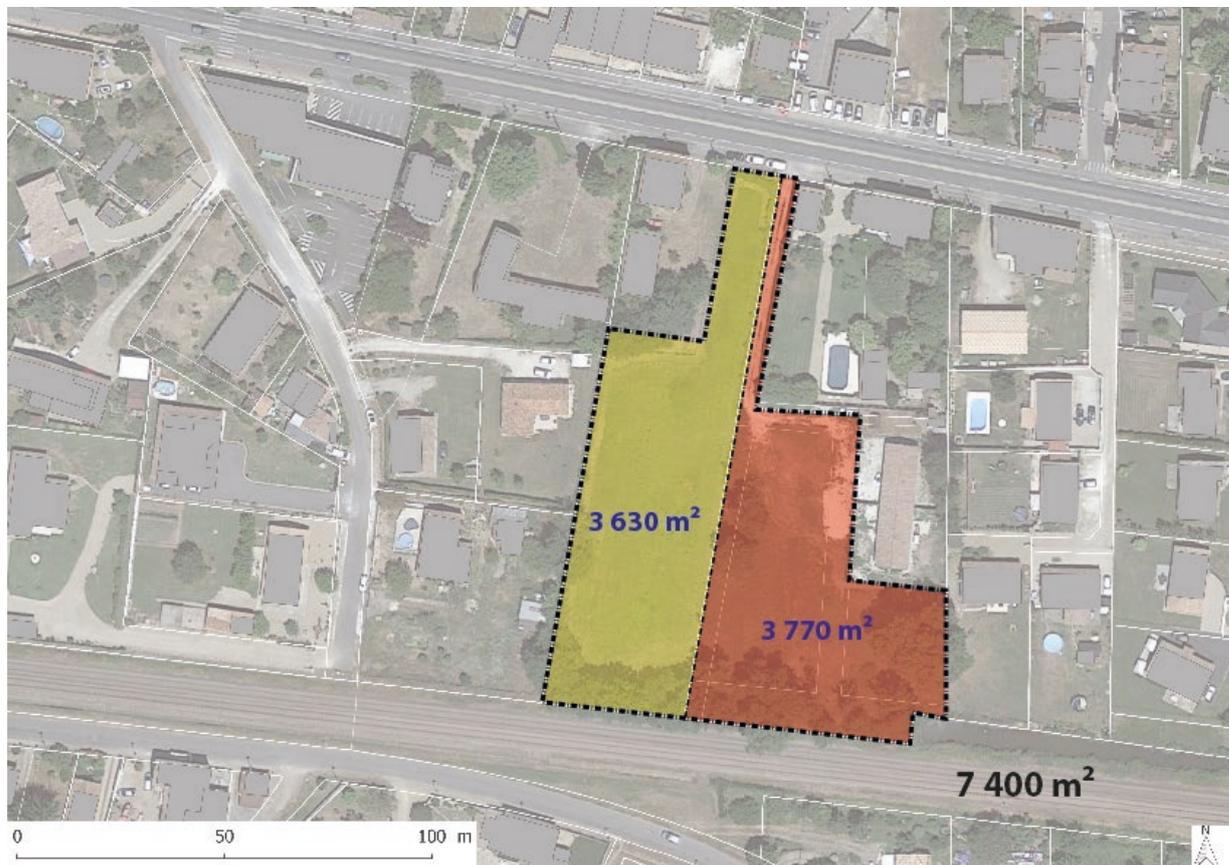
Schéma d'aménagement avant modification



Schéma d'aménagement après modification

L'OAP modifiée de ce secteur prévoit aussi la réalisation d'un nombre plus important et plus diversifié de logement permettant d'atteindre plus facilement l'équilibre financier d'une éventuelle opération. Ainsi le nombre de logement prévue sur le secteur passe d'environ 10 à 15 logements soit une densité de 20 logements à l'hectare, compatible avec les orientations du SCoT.

L'OAP modifiée peut-être réalisée d'un seul tenant ou faire l'objet d'un phasage. Dans ce cas-là, la phase 1 recouvre la partie Est des terrains (3 770 m<sup>2</sup>) et la seconde phase, la partie Ouest (3 630 m<sup>2</sup>). Ce découpage en phase tient compte de l'état actuelle du foncier (différents propriétaires n'ayant pas les mêmes temporalités). Ainsi le phasage proposé a été mise en place afin d'éviter qu'un ou plusieurs propriétaires n'aient à porter l'ensemble du coût de la viabilisation et de la création des réseaux.



### **OAP Bel Air**

Situé en frange sud de l’enveloppe urbaine de la commune, le long de la rue Michel Montaigne, les terrains sont classés en zone 1AU (zone à urbaniser à court terme) au PLU.

La commune souhaite supprimer cette OAP, jugée trop excentrée du centre bourg et à proximité de terrains présentant des enjeux environnementaux (corridor écologique à l’est et zone tampon avec un boisement au nord)

Les terrains, actuellement classés en zone 1AU, sont reclassés en zone agricole (zone A).



*Découpage en zones avant modification*



*Découpage en zones après modification*

### **OAP Au Poirrier**

Situé en limite Sud-Est de l'enveloppe urbaine entre les hameaux de la Vergnasse et la Nauve, le long de la rue Marguerite Duras, les terrains sont actuellement classés en zone 1AU (zone à urbaniser à court terme) au PLU. La commune souhaite supprimer cette OAP, jugée trop excentrée du centre bourg et dont l'urbanisation viendrait supprimer des boisements.

Les terrains, actuellement classés en zone 1AU, sont reclassés en zone agricole (zone A).



*Découpage en zones avant modification*



*Découpage en zones après modification*

En conclusion, la commune réduit à la fois le nombre et la surface des OAP du PLU, toutes classées en zone 1AU mais dans le même temps ces OAP prévoient un nombre équivalent de logements à produire.

L'objectif est de permettre l'urbanisation des secteurs couverts par l'urbanisation, par la modification des schémas d'aménagements, des périmètres, du nombre de logements prévus et des conditions d'urbanisation.

Le nombre d'OAP passe de 5 à 3 dans le dossier de PLU modifié et la surface couverte par ces dernières passent de 8,3 hectares à 4,8 hectares. Avec pour objectif finale l'urbanisation de l'ensemble des terrains et la production de logements estimés à environ 110 logements, un nombre légèrement supérieur à ce que les OAP du PLU en vigueur prévoyait (nombre compris entre 85 et 100 logements) tout en réduisant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés

### **Sont modifiées en conséquence :**

- **Le rapport de présentation dans les parties :**
  - *Du résumé non technique, portant sur l'évaluation des incidences des orientations du PLU (p.29, 31, 32, 33 et 36)*
  - *Portant sur la justification des orientations d'aménagement et notamment sur les modifications apportées et la suppression d'une OAP (p.260, 262 à 266)*
  - *Portant sur la présentation des différentes zones, notamment sur le changement de règle de la zone 1AU (p.291 à 293)*
  - *Portant sur les surfaces des zones et les capacités d'accueil du zonage suite aux modifications de périmètre et à la suppression d'une OAP (p.316 à 324)*
  - *Portant sur l'évaluation des incidences des orientations du PLU, suite aux modifications de périmètre et la suppression d'une OAP (p.329, 330, 337, 341, 342, 344, 348, 350, 375, 376 et 377)*
- *La pièce écrite du règlement à l'article 2 de la zone 1AU (p.80)*
- *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, suppression de 2 OAP et modifications des 3 autres OAP*

## 2. Actualiser la liste des emplacements réservés

La modification du PLU permet de mettre à jour la liste des emplacements réservés inscrits au document graphique du règlement.

La commune a fait le choix d'abandonner la grande majorité des emplacements réservés issus du PLU de 2015. Les besoins de la commune ont évolué et les emplacements réservés inscrit au PLU en vigueur ne correspondent plus aux besoins actuels de la commune. Que ce soit en termes de voirie (création ou élargissement) ou la création d'aires de stationnement ou de zones de loisirs.

Certains de ces emplacements réservés étaient inscrits au sein de la zone Natura 2000 (ER 13 et 16) sont ainsi supprimées, limitant d'autant l'impact sur la zone.

La modification est aussi l'occasion pour la commune d'identifier de nouveaux besoins. Elle souhaite ainsi ajouter un emplacement réservé (appelé ER n°1), afin de créer un cheminement doux entre l'OAP Barry Nord et la zone commerciale située à l'Ouest. Le cheminement mesure 3 mètres de large pour une longueur de 15 m, soit une superficie de 45 m<sup>2</sup>.

Les emplacements réservés maintenues, sont renumérotés pour tenir compte de l'évolution du nombre d'emplacements réservés : Les ER 9, 10 et 11 sont ainsi renumérotés en ER 2, 3 et 4.

N°	Opération	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )
<b>Emplacements réservés pour voirie</b>			
1	Création d'une voie de desserte pour la ZA (largeur 10 m)	Commune	1703
2	Création d'une voie de desserte Petite Route (largeur 5 m)	Commune	722
3	Elargissement de la rue et du carrefour sur la rue Gustave Courbet	Commune	1499
4	Création d'une voie de desserte le long de la voie ferrée au Barry (largeur 16 m)	Commune	4918
5	Création d'une voie de desserte le long de la voie ferrée aux Aquarelles (largeur 16 m)	Commune	4360
6	Création d'une voie de desserte le long de la voie ferrée à Bouffard (largeur 15 m)	Commune	559
7	Création d'une voie d'accès à la zone urbaine Bel Air (largeur 10 m)	Commune	807
8	Elargissement de la rue Michel Montaigne (largeur 14 m)	Commune	3407
9	Elargissement de voirie rue Romain Rolland (3 m de part et d'autre)	Commune	443
10	Contournement du bourg (Rivalet)	Commune	391
11	Contournement du bourg (rue Charles Beaudelaire)	Commune	1839
12	Elargissement et aménagement paysager de la rue Jean Mermoz, aménagement du carrefour avec la rue St-Exupéry	Commune	5 719
<b>Autres emplacements réservés</b>			
13	Extension de la zone de loisirs de La Charbonnière	Commune	43390
14	Création d'une zone de stationnement en centre bourg	Commune	362
15	Aménagement paysager de l'entrée Est du bourg (largeur 15 m)	Commune	5367
16	Aménagement des berges de l'Isle en limite avec la commune de Saint-Antoine sur l'Isle	Commune	4973

Liste des ER avant modification

N°	Opérations	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )
1	Création d'un cheminement doux	Commune	45
2	Elargissement de voie rue Romain Rolland (3 m de part et d'autre)	Commune	443
3	Contournement du bourg (Rivalet)	Commune	391
4	Contournement du bourg (rue Charles Beaudelaire)	Commune	1839

Liste des ER après modification



### 3. Ajustement des règles d'aspect des toitures et des clôtures des zones UA, UB, UC et 1AU et précision de la règle de hauteur des constructions en cas de terrain en pente dans les zones UB et UC

La commune profite de la modification de son PLU pour préciser et simplifier les règles portant sur les aspects extérieurs des toitures et sur les clôtures dans les zones à vocation dominante d'habitat (zones UA, UB, UC et 1AU) et sur l'application de la règle de hauteur des constructions en cas de terrain en pente (zones UB et UC).

Pour l'aspect des toitures, le règlement est modifié afin d'y **préciser la règle afin de faciliter l'instruction** des dossiers et de **supprimer les dispositions concernant les matériaux**, qui ne peuvent apparaître dans un règlement de PLU.

Concernant les règles portant sur les clôtures, dans le PLU en vigueur, les règles sont identiques dans toutes les zones à vocation principale d'habitat. La commune souhaite conforter les caractéristiques urbaines et les ambiances de chaque zone.

La modification propose ainsi donner des règles différenciées par zones :

- Zone UA centrée sur le centre-ville. Elle constitue la zone la plus dense et aux caractéristiques les plus « minérales ». La modification prévoit ainsi d'autoriser des clôtures constituées soit d'un **mur plein** ou soit d'un **mur bahut** surmonté d'une grille ou d'un dispositif de claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.
- Zone UB correspond aux quartiers résidentiels de type pavillonnaire, principalement localisés au nord de la voie ferrée. C'est une zone moins dense que le centre-bourg mais beaucoup plus dense que la zone UC. Elle comprend la majeure partie de l'enveloppe urbaine de la commune avec un tissu urbain plus hétérogène. Les clôtures sont constituées soit d'un mur plein ou soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un dispositif de claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, soit d'une haie vive.
- Zone UC correspond aux anciens hameaux et quartiers les plus périphériques de la commune. Elle constitue la zone la moins dense et la plus « végétale », localisée à l'interface avec les zones agricoles et naturelles de la commune. Les clôtures sont constituées soit d'un **mur bahut** surmonté d'une grille ou d'un dispositif de claire-voie, doublés ou non d'une haie vive, soit d'une **haie vive** soit d'un dispositif de **claire-voie**. Dans cette zone, en partie impactée par des secteurs de risque de ruissellement des eaux, les murs pleins sont, interdits afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.
- Zone 1AU, zone d'urbanisation future, principalement localisée au sein du tissu pavillonnaire (zone UB), les règles sont identiques à celles de la zone UB. Les clôtures sont constituées soit d'un mur plein ou soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un dispositif de claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, soit d'une haie vive.

Concernant l'application de la règle portant sur les hauteurs de construction, la commune a souhaité préciser la règle s'appliquant aux terrains en pente, principalement localisés dans les zones UB et UC.

Ainsi la modification modifie la règle d'application actuelle qui base le calcul de la hauteur sur le point le plus bas, pénalisant d'éventuelles constructions sur des terrains en pente dont le niveau inférieur serait impacté par le dénivelé.

La modification propose la règle suivante « Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de toutes les façades du bâtiment. »

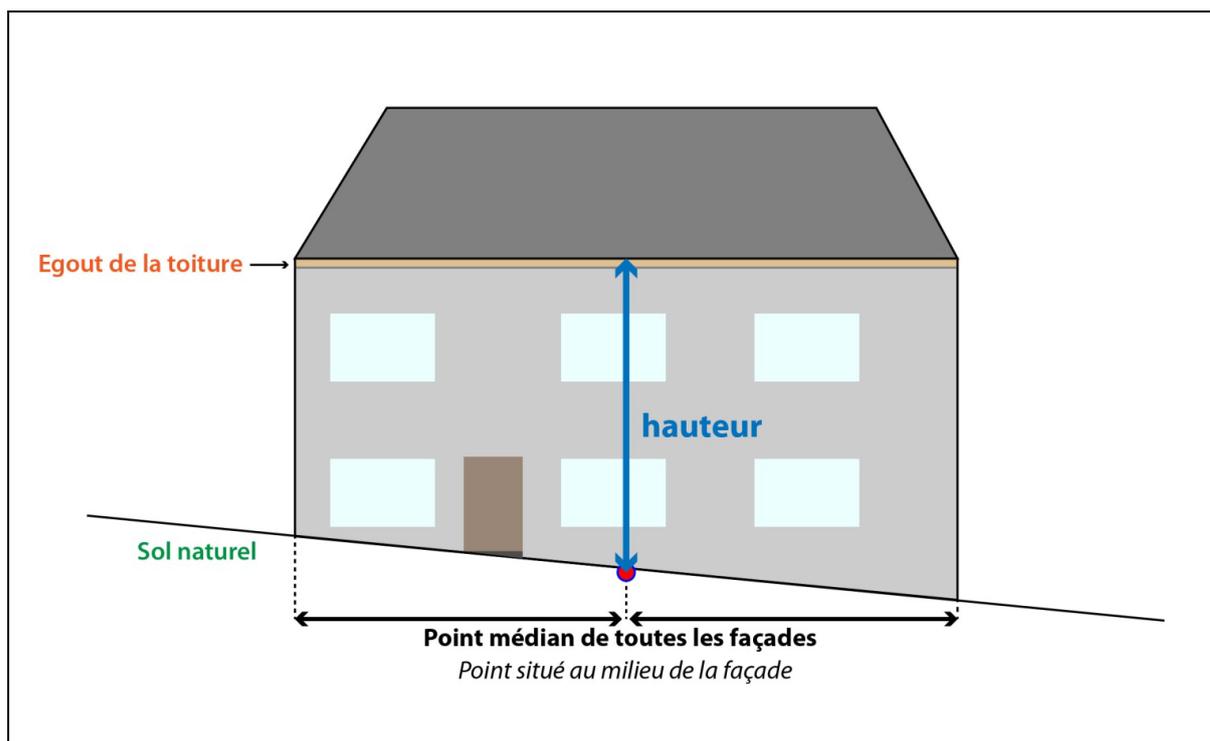


Schéma illustratif de la règle sur les hauteurs de constructions pour les terrains en pente

**Est modifiées en conséquence :**

- La pièce écrite du règlement à l'article 11 (aspect des toitures et règles sur les clôtures) des zones :
  - UA (p.17, 17 bis et 18)
  - UB (p.29 et 30)
  - UC (p.42, et 42 bis)
  - 1AU (p.86 et 86 bis)
- La pièce écrite du règlement à l'article 10 (hauteurs de constructions) des zones :
  - UB (p.28 et 33 bis)
  - UC (p.41 et 46 bis)

La réécriture de certaines dispositions amène à la création de pages supplémentaires dans les différentes pièces. Ces pages supplémentaires portent le numéro de la page avec la mention « bis ».



#### 4. Mise à jour du règlement écrit du PLU

La participation financière pour la non-réalisation des aires de stationnement a été supprimée le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Le règlement est ainsi mis à jour en supprimant cette disposition présente à l'article 12.6 des zones UA, UB, UC, UE et 1AU.

##### *Est modifiée en conséquence :*

- *La pièce écrite du règlement à l'article 12.6 des zones :*
  - *UA (p.20)*
  - *UB (p.32)*
  - *UC (p.45)*
  - *UE (p.54)*
  - *1AU (p.88)*

## 5. Ajustement du périmètre et du règlement de la zone UE au regard de sa vocation spécialisée

La zone UE est une zone urbaine dite « spécialisée » destinée à accueillir uniquement des équipements collectifs et de services publics et privée. Elle bénéficie de dispositions règlementaires adaptées afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations prévues sur la zone. Elle recouvre 4 sites sur la Commune :

- Grand Champ Nord, au nord-est de la commune, accueillant à la fois des équipements sportifs et socio-sanitaires
- Au nord du centre-bourg, entre l’avenue Georges Clémenceau et la rue Henri Barbusse, accueillant des équipements et un parc
- La Gare, située au sud du centre bourg, accueillant la gare SNCF et le pôle multimodale de la commune
- La Brande, au sud de l’autoroute accueillant la déchèterie

### 5.1. Ajuster le périmètre de la zone UE

La commune souhaite ajuster le périmètre de 3 des 4 sites de cette zone.

#### Grand Champ Nord :

Le site de Grand Champ Nord est agrandi en limite nord-est, afin d’intégrer les terrains actuellement non occupés, classés en zone UB. Ces terrains situés entre les rues Rosa Bonheur, Pablo Picasso et l’avenue du Grand Champs sont propriétés de la commune et font l’objet d’un projet d’agrandissement du centre socio-sanitaire directement limitrophes et classé en zone UE. L’agrandissement de la zone porte sur 3680 m<sup>2</sup>.



**La Centre bourg :**

Le périmètre du site du centre-bourg classé en zone UE, est réduit de 500m<sup>2</sup>, le long de la rue Jean Jaurès. Il s'agit de reclasser en zone UA, 3 parcelles actuellement occupées par des logements et des commerces, classées en zone UE au PLU en vigueur à la suite d'une erreur matérielle.



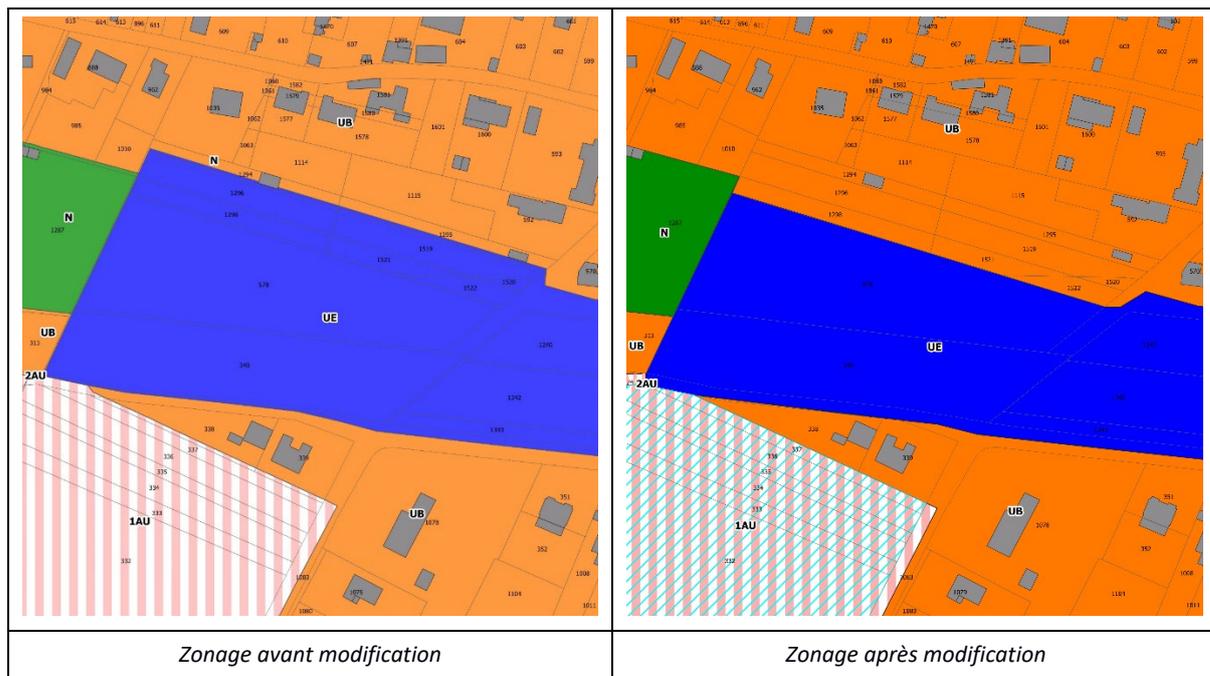
**La Gare :**

La commune souhaite sortir de la zone UE, une partie des terrains situés rue de la Gare.

La commune a redéfini son projet de maison médicale qui ne mobilise plus l'ensemble des parcelles identifiées auparavant et classées en ce sens en zone UE dédiée aux équipements.

Ces parcelles, appartenant à des propriétaires privées, avaient perdues de leur valeur foncière par le classement en zone UE. La redéfinition du projet de maison médicale qui ne nécessite pas la mobilisation de la totalité du foncier classé en zone UE, permet le reclassement de ces parcelles en zone urbaines à vocation dominante d'habitat (zone UB, comme pour les parcelles voisines), dans une mesure d'équité pour les propriétaires.

Les parcelles n°1296, 1298, 1519, 1520, 1521 et 1522, sont reclassées en zone UB. La surface concernée par cette modification de périmètre est de 3 100m<sup>2</sup>.



## 5.2. Ajuster le règlement de la zone UE

La commune a pour projet la création d'une aire de stationnement de camping-cars au sein de la zone UE. Afin de réaliser ce projet, le règlement de la zone est modifié afin d'autoriser le stationnement des caravanes et camping-cars ne constituant pas l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Les dispositions permettant le stationnement des caravanes et camping-cars ne constituant pas l'habitat permanent de leurs utilisateurs est supprimé des autres zones.

### Sont modifiées en conséquence :

- *Le rapport de présentation dans les parties :*
  - *Portant sur la présentation des différentes zones, notamment les superficies des zones UB et UE (p.282, 286 et 287)*
  - *Portant sur les surfaces des zones et les capacités d'accueil du zonage, notamment sur la modification des surfaces des zones (p.316 à 318)*
  - *Portant sur l'évaluation des incidences des orientations du PLU, notamment sur la modification des surfaces des zones (p.380)*
- *La pièce graphique du règlement*
- *La pièce écrite du règlement aux articles 1 et 2 des zones :*
  - *UA (p.11)*
  - *UB (p.23)*
  - *UC (p.36)*
  - *UE (p.48)*
  - *UY (p.66)*
  - *1AU (p.80)*

## 6. Ajustement des règles qui posent des problèmes d'application en zone UY

La commune souhaite modifier certaines règles de la zone UY (zone à vocation d'activités) qui actuellement limitent la réalisation de projets et/ou d'agrandissements des activités existantes, permettant le maintien de l'activité sur la commune et de réduire les besoins d'extensions à vocation d'activités. Selon ces mêmes principes, le règlement est modifié afin de permettre la création d'annexes (actuellement interdite) aux constructions à vocation d'habitat existante sur la zone.

Ainsi, avec pour objectif de faciliter les agrandissements des constructions existantes, plusieurs règles de la zone UY sont modifiées :

- Réduction du retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (hors Routes Départementales), qui passe de 10 à 5 mètres ;
- Réduction du retrait des constructions par rapport aux limites séparatives, qui passe de 6 à 3 mètres ;
- Autoriser les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite d'une extension représentant 50% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU ;
- Autoriser la constitution d'annexes aux constructions existantes destinées à l'habitation sous réserve que l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas les 50 m<sup>2</sup>. Les piscines sont exclues de cette limite d'emprise.

### **Sont modifiés en conséquence :**

- *Le rapport de présentation dans la partie portant sur la présentation des différentes zones, notamment des règles applicables à la zone UY (p.289)*
- *La pièce écrite du règlement de la zone UY*
  - *Article 2 (p.66)*
  - *Article 6 (p.68)*
  - *Article 7 (p.69)*
  - *Schémas (p.75 et 75 bis)*

*La réécriture de certaines dispositions amène à la création de pages supplémentaires dans les différentes pièces. Ces pages supplémentaires portent le numéro de la page avec la mention « bis ».*

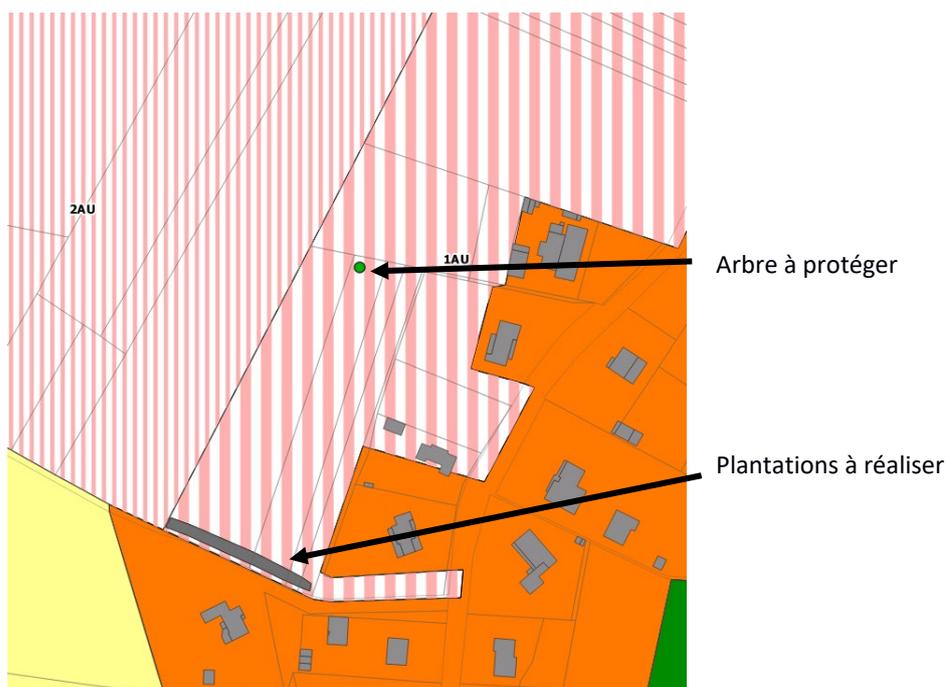
## 7. Corriger des erreurs matérielles concernant des prescriptions graphiques de plantation à réaliser et de protection d'arbres au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Suite à ce qui semble être une erreur matérielle, la prescription graphique « plantation à réaliser », qui apparaît dans la pièce graphique du règlement et au sein de la pièce des OAP est absente de la pièce écrite du règlement. La commune souhaite corriger cette erreur en précisant la règle de cette prescription dans la pièce écrite du règlement (article 13 de la zone 1AU).

De même, le règlement graphique identifie par un point vert des arbres à protéger. Cette protection est présente dans l'OAP Chassagne mais elle n'apparaît ni dans la légende de la pièce graphique du règlement ni dans la pièce écrite du règlement.

La commune souhaite mettre en place une protection des arbres remarquable de la commune au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette prescription est inscrite dans la pièce écrite du règlement (article 1 et 13 de la zone 1AU) et dans la pièce graphique du règlement.

Le règlement précise aux articles 2 et 13 que ces éléments doivent être conservés, que seuls les travaux ne compromettant pas le caractère ou n'entraînant pas de dégradation des éléments repérés sont autorisés. La coupe et l'abattage sont autorisés uniquement pour des raisons phytosanitaires et de sécurité, dans ces cas-là, l'élément doit être remplacé par une végétation comparable.



### Sont modifiés en conséquence :

- Le rapport de présentation dans la partie portant sur les prescriptions (p.314 et 315)
- La pièce graphique du règlement
- La pièce écrite du règlement de la zone 1AU
  - Article 2 (p.80)
  - Article 13 (p.88)

## INCIDENCE DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

### Secteurs protégés concernés

Site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne »	Concerné par la modification
ZNIEFF « Vallée de l'Isle de Ménesplet à Saint-Seurin sur l'Isle »	Concerné par la modification
ZNIEFF « Vallée de l'Isle de Saint-Seurin sur l'Isle à Coutras »	Non concernée
Trame verte et bleue d'Aquitaine	Non concernée

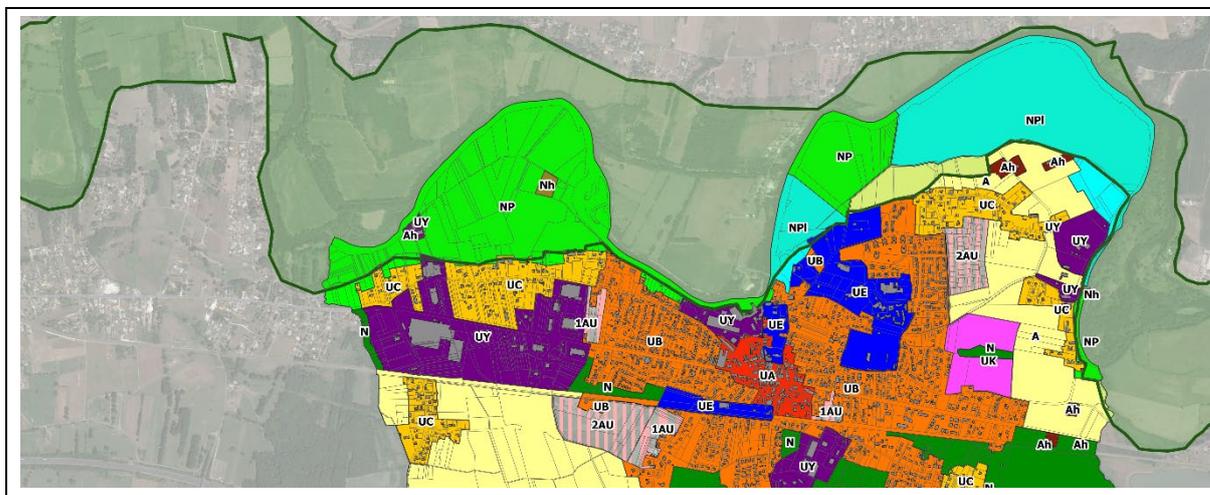
### Justification

La présente modification du PLU de Saint-Seurin sur l'Isle introduit des nouvelles règles pour faciliter la construction de logements au sein des zones déjà urbanisées (UA, UB, UC, UY, 1AU), introduit une densité minimale de 20 logements à l'hectares, en cohérence avec les orientations du SCoT du PETR du Grand Libournais.

Dans le même temps, la modification du PLU modifie les normes de stationnement, introduit un coefficient de pleine terre, supprime des emplacements réservés, notamment ceux situés au sein ou à proximité de la zone Natura 2000, réduit la superficie de la zone 1AU, avec la suppression du secteur Au Poirier et Bel-Air, reclassé en zone agricole (zone A).

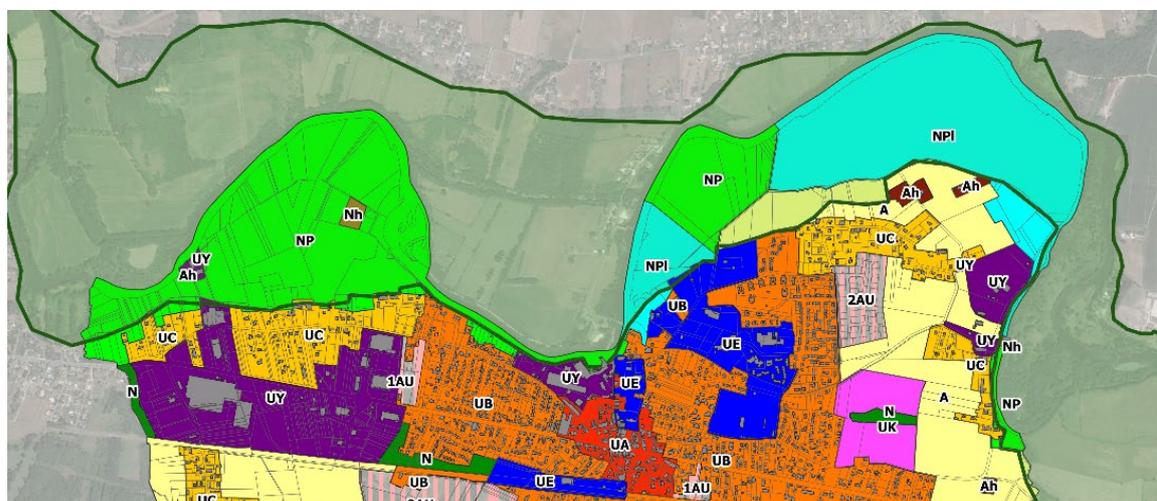
### Incidences sur le site NATURA 2000

Concernant la zone Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » et la ZNIEFF « Vallée de l'Isle de Ménesplet à Saint-Seurin sur l'Isle », la modification du PLU a un impact sur ces périmètres.



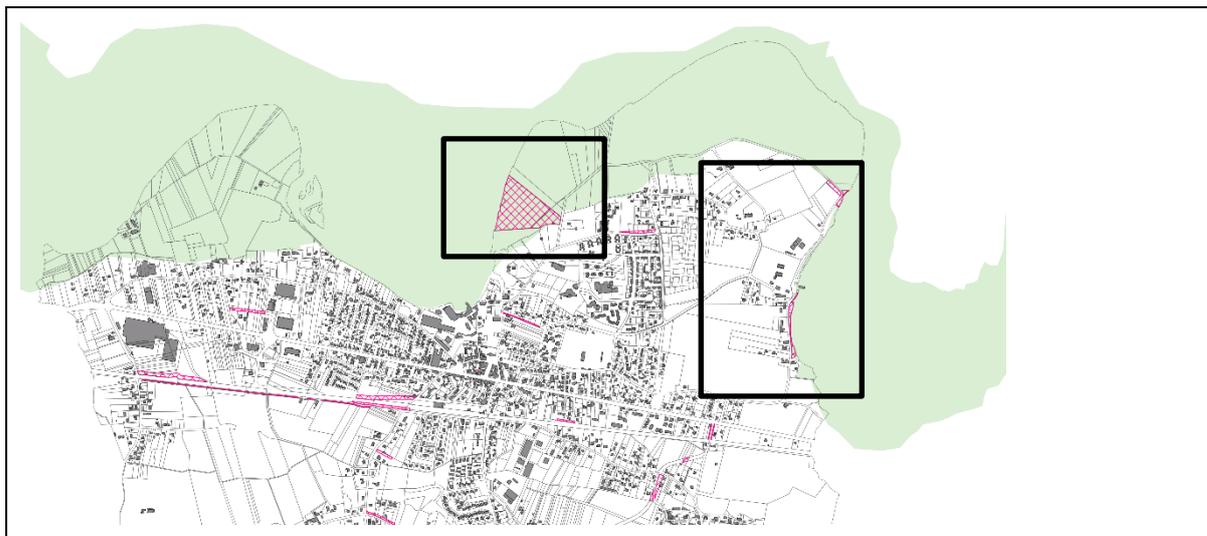
Zone Natura 2000 sur la commune de St-Seurin sur l'Isle (plan de zonage en vigueur)

Dans un premier temps, la présente modification assouplit les règles concernant notamment les possibilités d'implantation en limites séparatives. Cet assouplissement, doit permettre de produire plus de logements au sein de l'enveloppe urbaine déjà constitué en vue de réduire la consommation d'espaces naturels. Cependant l'impact de l'augmentation des droits à bâtir reste limitée.

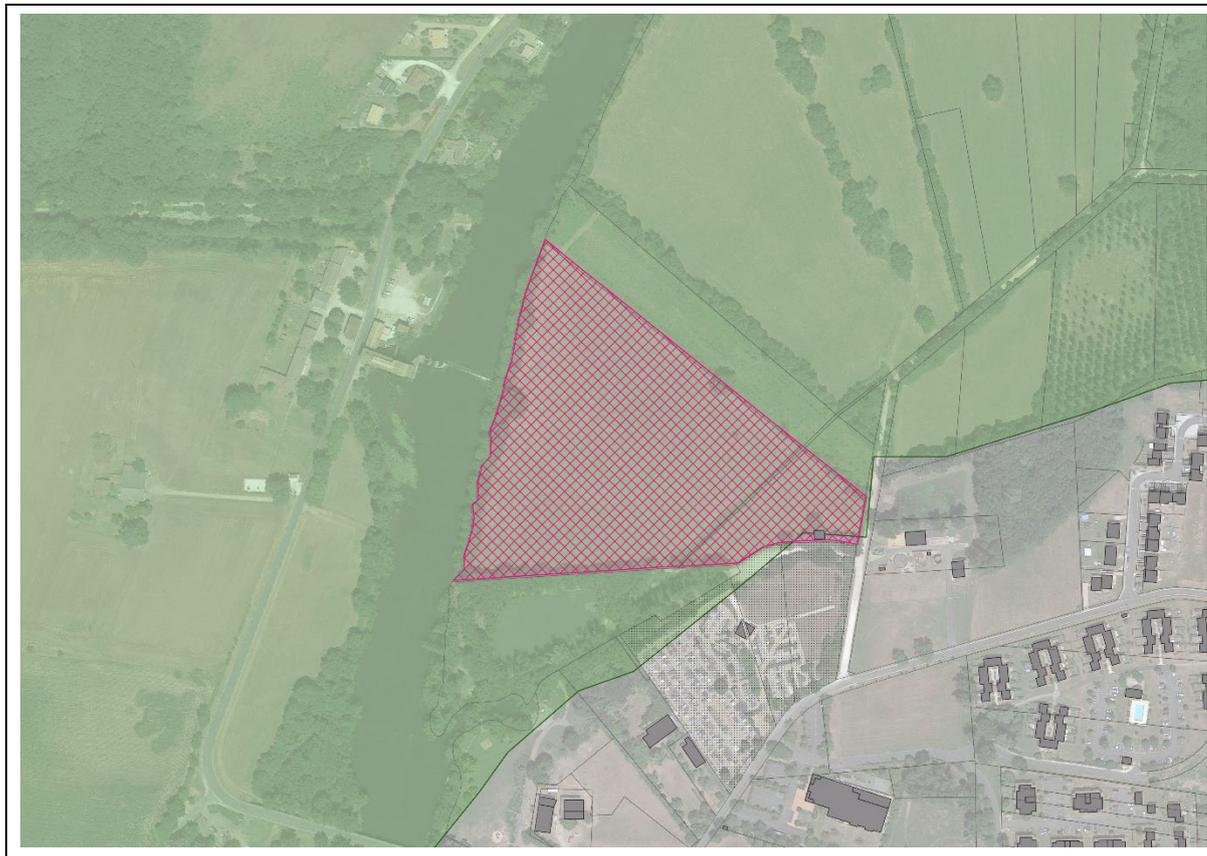


Localisation de la zone Natura 2000 sur le zonage du PLU

Dans un second temps, la modification du PLU de Saint-Seurin sur l'Isle, supprime les emplacements réservés situés sur le site Natura 2000.



**ER n°13 : Extension de la zone de loisirs sur 43 390 m<sup>2</sup>**



**ER n°16 : Aménagement des berges de l'Isle sur près de 5 000 m<sup>2</sup>**



### Autres incidences des points de la modification sur l'environnement

Les différents points de la modification ont des impacts variés sur l'environnement :

#### Les incidences négatives sur l'environnement sont :

- Augmentation de la densité et donc d'une possible artificialisation des sols au sein des zones urbaines et à urbaniser avec l'assouplissement des règles en zones UA, UB, 1AU, UC et UY. Néanmoins, ces incidences sont limitées dans la mesure où elles impactent des terrains déjà urbanisés et permettent ainsi de limiter l'extension urbaine
- Augmentation de la densité au sein des secteurs couverts par des OAP (densité minimale de 20 logements à l'hectare, en cohérence avec les orientations du SCoT du PETR du Grand Libournais). Là aussi, ces incidences sont limitées dans la mesure où elles impactent des terrains déjà urbanisés et permettent ainsi de limiter l'extension urbaine.

#### Ces incidences négatives sont compensées par les incidences positives du projet de modification du PLU :

- Suppression de deux zones à urbaniser (zone 1AU) qui sont reclassées en zone agricole (zone A) ;
- Introduction d'un coefficient de pleine terre en zones UA, UB, UC et 1AU, qui impose un minimum de sol non artificialisé, non imperméabilisé et pouvant être végétalisé au sein des nouvelles constructions. La part de pleine terre est modulée en fonction des différents cadres de vie de la commune ;
- Modification des normes de stationnement avec notamment une exigence moins importante du nombre de place de stationnement pour les voitures dans les zones les plus centrales (à proximité notamment de la gare), limitant une possible artificialisation des sols.
- Suppression de 13 emplacements réservés. En parallèle, la modification crée un nouvel emplacement réservé pour la création d'un cheminement doux sur 15m de long et 3m de large.
- Inscription d'espace végétalisé à conserver, de plantation à réaliser et d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les modifications apportées au PLU, ne réduisent pas les surfaces classées en zones agricoles et naturelles (augmentation de la superficie de la zone agricole avec le déclassement de deux secteurs classés zone 1AU en zone A).

**En conclusion les incidences négatives de la modification du PLU sont largement compensées par les incidences positives, notamment sur le site Natura 2000 de la commune.**

# Commune de SAINT-SEURIN sur l'ISLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°1

PIÈCE N° 1

### PAGES MODIFIÉES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire en date du 13  
février 2024

Le Président

Philippe BUISSON

	APPROUVE
ÉLABORATION DU P.L.U.	Le 02/09/2015
Modification du P.L.U.	Le 13/02/2024





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

**Page modifiée**

Les dispositions ajoutées apparaissent en rouge et gras

**Dispositions ajoutées**

Les dispositions supprimées apparaissent barrées en vert

~~Dispositions supprimées~~

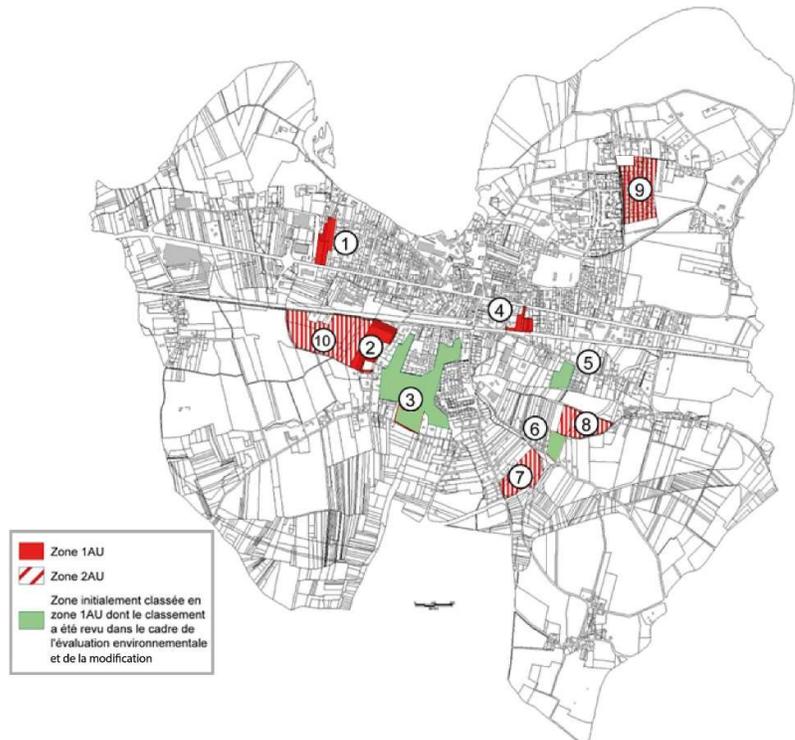
## RESUME NON TECHNIQUE

## 2. Analyse des incidences des projets du PLU sur l'environnement

### 2.1. Zones ouvertes à l'urbanisation

**10 sites** ont été proposés par la municipalité et ont fait l'objet **d'analyses** afin de **cibler les potentialités et les limites de chacun d'eux** :

- 1) Barry Nord
- 2) Chassagne
- 3) Bel Air
- 4) Bouffard
- 5) Au Gardour
- 6) Au Poirier
- 7) Les Grandes Versennes
- 8) Au Poirier II
- 9) La Perrotte Sud
- 10) Chassagne II



Les différentes zones ouvertes à l'urbanisation auront un impact en termes de :

- Consommation d'espace.
- Imperméabilisation du sol.
- Pollution potentielle des eaux de surface et des eaux souterraines par les eaux usées et les eaux pluviales.
- Perturbation de la trame verte et bleue.
- Destruction d'habitat d'espèces protégées.

## RESUME NON TECHNIQUE

Cependant, les habitats naturels présentant une valeur patrimoniale moyenne, forte à majeure ainsi que les éléments remarquables, ont fait l'objet de mesures (réduction de la zone à urbaniser, conservation...), **minimisant l'impact lié à la consommation d'espace.**

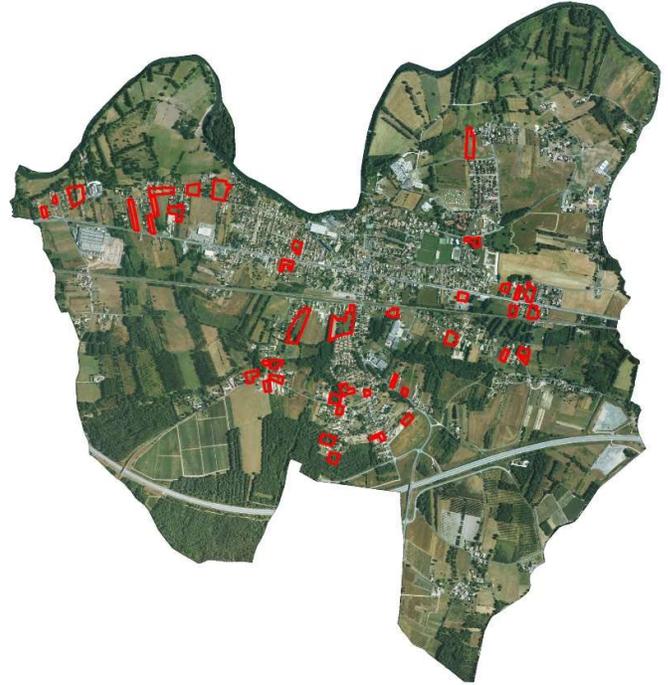
### 2.2. Dents creuses

Les dents creuses constituent des espaces qui seront à l'avenir bâtis et permettront la **densification de la zone urbaine.**

Le comblement par l'urbanisation de ces dents creuses entrainera une consommation modérée d'espace (**15 ha**), répartie comme suit :

- 81 % de prairies.
- 19 % de boisements.

Ainsi, au regard des surfaces limitées mises en jeux, **l'impact de la consommation d'espace sera faible.**



### 2.3. Zone à vocation spécifique : le camping municipal

Les impacts de ce site à enjeu « moyen » à « fort », du fait notamment de la présence de prairies pâturées humides ou potentiellement humides, résident dans :

- L'imperméabilisation des sols (ruissellement vers l'Isle classé Natura 2000).
- Le risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines.
- L'effet d'emprise.
- Le risque de destruction de zone humide.
- La perturbation de la trame verte.

**Les orientations d'aménagement retenues pour la préservation des zones à enjeux écologiques réduisent fortement les impacts du projet. De plus, la partie centrale de la zone de camping la plus sensible est conservée en zone naturelle afin de permettre sa protection.**

### 2.4. Emplacements réservés

~~Les impacts de l'emplacement réservé, considérés à enjeu « fort » de par sa localisation au sein du périmètre Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne », résident dans :~~

- ~~▪ Le risque de perturbation de milieux et d'habitats naturels d'intérêt ou protégés.~~

## RESUME NON TECHNIQUE

- ~~Le risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines.~~
- ~~Le risque de destruction de zone humide.~~
- ~~La perturbation de la trame verte.~~
- ~~L'effet d'emprise.~~

~~Des aménagements légers, prenant en compte les contraintes réglementaires de la zone naturelle protégée « NP » (préservation du site Natura 2000), réduiront fortement les impacts des éventuels aménagements.~~

### 2.4 Effets cumulés

Au regard de la surface du territoire communal (environ 883 ha), **la surface ouverte à l'urbanisation (dents creuses comprises), soit une quarantaine soixantaine d'hectares,** représente seulement **4.8% 6,8%** de la superficie totale de Saint-Seurin sur l'Isle.

**Le nouveau PLU restituera une trentaine d'hectares aux zones naturelles et aux espaces agricoles.**

## 3. Proposition de mesures correctrices et compensatoires

Pour la totalité de ces zones vouées à l'urbanisation, les eaux usées domestiques seront dirigées vers le **réseau d'assainissement collectif** et traitées en station d'épuration.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle. Les eaux de ruissellement des voiries seront collectées et traitées par un dispositif spécifique (noues accompagnant la voirie, bassins de rétention,...). Là également, le traitement des eaux collectées préviendra une pollution des eaux.

SITES	MESURES
1-Barry Nord	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limiter l'imperméabilisation des sols avec la mise en place de revêtement perméable.</li> <li>▪ Isoler le puits de sources de pollution (hydrocarbures, produits phytosanitaires).</li> <li>▪ Réduire les surfaces aménagées en regroupant les constructions.</li> <li>▪ Réaliser des aménagements paysagers – espace vert.</li> </ul>
2-Chassagne	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limiter l'imperméabilisation des sols avec la mise en place de revêtement perméable.</li> <li>▪ Renforcer les fossés végétalisés ou créer des noues paysagères.</li> <li>▪ Interdire les rejets au ruisseau sans traitement préalable.</li> <li>▪ Maintenir une bande végétalisée d'au moins 10 m entre le ruisseau et les premiers aménagements.</li> <li>▪ Réduire les surfaces aménagées en regroupant les constructions.</li> <li>▪ Conserver les haies bocagères existantes.</li> <li>▪ Conserver le chêne remarquable.</li> <li>▪ Renforcer la ripisylve du ruisseau, au Sud, et la végétalisation du fossé à l'Ouest.</li> </ul>

## RESUME NON TECHNIQUE

SITES	MESURES
3-Bel Air	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <del>Limiter l'imperméabilisation des sols avec la mise en place de revêtement perméable.</del></li> <li>▪ <del>Renforcer les fossés végétalisés ou créer des noues paysagères.</del></li> <li>▪ <del>Maintenir une bande végétalisée d'au moins 10 m entre le ruisseau et les premiers aménagements.</del></li> <li>▪ <del>Interdire les rejets au ruisseau sans traitement préalable.</del></li> <li>▪ <del>Délimiter les zones humides lors de l'étude d'aménagement des pâtures équinées.</del></li> <li>▪ <del>Eviter les zones humides recensées.</del></li> <li>▪ <del>Réduire la zone à urbaniser : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <del>L'intégralité des zones humides est reclassée en zone naturelle.</del></li> <li>▪ <del>Les poches urbanisables au Nord sont reclassées en zone UB. Le Sud de la zone est conservé en 1AU.</del></li> </ul> </del></li> <li>▪ <del>Réduire les surfaces aménagées en regroupant les constructions.</del></li> <li>▪ <del>Conserver les alignements d'arbres et les renforcer par une strate arbustive composée d'essences locales.</del></li> <li>▪ <del>Favoriser l'implantation de haies dans les programmes d'aménagements.</del></li> <li>▪ <del>Aménager une bande végétale au Sud-Est, entre l'EBC et la rue M. Montaigne, permettant le passage de la faune terrestre.</del></li> <li>▪ <del>Respecter une largeur minimale de 20 mètres, avec des haies buissonnantes latérales réduisant les perturbations visuelles.</del></li> <li>▪ <del>Maintenir une bande végétalisée d'au moins 10 m entre le ruisseau et les premiers aménagements.</del></li> </ul>
3-Bouffard	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limiter l'imperméabilisation des sols par réduction de l'emprise des constructions et des voiries.</li> <li>▪ Utiliser des revêtement de cheminement perméable.</li> <li>▪ Renforcer l'alignement d'arbres le long de la voie ferrée : ajout d'une strate buissonnante occultante.</li> <li>▪ Planter des espèces indigènes à baies, ressources alimentaires pour l'avifaune.</li> <li>▪ Conserver un maximum d'arbres sur la parcelle.</li> </ul>
4-Au Gardour	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limiter l'imperméabilisation des sols avec la mise en place de revêtement perméable et la concentration des constructions.</li> <li>▪ Délimiter précisément les zones humides lors de l'étude d'aménagement des prairies.</li> <li>▪ Eviter les zones humides recensées ou les compenser par la création ou restauration de zones humides dégradées sur la commune (possibilité de contrat Natura 2000 si la compensation est dans le périmètre Natura de la Vallée de l'Isle).</li> <li>▪ <b>Réduire la zone constructible, l'ensemble des surfaces identifiées comme humides sont qualifiées en zone naturelle. Seule une bande de terrains n'appartenant pas à la zone humide au Nord, en bordure de voirie, est conservée en zone UB.</b></li> <li>▪ Préserver l'effet lisière du boisement par un recul des constructions d'au moins 15 mètres.</li> <li>▪ Préserver et renforcer la haie séparant les deux pâtures, ou compenser sa coupe par des plantations le long des futures voiries.</li> </ul>

## RESUME NON TECHNIQUE

SITES	MESURES
<b>6-Au Poirier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <del>Limiter l'imperméabilisation des sols avec la mise en place de revêtement perméable et la concentration des constructions.</del></li> <li>▪ <del>Conserver les boisements en place.</del></li> <li>▪ <del>Maintenir des espaces verts ou bosquets, permettant de limiter les coupures écologiques entre le boisement au Nord et le milieu rural au Sud du site.</del></li> </ul>
<b>5 7-Les Grandes Versennes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limiter l'imperméabilisation des sols avec la mise en place de revêtement perméable et la concentration des constructions.</li> <li>▪ Respecter un retrait des constructions vis-à-vis de la RD 123 par réalisation d'aménagements paysagers. Retrait de 15 m au minimum par rapport au fossé routier.</li> <li>▪ Réaliser des agencements paysagers au sein des programmes d'aménagements : haie, bosquet, accompagnement de noues.</li> </ul>
<b>6 8-Au Poirier II</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limiter l'imperméabilisation des sols avec la mise en place de revêtement perméable et la concentration des constructions.</li> <li>▪ Conserver les boisements en place.</li> <li>▪ Conserver l'alignement d'arbres le long du chemin : favorable pour l'avifaune, accompagnement de voirie.</li> <li>▪ Maintenir des espaces verts ou bosquets, permettant de limiter les coupures écologiques entre le boisement au Nord et le milieu rural au Sud du site.</li> </ul>
<b>7 9-La Perrotte Sud</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limiter l'imperméabilisation des sols avec la mise en place de revêtement perméable et la concentration des constructions.</li> <li>▪ Apporter à ce site ouvert une strate végétale arborée et arbustive en limite de site dans le but de : <ul style="list-style-type: none"> <li>– Limiter les perturbations vis-à-vis des zones naturelles voisines.</li> <li>– Favoriser le retour de la faune sylvoicole.</li> <li>– Créer un réseau végétal continu permettant de connecter des zones naturelles.</li> </ul> </li> <li>▪ En limite Est, créer un espace vert arboré de 10 à 20 m de largeur, connecté à l'EBC au Sud, et se prolongeant en limite Nord.</li> <li>▪ Réaliser un accompagnement végétal des voiries.</li> <li>▪ Créer des noues et fossés végétalisés recueillant les eaux de ruissellements</li> </ul>
<b>8 10-Chassagne II</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limiter l'imperméabilisation des sols avec la mise en place de revêtement perméable et la concentration des constructions.</li> <li>▪ Renforcer les fossés végétalisés ou créer des noues paysagères.</li> <li>▪ Maintenir une bande végétalisée d'au moins 10 m entre le ruisseau et les premiers aménagements.</li> <li>▪ Interdire les rejets au ruisseau sans traitement préalable.</li> <li>▪ Réduire les surfaces aménagées en regroupant les constructions.</li> <li>▪ Conserver le boisement au Sud-Est ainsi que la haie bocagère en limite Est.</li> <li>▪ Maintenir un espace végétalisé dense en limite Sud, afin de confiner le ruisseau, sa ripisylve et le chemin agricole. Largeur minimale de 15 mètres.</li> <li>▪ Confiner le ruisseau (ci-dessus).</li> <li>▪ Restructurer le réseau de fossés végétalisés, favorable aux espèces sauvages inféodées au milieu aquatique.</li> </ul>

## RESUME NON TECHNIQUE

SITES	MESURES
<b>Camping municipal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limiter l'imperméabilisation des sols avec la mise en place de revêtement perméable et la concentration des constructions.</li> <li>▪ Interdire tout rejet vers le talweg central</li> <li>▪ Préserver le point d'eau d'activités génératrices de pollution.</li> <li>▪ Favoriser les déplacements doux - lieu de pêche ou promenade du camping.</li> <li>▪ Pas d'aménagements au niveau du talweg.</li> <li>▪ Délimiter précisément les zones humides afin de les préserver en espace vert. La partie centrale de la zone de camping la plus sensible est reclassée en zone naturelle afin de permettre sa protection.</li> <li>▪ Concentrer le bâti, les mobile-homes, et les zones d'activités du camping (accueil, restaurant, piscine) en façade Ouest du site.</li> <li>▪ Réaliser un design du projet suivant l'implantation actuelle des arbres et des boisements.</li> <li>▪ Renforcer le réseau de haies et d'implantation d'arbres : bénéfique aux campeurs et la faune.</li> <li>▪ Utiliser les essences locales pour délimiter les emplacements. Possible utilisation d'essences ornementales en « zone d'activités » (éviter les espèces envahissantes).</li> </ul>
<b>ER n°13</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <del>Réaliser des investigations de terrain spécifiques en phase projet afin de déterminer l'existence ou non de milieux et d'habitats naturels d'intérêt ou protégés. Si présence avérée, préserver les zones à enjeux de tout aménagement.</del></li> <li>▪ <del>Interdire tout rejet vers l'Isle.</del></li> <li>▪ <del>Déplacements doux à favoriser vers la base de loisirs existante.</del></li> <li>▪ <del>Réaliser des investigations complémentaires afin de déterminer l'existence ou non de zones humides. Si présence avérée de zone humide, délimitation précise en vue de leur préservation totale.</del></li> <li>▪ <del>Conserver les arbres existants.</del></li> <li>▪ <del>Renforcer le réseau de haies et d'implantation d'arbres en utilisant des essences locales : bénéfique aux usagers et à la faune.</del></li> <li>▪ <del>Limiter le bâti aux justes besoins en équipements et articuler l'extension avec la base de loisirs existante.</del></li> </ul>

## RESUME NON TECHNIQUE

SITES	MESURES
<b>Espaces de la vallée alluviale de l'Isle</b>	Classement en zone naturelle protégée « NP » (faisant l'objet d'une réglementation stricte).
<b>Certains boisements existants</b>	Classement en Espaces Boisés Classés.
<b>N°1 « Barry Nord » N°2 « Chassagne » N°4 « Bouffard » N°6 « Au Poirier » N°7 « Les Grandes Versennes » N°8 « Au Poirier II » N°10 « Chassagne II »</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réduction des surfaces aménagées en regroupant les constructions.</li> <li>▪ Conservation des haies bocagères existantes.</li> <li>▪ Conservation des boisements.</li> <li>▪ Préservation de l'effet lisière des boisements par un recul des constructions.</li> <li>▪ Conservation des arbres remarquables.</li> <li>▪ Renforcement de la ripisylve des ruisseaux et végétalisation des fossés.</li> <li>▪ Aménagement de bandes végétales permettant le passage de la faune terrestre.</li> <li>▪ Renforcement des haies dégradées et plantation de haies sur les secteurs agricoles ouverts, permettant le rétablissement des continuités écologiques et offrant de nouvelles niches écologiques pour les espèces sauvages.</li> <li>▪ Agencements paysagers au sein des programmes d'aménagements : haie, bosquet, accompagnement de noues.</li> <li>▪ Création de noues et fossés végétalisés recueillant les eaux de ruissellements.</li> </ul>
<b>Site n°5 « Au Gardour »</b>	Classement en zone naturelle « N ».
<b>Site n°6 « Au Poirier » site n°3 « Bel Air »</b>	<b>Classement en zone agricole « A ».</b>
<b>Camping municipal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucun aménagement au niveau du talweg et précautions pour son franchissement.</li> <li>▪ Délimitation précise des zones humides afin de les préserver en espace naturel. La partie centrale de la zone de camping la plus sensible est reclassée en zone naturelle afin de permettre sa protection.</li> <li>▪ Concentration du bâti, des mobile-homes, et des zones d'activités du camping (accueil, restaurant, piscine) en façade Ouest du site.</li> <li>▪ « Design » du projet suivant l'implantation actuelle des arbres et des boisements.</li> <li>▪ Renforcement du réseau de haies et d'implantation d'arbres : bénéfique aux campeurs et la faune.</li> <li>▪ Utilisation d'essences locales pour délimiter les emplacements.</li> <li>▪ Possible utilisation d'essences ornementales en « zone d'activités » (en proscrivant les espèces envahissantes).</li> </ul>
<b>Emplacement réservé n°13</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <del>Inventaires naturalistes préalables.</del></li> <li>▪ <del>Conservation des boisements.</del></li> <li>▪ <del>Préservation des milieux et habitats d'intérêt.</del></li> <li>▪ <del>Pas d'imperméabilisation du sol.</del></li> </ul>



### 3.2.3 Les cadres de vie habités

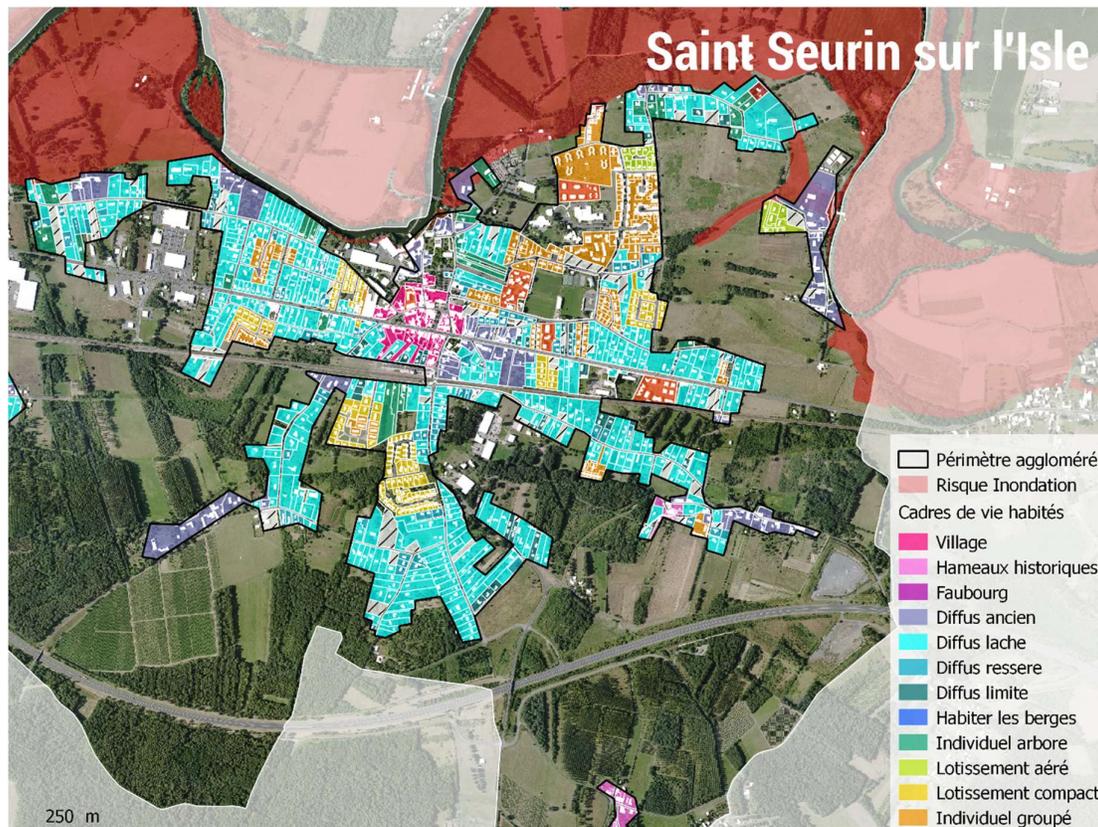
Apprécier les tissus bâtis existants au travers d'une analyse des cadres de vie habités permet d'approfondir le premier découpage historique et morphologique proposé en 3.2.1 et 3.2.2. L'identification des cadres de vie s'appuie sur des indices de reconnaissance des tissus bâtis (implantation bâtie, rapport entre les espaces publics et privées, ambiance ressentie depuis l'espace public) qui permettent de révéler les valeurs patrimoniales à la fois singulière et commune des espaces déjà bâtis.

Cette méthode propose de réaliser une photographie du territoire tel qu'il peut être ressenti par l'habitant qui souhaite s'installer et qui réfléchit à l'endroit où il aimerait habiter : quel est mon environnement idéal ? Quelles formes bâties me conviennent le plus ? Quelles ambiances ?

Cette classification des espaces de vie est sans hiérarchie et sans jugement de valeur : elle reflète des styles et des façons de vivre différents, une diversité de modes de vie, d'ambiances et de qualités recherchées par les habitants.

Cette approche conduit à structurer et à découper les espaces bâtis habités sur la base de critères qualitatifs pour proposer une évolution circonstanciée et non homogène en fonction des qualités spécifiques de chacun des tissus

La commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle recense 13 cadres de vie habités, chacun support de pratiques et de réalités différentes.



Ce repérage fin des tissus bâtis existants suscite un double questionnement entre :

- 1/ L'état existant des espaces bâtis et leur environnement que l'on pourra souhaiter préserver et consolider ;
- 2/ La vision projetée et désirée des cadres de vie qui forme un gisement foncier à part entière, à court, moyen et long terme.

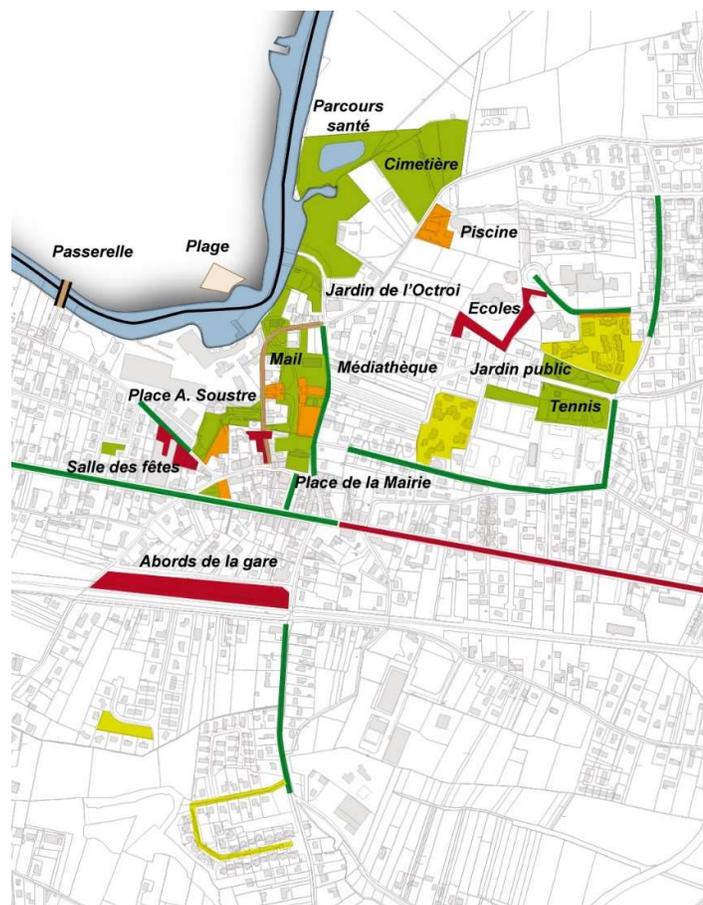
Cette reconnaissance fine des espaces habités constitue un outil qualitatif et réglementaire permettant d'appréhender le potentiel d'intensification afin d'intégrer une dimension qualitative et sensible des espaces habités et des possibilités offertes à ces tissus d'évoluer et d'accueillir de nouveaux habitants.

### 3.2.4. Les espaces publics

Le soin porté au traitement des espaces publics et à leur entretien souligne **l'intérêt porté par la commune à l'embellissement de ses paysages urbains, et à la qualité du cadre de vie** qu'elle propose à ses habitants. Ceci s'exprime au travers de différentes typologies d'espaces :

- Les parcs et jardins publics. On citera notamment le jardin de l'octroi et de la base de loisirs, sur les berges de l'Isle.
- Les places publiques, telle que la place de la Maire, mise en valeur par son traitement minéral et ses massifs plantés.
- Les espaces de liaisons, comme le mail de la mairie, allée piétonne bordée de plantations, conduisant de la mairie au bord de l'Isle.
- La traversée de la ville est elle aussi mise en valeur par des plantations en massifs ou terre-pleins.

Il est également important de signaler que rares sont les espaces publics qui ne sont pas aménagés. Mêmes les espaces les plus réduits ont fait l'objet d'embellissement. Les quelques espaces encore non valorisés sont actuellement les sujets de projets de requalification. C'est notamment le cas des abords de la gare, dont le projet prévoit la réorganisation du stationnement et la requalification des espaces piétons.



### 3.2.5. Le fonctionnement urbain

- Le fonctionnement urbain est marqué et contraint par la **traversée de la RD1089 et de la voie ferrée**, et, plus à l'écart, au Sud, par le passage de l'autoroute A89.
- Les voies de desserte greffées perpendiculairement à la RD1089 donnent lieu à une **succession de carrefours relativement nombreux**.
- **Un plateau d'espaces publics centralisés autour de la Mairie**, relie le bourg aux berges de l'Isle par la coulée verte du mail et du parc de la base de loisirs.
- **Un espace central au niveau du bourg** regroupe les commerces de proximité et agit comme une **rotule articulant les quartiers situés de part et d'autre de la RD1089**.
- **Les entrées de ville sont marquées par des aménagements de voirie (giratoire, plantations, terre-plein). Leur position ne correspondant toutefois pas toujours aux limites de l'emprise urbaine.**
- Les pôles d'activités (industries, zone commerciale, équipements) sont situés à l'écart du bourg, mais au contact direct des lieux d'habitat.
- **L'accès piéton à la plage par la passerelle n'est pas très lisible.** Les usagers se rendant à la plage empruntent plus volontiers le pont de la route départementale 123, accès plus direct et mieux situé par rapport au bourg.

### 3.2.6. Les enjeux urbains

Les enjeux d'urbanisation et d'aménagement de l'espace public s'inscrivent dans des dynamiques déjà bien amorcées:

- **Poursuivre la dynamique d'aménagement, d'embellissement, et de création d'espaces publics.**
- **Poursuivre l'aménagement de la traversée de la ville.**
- **Maîtriser l'extension de l'urbanisation et les projets en cours, en privilégiant la densification dans les dents creuses.**

### b) Un développement de l'habitat en continuité avec les zones actuellement urbanisées

Au total, en complément des dents creuses de l'espace urbain, **sept neuf sites** (extension de l'espace urbanisé ou dent creuse de taille conséquente) ont été identifiés pour faire l'objet d'orientations d'aménagement.

Ces secteurs seront ouverts à l'urbanisation en cohérence avec la capacité des équipements et services communaux et communautaires. Les espaces compris dans le bourg ont vocation à être urbanisés à court terme et ceux plus éloignés à plus long terme.

### c) La diversification du parc immobilier et la mixité urbaine et sociale

Soucieuse de mettre en œuvre les principes du développement durable dans les programmes de construction à venir, la commune affirme à travers son PLU un certain nombre d'objectifs concrets pour l'aménagement des extensions urbaines quant à la qualité de leur insertion dans le cadre environnant et leurs interconnexions avec les autres entités bâties :

- Il s'agira de favoriser l'**habitat économe en énergie** et réfléchir à des formes d'habitat intermédiaire (parcelles réduites et petits collectifs ou maisons jumelées) peu consommatrices d'espace.
- Les orientations d'aménagement et de programmation demandent de penser la **composition des quartiers** au-delà de leur simple vocation résidentielle et recherchent la qualité de vie dans les zones à urbaniser en s'employant à renforcer leur identité de quartier autour, notamment, de places urbaines structurantes créant des espaces internes de détente et de respiration urbaine (densité réfléchie et gestion équilibrée des espaces...).
- Une réflexion particulière a également porté sur la « **connexion** » de ces nouveaux **quartiers avec leur environnement bâti**, afin de proscrire autant que faire se peut les ensembles en impasse, en assurant la mise en place de « *voies partagées* » et de liaisons piétonnes sécurisées.

Toutefois, même si la municipalité à chercher à densifier son tissu urbain, elle a choisi de proposer des logements en individuel ou en semi-collectifs en priorité. En effet, le parc de logements communal compte déjà de nombreuses opérations en collectif qui ne trouvent pas toujours preneur (opérations de Robien qui souffrent du phénomène de vacance).

Il convient, d'une part, de veiller à la mixité sociale, c'est-à-dire de permettre l'accueil de toutes les catégories sociales et générationnelles, et, d'autre part, d'assurer l'équilibre démographique de la commune et d'accompagner la dynamique du marché, en favorisant plus particulièrement l'implantation de jeunes ménages, couples avec enfants.

Il est important de rappeler que la commune de Saint-Seurin sur l'Isle, ne dépassant pas le seuil des 3 500 habitants, n'est pas contrainte de proposer un taux de logement social au moins égal à 25% des résidences principales. De plus, la commune présente déjà plusieurs opérations sociales.

**Même si la commune envisage d'atteindre 4 000 habitants à l'horizon 2025, elle reste en attente du Plan Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration sur le territoire de la CALI pour mettre en œuvre sa politique de mixité sociale.**

Sur la commune, ces Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent la validation des grandes options d'aménagement susceptibles de conforter ou d'améliorer l'organisation urbaine et la restructuration urbaine de certains espaces.

Ainsi, la commune de Saint-Seurin sur l'Isle affiche à travers le présent document sa volonté de maîtriser la forme urbaine de ses futurs « *quartiers* » en imposant des principes d'organisations aux aménageurs (publics ou privés). Ainsi, **3 sites 5-sites ont été retenus pour faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

### 1.3.1.2 Structure et organisation urbaine

En termes de structure et d'organisation urbaine, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les principes d'aménagements suivants :

- Des **principes de desserte** le plus souvent traversantes ou en boucle afin de faciliter les liaisons entre les quartiers.
- La **définition d'espaces « structurants »** ayant vocation à augmenter la qualité du cadre urbain des quartiers, associé à des **principes d'alignement des futures constructions** par rapport aux voies et à certains espaces publics visant à recréer des espaces rues identitaires.
- La **réservation de franges vertes** et la plantation de haies ou d'alignement le long de certaines voies ou en limite de zone (contact avec l'espace agricole), afin d'assurer l'intégration dans le paysage de ces futurs ensembles à urbaniser.

Cette dernière mesure permet plus particulièrement de résoudre les effets de nuisances éventuelles entre un espace d'habitat et une voirie, ou entre un espace naturel protégé et un secteur d'urbanisation future.

### 1.3.1.2 Densité et mixité sociale

Concernant la mixité sociale, il est important de rappeler que la commune de Saint-Seurin sur l'Isle, ne dépassant pas le seuil des 3 500 habitants, n'est pas contrainte de proposer un taux de logement social au moins égal à 25 % des résidences principales. De plus, la commune présente déjà plusieurs opérations sociales.

**Même si la commune envisage d'atteindre 4 000 habitants à l'horizon 2025, elle reste en attente du Plan Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration sur le territoire de la CALI pour mettre en œuvre sa politique de mixité sociale.**

Pour répondre aux objectifs du PADD en termes de densité « *Imposer une certaine densité dans les futures opérations d'ensemble tout en conservant une qualité de vie* » et « *Accroître la densité urbaine en autorisant des formes urbaines plus compactes* », **les orientations d'aménagement fixent, par zone, une densité et une enveloppe de logements à bâtir.**

Ces seuils de densités diffèrent selon la localisation des zones et le contexte naturel du site.

La municipalité a souhaité développer des formes d'habitat en semi-collectif plutôt que du collectif pur car le parc de logements communal compte déjà de nombreuses opérations en collectif qui ne trouvent pas toujours preneur (opérations de Robien qui souffre du phénomène de vacance).

## 3

## JUSTIFICATION DU PROJET

Zone	Type de construction	Taille moyenne de parcelle / Densité	Justifications
Barry Nord	Individuel ou semi-collectif	400 m <sup>2</sup> (20 logts/ha)	Une densité plus forte ici que sur les autres zones a été retenue afin de permettre l'accueil à la fois de collectif et d'individuel sur cette zone située dans le bourg et à proximité immédiate du centre commercial. Cette densité est supérieure à celle du secteur (5 à 15 logts/ha, cf partie 3.2.2 du diagnostic communal).
Chassagne	Individuel ou semi-collectif Hébergement	<del>Nord du site : 500 m<sup>2</sup> (26 logts/ha)</del> <del>Sud du site : 750 m<sup>2</sup> (15 logts/ha)</del>	Une distinction entre la partie Nord et <b>Centre / Sud</b> a été établie afin de permettre une urbanisation du site cohérente avec le milieu environnant. <b>Au nord, il est envisagé une densité plus importante.</b> Sur la partie <b>Centre et Sud</b> du terrain est donc envisagée une densité moins importante, liée à la fois à l'intégration des nouvelles constructions dans un espace pavillonnaire lâche mitoyen mais également à la réduction des impacts sur le cours d'eau en limite Sud. Toutefois, sur l'ensemble de la zone, la densité est supérieure à celle du secteur (5 à 10 logts/ha, cf partie 3.2.2 du diagnostic communal). Le site accueillera du logement individuel, <b>individuel groupé et collectifs</b> du fait de son éloignement avec le bourg et les principaux équipements (les opérations en collectifs ayant été privilégiées sur les sites plus proches du bourg) et de l'intégration paysagère du secteur.
<del>Bel Air</del>	<del>Individuel</del>	<del>750 m<sup>2</sup> (15 logts/ha)</del>	<del>L'intérêt principal ici est : — De conserver le caractère résidentiel de la zone et donc de ne pas imposer une densité trop élevée. — De limiter l'impact de l'urbanisation sur le corridor écologique à l'Est et sur la zone naturelle et agricole à proximité. Toutefois, la densité proposée reste supérieure à celle du secteur (moins de 5 logts/ha à 10 logts/ha, cf partie 3.2.2 du diagnostic communal).</del>
Bouffard	Individuel ou semi-collectif	500 m <sup>2</sup> (20 logts/ha)	Cette zone située dans le bourg est destinée à accueillir à la fois de collectif et d'individuel. <del>Compte tenu de la taille du site et de son organisation, l'objectif d'une densité plus forte n'apparaît pas tenable.</del> La densité envisagée reste tout de même supérieure à celle du secteur (40 à 15 <b>20</b> logts/ha, cf partie 3.2.2 du diagnostic communal).
Au Poirier	Individuel ou semi-collectif	500 m <sup>2</sup> (15 logts/ha)	<del>Une densité plus forte ici que sur les autres zones a été retenue afin de permettre l'accueil à la fois de collectif et d'individuel sur cette zone qui, à terme, bénéficiera d'une localisation privilégiée avec sa desserte par le contournement du bourg. Cette densité est supérieure à celle du secteur (moins de 5 logts/ha à 10 logts/ha, cf partie 3.2.2 du diagnostic communal).</del>

## 3

## JUSTIFICATION DU PROJET

## 1.3.2 Les zones

## 1.3.2.1 Barry Nord

Cette zone constitue une dent creuse au sein d'un tissu déjà urbanisé.

Les principes d'urbanisation de cette zone reprennent l'urbanisation du secteur (urbanisation le long de la voirie ~~de desserte interne traversante~~).

Une bande verte est conservée ~~au contact de la zone commerciale et~~ de la RD 1089 afin de limiter les nuisances ~~et gérer la co-visibilité des constructions~~.

Enfin, il convient de protéger le puits présent sur le site en l'isolant des sources de pollutions.

## 1.3.2.2 Chassagne

L'aménagement de la zone de Chassagne s'organise autour de deux espaces :

- Le premier au Nord, destiné à accueillir une densité de constructions plus importante autour d'un espace public structurant.
- Le second au Sud, moins dense afin de limiter les impacts sur le cours d'eau en limite Sud et de s'insérer dans un espace pavillonnaire lâche mitoyen. Cette partie de la zone reste fortement végétalisée.

Les accès à la zone sont groupés et s'effectuent sur deux points, **sur la rue St Exupéry et sur la rue Jean Mermoz** ~~(donnant l'un au Nord, l'autre au Sud)~~ afin de limiter l'impact sur la circulation automobile rue de Saint-Exupéry.

De même, la voie au Nord (rue Mermoz) doit être renforcée d'une part pour assurer dans des conditions satisfaisantes les flux de circulation apportés par l'opération Chassagne II, mais également pour aménager des circuits doux sur cette voie de mauvaise qualité. Le carrefour de cet axe avec la rue Saint-exupéry sera également réorganisé. Pour permettre ces aménagements, ~~un emplacement réservé est donc matérialisé~~.

Des cheminements doux traversent la zone le long de la voirie et sont intégrés dans l'espace boisé central. Ils relient la zone :

- A la voirie principale rue de Saint Exupéry ~~en deux points : au Sud en suivant la voirie et au centre de la zone dans la continuité de l'espace végétalisé~~.
- A la voirie au Nord rue Mermoz.
- ~~A l'opération Chassagne II (2AU) au Nord.~~

L'objectif est d'aménager des connexions modes doux autour des ensembles paysagers conservés ~~dans les deux zones Chassagne et notamment le long du cours d'eau au Sud~~.

Plusieurs ensembles végétaux sont protégés :

## 3

## JUSTIFICATION DU PROJET

- Le chêne de haut-jet et l'alignement de chênes rouges au centre de la zone identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU pour leur intérêt paysager à l'entrée de l'opération et la qualité de ces sujets
- La ripisylve au Sud et le maintien d'une bande végétalisée d'au moins 10 mètres lorsque cela est encore possible. Cette prescription est bien entendu reprise sur la zone Chassagne II pour assurer une continuité sur l'ensemble des bords du ruisseau.
- Les haies bocagères, les fossés végétalisés ... qui participent à l'intégration paysagère de l'opération urbaine et à la gestion des eaux. Ces éléments végétalisés sont complétés par l'aménagement d'un bassin de recueil des eaux.

**1.3.2.3 Bel Air**

~~Cette zone constitue une dent creuse le long de la rue Michel Montaigne.~~

~~Les principes d'urbanisation de cette zone reprennent l'urbanisation du secteur : urbanisation linéaire le long de la voirie. Toutefois, afin de sécuriser les entrées/sorties des habitations sur la rue Montaigne, l'accès au site est groupé.~~

~~De plus, un emplacement réservé est identifié rue Montaigne afin de réaménager cet axe pour permettre des conditions de circulation satisfaisantes et sécurisées (élargissement de la voie).~~

~~Une bande tampon 20 mètres est conservée en limite Nord du site afin de gérer l'interface entre la future opération et la zone naturelle.~~

~~De plus, un corridor écologique 20 mètres de large est maintenu à l'Est afin de conserver une liaison entre la zone naturelle au Nord et la zone agricole au Sud (désenclavement de la zone naturelle entourée par l'urbanisation). Des aménagements pour les cheminements doux seront aménagés en bordure de ce corridor afin de profiter de cet accès vers les zones naturelle et agricole. Toutefois, ces cheminements doux ne pourront pas être aménagés à l'intérieur même du corridor pour ne pas perturber le fonctionnement de ce dernier.~~

**1.3.2.4 Bouffard**

Cette zone constitue une dent creuse au sein d'un tissu déjà urbanisé. L'urbanisation est prévu en second rang, avec la création **de deux d'une voies** en impasse avec aire de retournement pour desservir le terrain. Un espace vert collectif comprenant le bosquet existant est créé le long de la voie ferrée. **Une liaison douce relie les deux voies en impasse en passant par l'espace vert collectif**

~~Les principes d'urbanisation de cette zone reprennent l'urbanisation du secteur. Toutefois, afin de limiter les entrées/sorties sur la RD 1089, la voie de desserte principale est localisée au Sud de l'opération le long de la voie ferrée. Cette voie nouvelle, de type partagée qui assurera les déplacements doux, sera poursuivie à l'Est afin de permettre une connexion vers les opérations urbaines récentes voisines. Elle assurera également un espace de transition au contact de la voie ferrée (aménagement paysager le long de la voirie).~~

~~Cette zone s'organisera autour d'un espace collectif central associé à une zone verte (bosquet conservé) au Sud-Est. **Un autres espace vert collectif est prévu au carrefour entre la RD1089 et la voie d'accès.**~~

**1.3.2.5 Au Poirier**

~~Cette zone, associée à la zone AU du Poirier II, constitue un espace stratégique du développement communal avec la réalisation du contournement du bourg.~~

~~Son aménagement est donc à appréhender dans un fonctionnement global du secteur à terme.~~

~~Les accès à la zone sont groupés et sont organisés à partir du contournement. Les cheminement doux sont aussi assurés le long de ce contournement et assureront une continuité sur l'ensemble du secteur.~~

~~Des bandes végétalisées sont conservées au contact des constructions existantes à l'Ouest. De même, une coupure Est/Ouest dans l'urbanisation du site est maintenue par la conservation d'arbres existants afin de faire perdurer le caractère boisé du site.~~

## 1.4 Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et autres dispositions réglementaires

La commune est soumise à un certain nombre d'éléments pouvant orienter, conditionner, voire limiter le potentiel de développement du territoire. Il s'agit de facteurs affectant l'occupation des sols (réglementaires, techniques) et les capacités d'accueil, pouvant réduire en proportion les ambitions de développement affichées.

Dans le respect de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme (avant-dernier alinéa)<sup>22</sup>, les documents d'urbanisme supérieurs, les plans ou programmes supracommunaux ainsi que les dispositions réglementaires et administratives ou servitudes, doivent être obligatoirement prises en compte et intégrées au projet de PLU. Ils encadrent la politique d'aménagement communale et peuvent restreindre le droit de propriété et limiter l'utilisation du sol au profit du domaine public.

Les programmes, orientations et autres servitudes qui doivent être prises en compte sur le territoire de la commune de Saint-Seurin sur l'Isle sont les suivantes :

- Le SDAGE Adour-Garonne et les SAGE Nappes Profondes et Isle-Dronne.
- Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)
- Le Plan Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- Le Schéma Régional Climat Air Energie Aquitaine (SRCAE).
- Le Plan Climat Aquitain
- Les Plans Climat-Energie Territorial de l'Aquitaine et de la Gironde (PCET)
- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire Aquitaine (SRADDT)
- Le Schéma Régional de Développement Economique (SRDE)
- Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD).
- Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés et départementaux des déchets (PEDMA)

<sup>22</sup> « Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code. »

La commune souhaite également favoriser le maintien, voire le développement, d'un tissu de commerces et services de proximité en centre bourg. L'ambition est d'assurer la vitalité du bourg. Aussi, le règlement leur permet de s'y implanter et de s'y développer à condition que leur nature soit compatible avec le caractère d'habitat de la zone.

Pour préserver la forme urbaine dominante relevée dans le bourg, tout en poursuivant une certaine densification engagée par le PLU précédent, le règlement n'y autorise qu'une implantation à l'alignement des voies **sauf exception**. Il prévoit également de conserver une certaine liberté de forme, en autorisant les implantations en continu, en semi-continu par rapport aux limites de parcelles dans une bande de **45 20** mètres de profondeur à compter de l'alignement de la rue **et au-delà de cette première bande, les implantations sur limites séparatives sont autorisées mais conditionnées à une hauteur plus faible afin de préserver des cœurs d'îlot plus aérés.**

Par rapport au reste de la commune, la zone UA présente une certaine densité. La municipalité a la volonté de la renforcer sans pour autant remettre en cause la qualité de son cadre de vie. Aussi, le règlement n'impose aucune limite à l'emprise au sol **et ne règlemente pas le COS**. De même, la hauteur des constructions ne peut **excéder 11 mètres (rez-de-chaussée + 3 étages) le long de la RD 1089 et 9 mètres à l'égout des toitures dans le reste de la zone** (rez-de-chaussée + 2 niveaux).

**Pour la norme de stationnement, une exigence plus faible a été instituée pour les constructions existantes afin de favoriser les projets de sortie de vacance, de réhabilitation ou de rénovation.**

**Enfin**, Si le stationnement attaché au logement est réglementé, aucune règle n'est imposée pour les autres types de constructions, à l'exception du stationnement des deux-roues, pour ne pas créer de contraintes supplémentaires à l'implantations de nouvelles activités notamment.

**Enfin**, la mise en place d'une part minimale de surfaces favorables à la nature permet de conserver des espaces libres au sein d'un cadre de vie déjà marqué par une densité des formes urbaines. Définie en fonction de la taille des unités foncières, elle s'adapte à chaque typologie de parcelle afin de faciliter l'évolution du tissu (extensions, nouvelles constructions).

### 3.1.1.2 La zone UB

#### a) Caractère et vocation de la zone

La zone UB, seconde zone urbaine « *généraliste* », caractérise **les quartiers résidentiels**, voué presque exclusivement à l'habitat qui se sont principalement constitués au Nord de la voie ferrée à l'Ouest et à l'Est du bourg de Saint-Seurin-sur-l'Isle, d'une part, et, dans une moindre mesure, au Sud de la voie ferrée.

Cette zone, la plus importante des zones urbaines, représente aujourd'hui plus de la moitié de la superficie des zones urbaines (56%) avec **119,21 ha** ~~117 ha~~.

Il s'agit avant tout d'habitats pavillonnaires individuels construits dans les 50 dernières années, le plus souvent constitués en lotissements présentant des densités assez diverses allant de 10 logements à l'hectare jusqu'à 100 dans les opérations les plus denses (petits collectifs de logements locatifs sociaux), avec une taille de parcelle variant entre 400 m<sup>2</sup> et 1 500 m<sup>2</sup> selon les sites.

On relève toutefois un tissu à l'organisation plus spontanée et souvent plus ancien, notamment à l'Ouest du bourg de part et d'autre de la RD 1089 ou entre la rue Lamartine et l'Isle.

On notera également que le tissu constitué au Sud de la voie ferrée, même s'il est plus récent, fait une large part à un développement spontané le long des voies, même s'il y acquière une certaine profondeur (le long de la rue Eugène Leroy ou entre la rue Marguerite Duras et Route de Puynormand).

Quoi qu'il en soit, la forme urbaine conserve une certaine homogénéité avec des bâtiments construits en quasi-totalité en ordre discontinu, mais parfois en semi-continu (Lotissements

## JUSTIFICATION DU PROJET

« La Caillaudine » et « Les Grandes Versennes » par exemple). Les jardins privés et les espaces verts collectifs confèrent également à ce tissu un caractère aéré et « vert ». On y rencontre enfin des opérations plus récentes de petits immeubles collectifs le plus souvent de deux niveaux et, ponctuellement, de trois : rue du Pas de Bois (rue de la Somme).

**Concernant l'évolution du découpage de la zone UB par rapport au PLU antérieur**, on soulignera qu'un travail fin d'identification des grandes « dents creuses » (espaces non bâtis) au sein de ce tissu a été réalisé qui a permis de les reclasser en zones à urbaniser dotées d'orientations d'aménagement et de programmation pour maîtriser la qualité de leur urbanisation future (sites de « Barry Nord », « Chassagne » et « Bouffard »). De même, à l'Est, le secteur du « Cabaneau » présentant une densité beaucoup plus faible ont été reclassés en zone UC. Enfin, au contact de l'Isle, rue Lamartine, des fond de jardin ont été classés en zone naturelle protégée NP.

**En tenant compte des protections instaurées par le P.L.U. (L 123-1-5 III 2°), des espaces verts des lotissements et du découpage de certains terrains, les capacités d'accueil résiduelles de la zone ne sont pas totalement négligeables et peuvent être évaluées une centaine de constructions nouvelles.**

### b) Principales dispositions du règlement

Comme la zone UA, la zone UB est une zone urbaine « généraliste » à vocation principale d'habitat couvrant un bâti remarquablement homogène caractéristique de l'urbanisation pavillonnaire récente, organisée principalement en ordre discontinu.

En raison des similitudes de vocation, les interdictions et limitations de construction sont les mêmes qu'en zone UA. Comme dans celle-ci, les commerces y sont autorisés.

Le règlement entend autoriser quelques évolutions à ce tissu pavillonnaire. L'objectif est de lui permettre d'évoluer en se densifier progressivement mais dans le respect des caractéristiques de commune verte qui est la marque de Saint-Seurin-sur-l'Isle, tout en offrant une certaine liberté morphologique :

- Dans toute opération d'ensemble, la voie à réaliser devra avoir une largeur minimale de chaussée d'au moins 5 m. Et, pour éviter un redécoupage préjudiciable à la qualité du tissu urbain, la création de nouvelles bandes d'accès de plus de 100 m est interdite.
- Les constructions nouvelles doivent respecter une implantation en retrait de 15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales et de 5,3 mètres par rapport aux autres voies.
- Pour faire évoluer la forme urbaine dominante relevée dans la zone, le règlement autorise une certaine liberté de forme, en autorisant les implantations ~~en semi-continu et en discontinu par rapport aux~~ limites séparatives quelle que soit la profondeur de la parcelle. Au-delà de la première bande définie à 20 mètres, la hauteur en limites séparatives est limitée au rez-de-chaussée afin d'éviter la création de linéaire de murs aveugles à étage dans un secteur où les limites de parcelles en cœur d'îlot sont encore majoritairement jardinées. La distance entre deux constructions principales non-contiguës édifiées sur une même unité foncière sera, quant à elle, au moins égale à 4 mètres.
- Les parcelles étant de tailles plus importantes et homogènes qu'en zone UA, au minimum 15% de pleine terre doivent être préservés afin de maintenir des espaces de nature au sein d'une zone pavillonnaire qui a vocation à se densifier progressivement.
- En raison de la proximité des zones protégées par Natura 2000 le long de l'Isle, toute construction ou installation devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement présent sur la commune. De même, des dispositions imposent que les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle, tandis que toute opération d'ensemble de plus de 5 000 m<sup>2</sup> devra inclure une superficie

## JUSTIFICATION DU PROJET

- Comme pour la zone UB, des fond de jardin ont été classés en zone naturelle protégée NP au contact de la zone Natura 2000 de l'Isle, à « Rieux », « Devant Lavergne » et « La Ponne ».
- Au Sud, au lieu-dit « Les Grandes Versennes » des espaces interstitiels en cœur d'îlots, le plus souvent difficilement inaccessibles, ont été reclassés en zones naturelles N.
- A la pointe Sud-Est de la commune, les limites constructibles du hameau de « Cressonnet » où existent des difficultés d'assainissement individuel ont été très sensiblement resserrées.

### b) Principales dispositions du règlement

La structure du règlement de cette dernière zone urbaine « généraliste », est bien sûr similaire à celle des précédentes zones.

En raison de la nature de l'occupation du sol dans cette zone, seules les constructions destinées à l'habitation sont autorisées. Commerce et artisanat n'y étant pas admis.

Le règlement n'entend pas favoriser la densification de ces espaces. Dans cette perspective :

- Dans toute opération d'ensemble, la voie à réaliser devra avoir une largeur minimale de chaussée d'au moins 5 m. Et, pour éviter un redécoupage préjudiciable à la qualité du tissu urbain, la création de nouvelles bandes d'accès de plus de 100 m est interdite.
- Les constructions nouvelles doivent respecter une implantation en retrait de 15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales et de 5 mètres par rapport aux autres voies.
- Le règlement impose un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. **Toutefois, une implantation en limite séparative est autorisée à condition que le linéaire maximum de façades cumulées n'excède pas 15 mètres. Cette implantation ponctuelle permet une plus grande diversité de projets sans porter atteinte au cadre de vie paysager et aéré de la zone.** La distance entre deux constructions principales non-contiguës édifiées sur une même unité foncière sera, quant à elle, au moins égale à 4 mètres.
- Afin de constituer un tissu de transition entre les zones urbaines et les zones rurales et afin de maintenir les perspectives visuelles sur les paysages environnants la hauteur est limitée à 4 mètres, en rez-de-chaussée uniquement).
- **Pour conserver le cadre de vie paysager de la zone UC, marqué par une densité faible des constructions, 20% de surfaces des terrains faisant l'objet d'un projet doivent être préservés en pleine terre.**
- Ici aussi, l'emprise au sol n'est pas réglementée, seuls les articles 6, 7, 8 et 10 viennent fixer la forme urbaine.

### 3.1.2 Les zones urbaines à vocation spécifique

#### 3.1.2.1 La zone UE

##### a) Caractère et vocation de la zone

Il s'agit de la première zone urbaine « spécialisée », destinée à accueillir les **équipements collectifs et de services publics et privés** : administratifs, éducatifs, socio-culturels, sportifs, etc., bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées (en matière de volumes et d'aspect notamment).

Elle recouvre donc 4 sites distincts sur le territoire, couvrant des réalités différentes. Les deux premiers sont mitoyens du centre bourg et participent fortement à l'attractivité communale :

- L'ensemble d'équipements de « *Charbonnière* », au Nord-Est du centre bourg. Il s'agit de très loin l'ensemble le plus important regroupant à la fois des équipements sportifs, des équipements socio-sanitaires et des installations diverses : notamment le stade de football (4 terrains) et le stadium de tennis (4 cours dont un couvert), le complexe aquatique, les installations bâties de la halte nautique et de la Base de Loisirs, l'Établissement d'Hébergement pour les Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) « *Jacqueline Auriol* » et la résidence d'Hébergement pour Personnes Âgées « *Mille Fleurs* », le cimetière et la station d'épuration. On notera que des espaces encore importants, propriétés de la commune, sont encore disponibles pour l'implantation de nouveaux équipements, comme l'envisage le PADD.
- Le site au Nord du centre bourg délimité par l'avenue Georges Clémenceau et la rue Henri Barbusse. Ce deuxième ensemble comprend la mairie, un vaste parc de stationnement paysagé, la médiathèque, la salle polyvalente Théodore Monod et l'église au sein d'un large espace vert. Cet ensemble contribue fortement à la qualité du centre bourg de Saint-Seurin-sur-l'Isle.
- Le pôle multimodal autour de la gare SNCF. Il englobe les aménagements réalisés récemment (parvis de la gare et stationnement paysagé) mais aussi des espaces libres permettant de poursuivre ces derniers si les besoins s'en faisaient sentir.
- La déchetterie au lieu-dit « *La Brande* » au Sud de l'autoroute.

On soulignera qu'il s'agit d'un zonage nouveau qui n'existait pas dans le PLU précédent. Mais, en raison de l'importance du parc d'équipement communaux et leur regroupement en des ensembles importants dans certains cas, comme on l'a vu, il est apparu nécessaire de pouvoir gérer de manière autonome leurs formes et leurs évolutions, tout en restant en harmonie avec le bâti avoisinant. Les terrains concernés étaient classés en zones urbaines généralistes (UA et UB) essentiellement. Toutefois, l'EHPAD « *Jacqueline Auriol* » et les installations bâties de la halte nautique et de la Base de Loisirs étaient classées dans une zone spécialisée UL, à vocation d'activités sportives, de loisirs et de plein air, n'apparaissant que sur ces deux sites et qui a disparu au profit de la nouvelle zone UE.

Les ensembles considérés sont bien distincts, dans leur configuration et leur fonctionnement, de l'environnement urbain proche à vocation d'habitat ou d'activités économiques. A ce titre, il est nécessaire de les circonscrire pour leur permettre d'évoluer dans la mesure des besoins répertoriés, des caractéristiques architecturales des bâtiments existants, de la nature et de l'usage des espaces libres (stationnements, circulations,...).

Au total, ils couvrent une superficie de l'ordre de **27,1 ha** ~~27 ha~~.

Dans ses différents sites, **la zone UE conserve les marges de manœuvre nécessaires à l'exploitation, à la reconstruction et aux évolutions envisageables des édifices en place dans la mesure de l'accueil de nouvelles populations et le renforcement des services proposés aux habitants de la commune.**

### b) Principales dispositions du règlement

Dans cette première zone « *spécialisée* », seules sont autorisés les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif qu'elles soient publiques ou privées, selon une nomenclature très large. À ceux-ci peuvent être adjointes des constructions à usage d'habitation pour les personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations. **Enfin, le stationnement des caravanes qui ne constituent pas l'habitat permanent de leurs utilisateurs est aussi autorisé.**

Compte tenu de la diversité de type de bâti qui caractérise les équipements collectifs et pour ne pas porter préjudice à ceux que la commune devra réaliser en tenant compte du critère d'intérêt général, le règlement laisse la possibilité d'une implantation en semi continu et en discontinu. Les constructions nouvelles pourront soit être implantées à l'alignement des voies, soit respecter un retrait de 5 mètres à partir de l'alignement.

Pour tenir compte de cette diversité des vocations, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit. Pour les constructions non dotées d'égout de toit ou d'acrotère, la hauteur absolue est de 15 mètres. Afin de permettre, la construction d'équipement collectif d'importance, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Les projets devront viser à la qualité architecturale des bâtiments publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Pour le reste, le règlement est volontairement ouvert pour permettre l'implantation de types de bâtiments nécessairement disparates en tenant compte du critère d'intérêt général.

#### 3.1.2.2 La zone UK

##### a) Caractère et vocation de la zone

Cette zone spécialisée est exclusivement réservée aux modes d'**hébergement touristique** pour une clientèle qui ne peut y élire domicile, sous forme de terrains aménagés de **camping** et de **caravanage** à l'intérieur desquels peuvent également être implantés **des mobil-homes ou de bungalows** conformément à la réglementation en vigueur. Ils peuvent également inclure les équipements communs et, éventuellement, les activités de commerce et de restauration qui y sont liées.

Elle s'applique au projet de camping localisé à « *Logerie Sud* » pour une superficie de 9,40 ha. Rappelons que ce projet constitue un des éléments clés de la politique de développement touristique et de loisirs qui est un des quatre axes du PADD.

Pour cette raison, **ce zonage n'existait pas dans le PLU précédent** et les terrains concernés y étaient classés en zone agricole A.

Rappelons, en outre, que pour tenir compte de l'évaluation environnementale du site, **la partie centrale de la zone, formant un petit talweg humide est retiré des emprises aménageables de la zone et protégée par un classement en zone naturelle N.**

Sa superficie est de 9 40 hectares.

## 3

## JUSTIFICATION DU PROJET

Plus précisément, la zone UY couvre quatre sites différents caractérisés par la mixité des activités accueillies :

- La plus importante, à l'entrée Ouest de la commune, de part et d'autre de la RD 1089, regroupant le site industriel SMURFIT et la zone commerciale du « Barry ». La zone d'activité du « Barry », se développant sur une longueur d'environ 1 km de part et d'autre de la RD 1089, ce site accueille 30 entreprises à vocation artisanale, commerciale et industrielle sur une surface totale de 39,7 ha. Il s'organise autour de deux pôles : le secteur commercial du Barry autour du Super U (26 établissements) au Nord de la RD 1089, le secteur industriel regroupant essentiellement l'établissement SMURFIT KAPPA SOCAR au Sud de la RD. **Un peu moins de la moitié des espaces sont encore disponibles, soit 14 ha.**
- Le site industriel au Nord-Ouest du centre bourg accueillant l'entreprise AMCOR Flexibles Capsules, d'une superficie de 4,1 ha. Toute l'emprise est occupée.
- La zone d'activité de « Bouffard », d'une superficie de 7,2 ha, située au Sud de la RD 1089. Elle accueille 4 établissements à vocation artisanale. Environ 2 ha sont encore disponibles (partiellement viabilisé).
- La Zone d'Activité de « La Logerie », accueillant deux établissements voués à l'activité aquacole : la station de recherche du CEMAGREF et l'« éclosérie de Guyenne », d'une superficie de 6,1 ha. On soulignera que **le périmètre de cette zone UY a été amputé des superficies couvertes par la zone rouge d'aléa fort du PPRi strictement inconstructible.**

Au final, ces quatre sites couvrent une superficie totale de 55,5 ha, **dont 14,6 ha encore constructibles.**

**Toutefois, pour les constructions existantes destinées à l'habitation insérées au sein de la zone UY avant la date d'approbation du PLU, les extensions et les annexes sont autorisées à conditions.**

**Par rapport au précédent PLU**, la délimitation de la zone UY a connu très peu d'évolutions. Outre l'adaptation du site de « La Logerie » au PPRi, la seule évolution notable concerne des terrains d'habitation totalement inclus au sein de la zone du « Barry » au Sud de la RD 1089 que la municipalité a voulu voir muter à terme vers une vocation d'activités mieux en phase avec l'environnement immédiat de ces parcelles.

A l'image de la zone UE, les ensembles considérés sont bien distincts, dans leur configuration et leur fonctionnement, de l'environnement urbain proche à vocation d'habitat ou d'équipements. A ce titre, il est nécessaire de les circonscrire pour leur permettre d'évoluer dans la mesure des besoins répertoriés, des caractéristiques architecturales des bâtiments existants, de la nature et de l'usage des espaces libres (stationnements, circulations, stockage,...).

#### d) Principales dispositions du règlement

Cette troisième zone « spécialisée » est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de bureaux et commerciales, ainsi que les services qui peuvent leur être nécessaires et les entrepôts.

Le règlement de la zone UY vise à affirmer la vocation commerciale, artisanale et industrielle des terrains concernés par cette zone et à y réglementer très strictement la présence d'habitat qui ne peut y être admis que sous réserve d'être intégrées au bâtiment d'activité, sauf réglementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

Compte tenu de la diversité des types de bâti qui caractérise les zones économiques, le règlement laisse des possibilités d'aménagement relativement souples.

dans le respect des orientations d'aménagement et du règlement d'urbanisme. La volonté municipale, clairement affirmée dans ces orientations, est de **promouvoir un urbanisme de qualité** tenant compte des caractéristiques de chaque site (topographie, écoulement des eaux superficielles, caractéristiques pédologiques) et de son environnement immédiat (paysages urbains ou naturels, agriculture, voirie).

#### *Description et localisation*

La zone 1AU proprement dite concerne **5 3 sites** de tailles différentes permettant d'organiser le développement de l'urbanisation sur des espaces non bâtis au contact des zones urbanisées ou en leur sein même, aux lieux-dits « *Barry Nord* », « *Chassagne* », « *Bel Air* » ~~« *Bouffard* » et « *Au Poirier* »~~. La superficie totale de la zone est de **4.79 ha** ~~8,3 ha~~.

Cette organisation permet d'apporter une réponse qualitativement et quantitativement à l'hypothèse de développement sélectionnée par les élus lors de la phase initiale de diagnostic jusqu'à l'horizon 2025.

On constatera qu'il s'agit de zones de petites tailles inscrites dans l'enveloppe urbaine existante, soit au sein du tissu urbain lui-même afin de maîtriser le devenir de « *dents creuses* » significatives (zones de « *Barry Nord* », « *Bel Air* » ~~et « *Bouffard* »~~) soit en périphérie immédiate (« *Chassagne* » ~~et « *Au Poirier* »~~). Quels qu'ils soient, ces sites localisés en continuité et en complémentarité du tissu existant de la zone agglomérée du bourg, conformément aux grandes orientations du PADD, permettent à la collectivité, dans le cadre de son P.L.U., d'organiser les futurs quartiers en cohérence avec l'environnement urbain et naturel préexistant et de les desservir par le réseau d'assainissement collectif. Les dispositions réglementaires conduisent à une densité retenue similaire à celle de la zone UB, soit 15 logements à l'hectare.

Le tableau ci-dessous décrit succinctement ces zones et leur capacité d'accueil estimée à partir de la densité autorisée par le règlement d'urbanisme.

	Superficie totale de la zone	Potential constructible de la zone	Nombre de logements attendus	Densité (log/ha)
Barry Nord	1,53 ha	1,53 ha	30	20
Chassagne	2,52 ha	2,52 ha	65	26
Bel Air	1,74 ha	1,70 ha	15	13
Bouffard	0,74 ha	0,74 ha	15	20
Au Poirier	0,90 ha	0,70 ha	10	15
<b>Total</b>	<b>4,79 ha</b>	<b>4,79 ha</b>	<b>110</b>	<b>23</b>

Ces **cinq trois** sites qui pourront être ouverts à l'urbanisation à court / moyen termes dans cadre de l'application du P.L.U. ont donc **une capacité d'accueil est de l'ordre de 110 logements**, représentant environ à 200 nouveaux habitants.

~~Pour ce qui est des évolutions par rapport au précédent PLU, on soulignera un réel bouleversement de l'organisation de ces zones 1AU. En effet, en dehors des la zones de « *Bel Air* » et du « *Poirier* », elles-mêmes fortement remaniées, les autres zones ont été créées par le présent PLU en se substituant à la zone urbaine UB.~~

~~Pour ce qui est de « *Bel Air* » son périmètre a été fortement réduit pour tenir compte de la qualité du milieu naturel dans sa partie Nord et de la présence de zones humides. Quant au~~

~~« Poirier », il s'agissait dans le précédent PLU d'une partie d'une zone 2AU elle-même largement redessinée par le présent PLU (voir plus loin).~~

#### Des principes d'aménagement

Rappelons que toutes ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour rôle de définir les grands principes d'aménagement des secteurs appelés à connaître une évolution significative.

Il est à noter que ces lignes directrices s'imposent aux futurs aménageurs qu'ils soient publics ou privés. La collectivité fixe ainsi un cap à suivre. Les futurs quartiers de la commune devront être conçus et réalisés pour la plupart, sous la forme d'opérations d'ensemble. Les aménagements portant sur ces secteurs prennent en compte le contexte général et l'environnement (urbain, naturel ou agricole dans lequel ils s'insèrent).

Plusieurs principes directeurs ont été déterminés dans le but de mettre en avant des choix d'urbanisme prenant en compte l'environnement urbain préexistant ainsi que le cadre agricole et naturel dans lequel doivent s'insérer ces zones :

- Favoriser une desserte traversante ou en boucle afin de faciliter les liaisons entre les quartiers.
- Aménager des espaces urbains structurants (espaces verts, parcs,...) ayant vocation agrémenter le cadre de vie des quartiers : l'urbanisme et l'urbanisation ne doivent pas se résumer à la mise en place de d'habitat sans réflexion profonde sur les espaces publics et leur vocation. La volonté affichée est celle de l'aménagement de respirations urbaines. Ces respirations urbaines ne se réduiront pas à de vagues placettes : mais constitueront plutôt un réseau et des unités cohérentes, praticables pour les riverains et les habitants de la commune.
- Réserver des franges vertes, planter des haies le long des voies ou en limite de zone afin d'assurer l'intégration dans le paysage des futurs ensembles à urbaniser : cet objectif est une réponse aux modèles récents d'urbanisation développés sans lien avec le contexte qui les accueille, sans véritable souci d'intégration et d'insertion paysagère. D'autre part, au contact de la forêt, elles pourront également servir de bande pare-feu dans le respect de la réglementation.

#### **b) Principales dispositions du règlement**

Comme les zones UA, UB et UC, les zones 1AU sont des zones « *généralistes* » à vocation principale d'habitat.

On retrouve donc les mêmes interdictions touchant les types de constructions qui ne sont pas compatibles avec cette vocation première d'habitat et qui pourraient occasionner d'éventuelles nuisances de voisinage (les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt et à l'artisanat).

Le règlement de cette zone naturelle vouée à une urbanisation organisée est rédigé afin de gérer des opérations d'ensemble à vocation d'habitat dans le respect des orientations d'aménagement définies par la commune. Dans ce but, la taille d'une opération ne peut être inférieure à ~~0,3 ha~~ ~~0,5 ha~~.

En contrepartie, les constructions isolées, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement groupée, sont donc interdites.

Dans le droit-fil des Orientations d'Aménagement et de Programmation, des dispositions sont arrêtées pour favoriser la qualité et la mixité des voies et espaces publics. Ainsi, outre les obligations en matière de largeur de voirie, selon la nature de la desserte, des aménagements spécifiques pourront être admis dans le cadre justifié de traitements sécuritaires (zone 30) ou en « *espaces partagés* » piétons / voitures. Dans tous les cas, elles recevront un éclairage public.

De même, dans la perspective de diversifier les formes de bâti à l'intérieur des zones, tout en optant pour une densité modérément élevée et adaptée au contexte paysager urbain ou naturel dans lequel s'insère chaque extension urbaine, les implantations ~~en semi-continu et en discontinu par rapport aux~~ en limites séparatives quelle que soit la profondeur de la parcelle. Au-delà de la première bande définie à 15 mètres, la hauteur en limites séparatives est limitée au rez-de-chaussée afin d'éviter la création de linéaire de murs aveugles à étage. Par rapport aux voies, les constructions doivent respecter une implantation en retrait de 15 mètres à partir l'axe des Routes Départementales, mais une implantation est autorisée à 5 3 mètres par rapport aux autres voie. Ici aussi, l'emprise au sol n'est pas réglementée, seuls les articles 6, 7, 8 et 10 viennent fixer la forme urbaine.

Elle devra aussi permettre de créer un tissu urbain aéré avec des superficies minimales d'espaces verts collectifs et de plantations (au minimum 10% de l'emprise totale de l'opération), afin de respecter des indications fournies par les pièces graphiques du document d'orientations d'aménagement. Dans le même état d'esprit, la hauteur de construction reste toujours limitée à 7 mètres à l'égout des toitures.

### 3.1.3.2 La zone 2AU

#### Le cadre réglementaire

La zone 2AU est une des zones à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Pour rappel, les zones 2AU correspondent à des secteurs pour lesquels la collectivité envisage une urbanisation à moyen ou long terme. Le transfert du 2AU (moyen, long terme) vers le 1AU (court terme) peut se faire à l'occasion du renforcement des équipements nécessaires ou d'une simple modification du document d'urbanisme. Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et les orientations d'aménagement et de programmation développeront alors les principes qui guideront les opérations compatibles avec une organisation cohérente de la zone.

#### Description et localisation

**Quatre zones 2AU ont été retenues dans le PLU pour une surface totale de 21,5 ha.**

Comme pour les zones 1AU, le principe retenu pour leur localisation est de se situer dans la continuité immédiate de l'enveloppe bâtie actuelle et une attention particulière a été accordée à leur raccordement au réseau de voirie existant.

Par ailleurs, même si cela ne s'imposait pas au regard des obligations réglementaires (rappelons il n'est pas demandé d'orientation d'aménagement et de programmation pour ces zones dans le présent dossier de PLU), il a semblé important à la municipalité d'esquisser des premiers principes d'aménagement qui pourront guider les réflexions lors de l'ouverture de ces zones à l'urbanisation.

### 3.1.4 Les zones agricoles : la zone A

#### 3.1.4.1 Caractère et vocation de la zone

##### a) Le cadre réglementaire

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

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

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

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

##### b) Description et localisation

**La zone A proprement dite et son secteur Ah occupent une superficie de l'ordre de 346 ha ce qui correspond approximativement à 40 % de la surface du territoire de la commune, ce qui fait d'elle – et de loin – la zone la plus importante de la commune.**

Elle concerne essentiellement :

- La moitié Sud de la commune où l'on retrouve les secteurs plantés en vignes (« *La Cabane* », « *Cressonnet* »), des prairies, quelques rares terres labourables (« *Le Cabaneau* »), mais également de vastes surfaces boisées résultant à la fois de plantations et recolonisation spontanées de terres agricoles abandonnées (à l'exclusion du « *Bois de Troteau* » qui a été classé en zone N en raison d'un plus grand intérêt écologique).
- Une bande étroite au Nord-Est (« *La Perrotte* ») et à l'Est (« *Logerie* », « *Grands Champs* ») du bourg, constituée de prairies bocagères vouées à l'élevage.

En outre, un secteur a été délimité : le **secteur Ah**, qui identifie l'habitat diffus non lié à l'activité agricole présent dans les zones A. Ces secteurs délimitent des périmètres de taille et de capacité limités où seront uniquement autorisées des extensions des constructions existantes. Par ailleurs, la taille de ces différents secteurs, qui ne concernent souvent qu'une seule unité foncière, a été définie pour permettre l'inscription dans son périmètre des

Au final, le PLU identifie 1,7 ha supplémentaires de boisements en EBC à l'échelle communale par rapport au document d'urbanisme précédent.

Quoi qu'il en soit, la municipalité témoigne ici de sa volonté d'inscrire dans les faits la protection de son cadre de vie rural, qui est un atout à mettre en avant pour renforcer sa vocation de commune résidentielle.

### 2.2.2 Les plantations à réaliser

Comme cela a déjà été évoqué dans les paragraphes concernant le PADD (mise en valeur des entrées de ville), la RD 1089 constitue l'axe structurant du territoire, axe autour duquel s'organise le développement communal et la vie locale. Les entrées de bourg nécessitent une attention particulière, notamment afin de réduire les vitesses, mais également afin de masquer certaines activités agricoles implantées au contact direct de la voie.

**La municipalité a attaché une attention plus particulière à l'entrée de ville Est.** En plus de limiter la construction sur ce secteur en maintenant les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, **elle cherche également à réaliser des aménagements nécessaires à sa mise en valeur, notamment par des plantations.** Ainsi, une bande de plantations à réaliser a donc été reportée sur le plan de zonage au Nord de la voie (linéaire non bâti) afin de créer un linéaire paysager masquant certaines pratiques agricoles. Cette bande de plantation à réaliser est également grevée par un emplacement réservé au bénéfice de la commune, afin que cette dernière puisse gérer durablement et entretenir cette séquence d'entrée de ville.

**Une seconde bande de plantations à réaliser est identifiée au plan de zonage sur la zone à urbaniser de « Chassagne »** afin de matérialiser, comme indiqué dans les orientations d'aménagement et de programmation, **le maintien d'une bande végétalisée d'au moins 10 mètres de large et le renforcement de la ripisylve** au Sud de la zone. Ces plantations permettront d'assurer une continuité végétale le long du ruisseau entre les deux zones à urbaniser.

### 2.2.3 Les emplacements réservés

~~Au total, On relève 16 emplacements réservés, tous 4 emplacement réservé~~ au bénéfice de la Commune : ~~12 concernant des opérations de voirie ou des aménagements de carrefour, et 4 concernant des projets divers.~~

## 3

## JUSTIFICATION DU PROJET

N°	Opération	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>	Justifications
1	<b>Création d'un cheminement doux</b>	<b>Commune</b>	<b>45</b>	<b>Créer un cheminement doux entre la zone commerciale et l'OAP Barry Nord passant dans les arrières de parcelles.</b>
4	<del>Création d'une voie de desserte pour la ZA (largeur 10 m)</del>	<del>Commune</del>	<del>1 703</del>	<del>Voirie achevant la desserte programmée du centre commercial et qui permet le désenclavement de parcelles en cœur d'îlot.</del>
2	<del>Création d'une voie de desserte Petite Route (largeur 5 m)</del>	<del>Commune</del>	<del>722</del>	<del>Voirie permettant d'assurer la sécurité de la circulation dans le secteur et une desserte confortable des parcelles.</del>
3	<del>Élargissement de la rue et du carrefour sur la rue G. Courbet</del>	<del>Commune</del>	<del>1 499</del>	<del>Aménagement du carrefour pour assurer la sécurité de la circulation dans le hameau et notamment afin de permettre une desserte confortable des zones à urbaniser.</del>
4	<del>Création d'une voie de desserte le long de la voie ferrée au Barry (16 m)</del>	<del>Commune</del>	<del>4 918</del>	<del>Voirie permettant un accès Sud à la zone d'activités et limitant les entrées/sorties directes sur la RD 1089. Désenclavement de parcelles.</del>
5	<del>Création d'une voie de desserte le long de la voie ferrée aux Aquarelles (largeur 16 m)</del>	<del>Commune</del>	<del>4 360</del>	<del>Voirie parallèle à la RD 1089 permettant de limiter les entrées/sorties directes sur cette dernière. Liaison directe avec le pôle gare et désenclavement par le Sud du lotissement Les Aquarelles. Mise en valeur de la zone naturelle.</del>
6	<del>Création d'une voie de desserte le long de la voie ferrée à Bouffard (largeur 10 m)</del>	<del>Commune</del>	<del>559</del>	<del>Voirie parallèle à la RD 1089 permettant de limiter les entrées/sorties directes sur cette dernière, notamment à partir des opérations d'habitat récentes et denses.</del>
7	<del>Création d'une voie d'accès à la zone urbaine Bel Air (largeur 10 m)</del>	<del>Commune</del>	<del>807</del>	<del>Désenclavement des parcelles en cœur d'îlot.</del>
8	<del>Élargissement de la rue Michel Montaigne (largeur 14 m)</del>	<del>Commune</del>	<del>3 407</del>	<del>Aménagement de voirie pour assurer la sécurité de la circulation dans le hameau et notamment afin de permettre une desserte confortable des zones à urbaniser.</del>
9 2	Élargissement de voirie rue R. Rolland (3 m départ et d'autre)	Commune	443	Aménagement de voirie pour assurer la sécurité de la circulation entre la RD 1089 et le franchissement de la voie ferrée, notamment dans le prolongement du futur contournement.
10 3	Contournement du bourg (Rivalet)	Commune	391	Finalisation des acquisitions foncières nécessaire à la réalisation du contournement du bourg afin de réaliser un nouvel axe structurant pour le développement communal.

## 3

## JUSTIFICATION DU PROJET

N°	Opération	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>	Justifications
11 4	Contournement du bourg (rue C. Baudelaire)	Commune	1 839	Finalisation des acquisitions foncières nécessaire à la réalisation du contournement du bourg afin de réaliser un nouvel axe structurant pour le développement communal.
12	<del>Elargissement et aménagement paysager de la rue J. Mermez, aménagement du carrefour avec la rue St-Exupéry</del>	Commune	5 719	<del>Aménagement de voirie et de carrefour pour assurer la sécurité de la circulation dans le hameau et notamment afin de permettre une desserte confortable des zones à urbaniser.</del>
13	<del>Extension de la zone de loisirs de La Charbonnière</del>	Commune	43 490	<del>Extension du pôle nautique : — Terrains qui permettent l'accès au barrage de Porchères pour les activités de kayak avec la possibilité de création d'un ponton léger. — Protection du terrain naturel par acquisition publique (mairie). — Extension halte nautique existante.</del>
14	<del>Création d'une zone de stationnement en centre bourg</del>	Commune	362	<del>Amélioration de l'accessibilité des commerces de centre bourg notamment face à la concurrence jouée par le centre commercial.</del>
15	<del>Aménagement paysager de l'entrée Est du bourg (largeur 15 m)</del>	Commune	5 381	<del>Mise en valeur de l'entrée de ville afin de réduire les vitesses et masquer certaines activités agricoles implantées au contact direct de la voie.</del>
16	<del>Aménagement des berges de l'Isle en limite communale de St-Antoine sur l'Isle</del>	Commune	4 973	<del>Poursuite des acquisitions foncières en bordure de l'Isle afin de mettre en valeur et de restaurer ce linéaire à proximité immédiate de la voirie et des habitations.</del>

### 2.2.4 Les polygones d'implantation

Le positionnement de la parcelle A1430 impose un traitement particulier des règles de recul, puisque les règles générales de recul imposées par le règlement de la zone UY à laquelle appartient la parcelle, réduit fortement la constructibilité du site et rend son aménagement difficile.

En effet, la parcelle est située :

- à l'angle de rue Alphonse Daudet qui impose un recul des constructions de 10 mètres et de la RD 1089 qui impose un recul de 30 mètres.
- En limite de zone UY par laquelle le recul en limite séparative est augmenté à 10 mètres.

**historiques qui ne s'appliquent que sur le Moulin de Porchères.** Sont préservés et ainsi localisés au titre des articles L. 123-1-5 III 2° et R. 123-9-11° du Code de l'Urbanisme, sur les pièces graphiques du règlement d'urbanisme, les éléments bâtis et es ensembles végétalisés les plus remarquables que l'on rencontre sur le territoire communal.

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

**Ainsi, ce sont 25 27 éléments du patrimoine bâti local, du « petit patrimoine » et du patrimoine végétal qui ont été répertoriés sur la commune de Saint-Seurin sur l'Isle au titre de l'article L 123-1-5 III 2°.**

Rappelons que ces éléments à préserver ont été identifiés à partir du diagnostic. Ils sont également analysés plus précisément dans l'annexe au rapport de présentation.

N°	Elément	Justification du classement
1	Cimetière	Petit patrimoine, identité communale
2	Octroi et son parc	Bâtiment historique, qualité architecturale, identité communale
3	Eglise	Bâtiment historique, qualité architecturale, identité communale
4	Fontaine du presbytère	Petit patrimoine, identité communale
5	Mairie	Bâtiment historique, qualité architecturale, identité communale
6	Tour Burthaud	Construction historique, identité communale
7	Caserne Jackson	Bâtiment historique, qualité architecturale, identité communale
8	Fontaine et lavoir Cabaneau	Petit patrimoine, identité communale
9	Lavoir Cressonnet	Petit patrimoine, identité communale
10	Jardins du bourg	Espace paysager de qualité en cœur de ville (espace de respiration dans le bourg), élément structurant du paysage depuis la rue
11	Chêne remarquable	Spécimen particulièrement remarquable par sa dimension (arbre de haut jet) et qui marque le paysage
12	Alignement chênes rouges	Elément structurant du paysage au cœur d'une zone à urbaniser, intérêt écologique
13	Parc d'habitation rue A. Daudet	Espace paysager de qualité en cœur de ville, élément structurant du paysage depuis la rue, qualité des sujets boisés
14	Parc d'habitation rue A. Daudet	Espace paysager de qualité en cœur de ville, élément structurant du paysage depuis la rue, qualité des sujets boisés
15	Parc d'habitation rue E. Rostand	Espace paysager de qualité en cœur de ville, élément structurant du paysage depuis la rue, qualité des sujets boisés
16	Maison d'Aquitaine	Bâtiment historique, qualité architecturale, identité communale
17	Maison Roqueflot	Bâtiment historique, qualité architecturale, identité communale

18	Domaine de La Logerie	Identité agricole de la commune, bâtiment autour duquel s'est développé le hameau, qualité architecturale
19	Domaine du Cabaneau	Identité agricole de la commune, bâtiment autour duquel s'est développé le hameau, qualité architecturale
20	Domaine de La Cabane	Identité agricole de la commune, bâtiment autour duquel s'est développé le hameau, qualité architecturale
21	Moulin de Camps	Identité agricole de la commune, qualité architecturale
22	Papeterie Soustre	Identité industrielle de la commune, qualité architecturale
23	Moulin de Lageard	Identité agricole et industrielle de la commune, qualité architecturale
24	Grange Donadier	Identité agricole de la commune, qualité architecturale
25	Moulin de La Logerie	Identité agricole de la commune, qualité architecturale
26	<b>Chassagne</b>	<b>Arbres à protéger</b>
27	<b>Barry Nord</b>	<b>Espace paysager, qualité des sujets boisés</b>

### 2.2.6 Note concernant le report des secteurs de risques naturels

L'article R 123-11 du code de l'urbanisme stipule que :

« Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

b) Les secteurs où [...]l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».

La commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle est concernée par le risque naturel d'inondation de l'Isle. Celui-ci est parfaitement documenté et réglementé par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). **Toutefois, le zonage du PPRI n'a pas pu être reporté sur le document graphique du zonage.**

En effet, ce plan de zonage a été réalisé sous SIG conformément au cahier des charges du Conseil national de l'information géographique (CNIG). Toutefois, après consultation des services de l'Etat sur cette question, le zonage du PPRI en format SIG n'est pas disponible.

**Il n'était donc pas possible de reporter le PPRI sur le zonage sans risque d'erreur grave.**

Rappelons que le seul document opposable en la matière est le plan du PPRI qui est, conformément à R 123-14 (alinéa 7) du code de l'urbanisme, est annexé au présent dossier de PLU. De plus, le préambule de la section 1 du règlement de chacune des zones concernées renvoie explicitement au PPRI.

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

### 3.1 Les superficies du zonage

Le tableau récapitulatif ci-après, indique de manière synthétique la part des grands types de zones définies par le PLU, par rapport à la superficie communale.

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

- **La valorisation et la protection des espaces « protégés » agricoles et naturels (A+N+NP)<sup>25</sup> s'inscrivent fortement dans le PLU** : leur superficie (**556 ha**) (~~554 ha~~) représente au total **plus de la moitié (62,2%)** de la surface cadastrée du territoire communal. Ainsi, le zonage entérine le statut de commune à caractère rurale aux portes de l'agglomération libournaise et bordelaise qui est celui de Saint-Seurin avec un territoire majoritairement agricole et naturel et qui est appelé à le rester. Si la zone agricole A est très largement majoritaire - 40% de la superficie communale -, on notera, que **les zones naturelles (N+NP) couvrent 24,2 % du territoire communal.**
- Les **zones urbanisées** (habitat et spécialisées) couvrent **302 ha** ~~299,4 ha~~ et représentent **33,8** ~~33,6~~% du territoire communal.

En leur sein, les zones urbanisées à vocation principale d'habitat couvrent **209,85 ha** ~~207,6 ha~~ et représentent **23,5%** ~~23,3~~% du territoire communal.

Les zones d'activités spécialisées occupent, quant à elles, des superficies moins importantes (**55,31 ha** ~~55,5 ha~~) tandis que les espaces réservés aux équipements collectifs existants n'occupent que 27 ha.

- **Les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat à court terme (1AU)** ont une superficie de **4,78 ha** ~~8,31 ha~~, soit **0,5%** ~~0,9~~% du territoire communal. Les zones d'urbanisation future d'urbanisation à long terme (2AU), réservées à l'habitat, imposant une modification du document d'urbanisme représentent, quant à elles, **21,62 ha** ~~21,5 ha~~ au total (2,4 % de la surface cadastrée totale).
- **Au total, l'ensemble des zones d'urbanisation future à court et long termes, quelles que soient leurs vocations, couvrent 26,40 ha** ~~30 ha~~ (~~3,4~~ % **3,0**% de la surface cadastrée totale). Elles permettent une évolution de l'ordre de 10 % des surfaces bâties sur la commune à court et moyen terme.

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

<sup>25</sup> À l'exception des secteurs Ah et Nh qui recouvrent des ensembles déjà bâtis.

## JUSTIFICATION DU PROJET

ZONE	SUPERFICIE (ha)	%
<b>Zones urbaines à vocation principale d'habitat</b>		
UA	10,21	1,1%
UB	119,21	13,4%
UC	80,43	9,0%
Sous-Total	209,85	23,5%
<b>Zones urbaines à vocation d'équipement</b>		
UE	27,10	3,0%
UK	9,45	1,1%
Sous-Total	36,55	4,1%
<b>Zones urbaines à vocation d'activités</b>		
UY	55,31	6,2%
Sous-Total	55,31	6,2%
<b>Zones d'urbanisation future, destinées principalement à l'habitat</b>		
1AU	4,78	0,5%
2AU	21,62	2,4%
Sous-Total	26,40	3,0%
<b>Zones agricoles protégées</b>		
A	339,61	38,1%
Ah	6,56	0,7%
Sous-Total	346,17	38,8%
<b>Zones naturelles et forestières à protéger</b>		
N	69,19	7,8%
Nh	0,89	0,1%
NP	81,40	9,1%
NPI	65,87	7,4%
Sous-Total	217,35	24,4%
<b>TOTAL</b>	<b>892</b>	<b>100%</b>

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

### 3.2 Les évolutions par rapport au PLU approuvé en 2006

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

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

- **Les zones urbaines, toutes vocations confondues, passent de 322,82 ha à 301,7 ha 299,4 ha soit une diminution de 6,55% 7,8%.** L'enveloppe urbaine a donc été réduite notamment sur les secteurs soumis au risque inondation ou au contact des zones naturelles et agricoles.
- Très logiquement, **les zones à urbaniser conservent une superficie assez stable**, puisque les zones AU du PLU antérieur n'ont pas été consommées. Certaines zones ont été rendues à la zone agricole ou naturelle au profit de nouveaux sites plus enclins à être urbanisés.

## 3

## JUSTIFICATION DU PROJET

- Globalement donc, l'espace urbanisé ou à urbaniser (zones U, 1AU et 2AU, toutes vocations confondues) passe de 352,39 ha dans le PLU antérieur à **328,1 ha** **329,3 ha** dans le nouveau PLU, soit une diminution nette de **24.34 ha** **23,1 ha** restitués aux espaces agricoles et naturels (-7% -5,5 %).
- Les zones agricoles, quant à elles, diminuent avec une baisse globale de près de **72,38 ha** **74 ha**. Toutefois, même si la reconfiguration de la tâche urbaine redonne des surfaces à la zone agricole, son enveloppe globale résulte également d'ajustements entre la zone A et la zone N. En effet, les espaces concernés par la zone Natura 2000 sont protégés par un classement spécifique NP (naturel protégé) alors qu'ils étaient auparavant classés en A ou N. Ainsi, près de **73 ha** initialement classés en A sont dorénavant couverts par la zone NP.
- En contrepartie, les espaces naturels voient leur surface augmenter pour concerner davantage d'ensembles naturels et paysagers sensibles grâce à une meilleure identification des espaces d'intérêt. Ils gagnent ainsi **95 ha** de la surface globale. On rappellera, pour finir, la création d'une nouvelle zone naturelle très restrictive destinée à protéger les milieux les plus sensibles, en premier lieu la zone Natura 2000 ; il s'agit de la zone NP couvrant **147,27 ha** **146,9 ha**.

Au final, l'évolution du PLU se traduit par un renforcement de la protection des espaces naturels et agricoles qui passent de 540,6 ha à **563.5 ha** **585,6 ha** au détriment des espaces urbains et à urbaniser qui passent de 352,4 ha à **328.1 ha** **329,3 ha**. On constate donc un resserrement de l'enveloppe constructible sous l'effet d'une prise en compte accrue des caractéristiques naturelles et agricoles de la commune.

PLU 2006		PLU 2015 + Modification		
Zones	Superficie (ha)	Zones	Superficie (ha)	
UA	176,98	UA	10,21	
UB		UB	119,21	
UC	80,54	UC	80,43	
UL	8,28	UE	27,10	
UY	57,07	UY	55,31	
		UK	9,45	
Ss total zones urbaines	<b>322,87</b>	Ss total zones urbaines	<b>301,71</b>	<b>-6,55%</b>
1AU	16,21	1AU	4,78	
1AU-c	2,47			
1AU-y	1,61			
2AU	9,29	2AU	22,19	
Ss total zones à urbaniser	<b>29,58</b>	Ss total zones à urbaniser	<b>26,40</b>	<b>-10,75%</b>
A	418,55	A	339,61	
		Ah	6,56	
Ss total zones agricoles	<b>418,55</b>	Ss total zones agricoles	<b>346,17</b>	<b>-17,29%</b>
N	122,06	N	69,26	
		Nh	0,89	
		NP	81,40	
		NPI	65,87	
Ss total zones naturelles	<b>122,06</b>	Ss total zones naturelles	<b>217,45</b>	<b>+78,07%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>893</b>	<b>TOTAL</b>	<b>892</b>	

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

Ainsi, le PLU rend à la zone agricole et naturelle près de **33 35 ha** initialement constructibles au PLU de 2006.

Les grands secteurs reclassés en A ou N sont localisés :

- Autour de la rue A. Daudet et E. Rostand avec une prise en compte plus fine des limites de la zone Natura 2000 et des secteurs inondables (4,4 ha).
- Au lieu-dit « *Cottenué* » avec la suppression de la zone UL, reclassée en zone agricole (4,2 ha).
- Autour du boisement « *Les Evalées* » avec une forte réduction de la zone 2AU Au Poirier II et la suppression de la zone 1AUy (11,7).
- Le long du chemin du Caviès, au niveau de la ZA de « *Bentejac* » (0,89 ha).
- Autour du ruisseau de « *Bel Air* » (7,9 ha) : fonds de jardins et zones humides.
- En bordure Nord de la voie ferrée, résidence « *Les Aquarelles* », en reclassant les espaces collectifs en zone naturelle (2,49 ha) dans le prolongement de la restructuration du pôle gare.
- Autour des différents hameaux, avec une limite de zone constructible resserrée autour du bâti existant.
- **Autour du lieu-dit « Au Poirier » et Bel-Air**

A ces secteurs, il fut ajouter l'ensemble des petites parcelles ou morceaux de parcelles reclassé en NP (corridor vert) ou en Nj (naturel jardin).

**En contrepartie, le PLU classe quelques terrains non constructibles au PLU de 2006 en zone urbaine ou à urbaniser (près de 20 ha).** Ces terrains permettent la réalisation de grands projets municipaux portés par le PADD :

- La zone 2AU de « *Chassagne II* » (8,7 ha).
- Le projet de camping (8,7 ha pris sur la zone agricole sur le 10,5 ha de superficie totale du projet).
- Suppression de la bande naturelle au niveau de la gare, cette dernière étant intégrée à la nouvelle zone UE destinée aux équipements et permettant d'identifier le pôle gare et ses abords dans le cadre plus global de la restructuration du site.
- Des ajustements de la limite de la zone constructible sur certains secteurs afin d'adapter le dessin du zonage à la réalité du terrain :
  - au Nord de la station d'épuration et du cimetière (1,2 ha),
  - sur différents lieux-dits : « *La Bardotte* » (0,25 ha), « *La Logerie* » (0,07 ha), « *Michou* » (0,06 ha) et « *Cressonnet* » (0,01 ha).

# 3

## JUSTIFICATION DU PROJET



### 3.3 Les capacités d'accueil du PLU

La capacité d'accueil du zonage a été estimée, **pour chaque zone affectée principalement à l'habitat**, par deux types de calculs complémentaires :

- Pour les zones urbaines (UA, UB et UC).
- Pour les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (1AU et 2AU).

On soulignera qu'il ne peut s'agir que d'**ordres de grandeur**, basés sur des paramètres de calcul calés sur les observations des phénomènes passés. Elles permettent de fixer une borne supérieure à l'usage des surfaces offertes à la construction pour les prochaines années.

#### 3.3.1. Calcul pour les zones urbaines

~~Rappelons que dans ces zones, c'est à la suite de l'analyse visuelle de la photographie aérienne, confirmée sur le terrain et de la prise en compte des nouvelles constructions apparues depuis, que le nombre de nouveaux logements que la commune peut potentiellement encore accueillir au sein de ces zones a été estimé.~~

~~Des différences assez sensibles apparaissent selon les zones :~~

- ~~Pour la zone UA, rappelons que le découpage du zonage, au plus près de ces ensembles bâtis et leur forte densité font que les capacités d'accueil résiduelles sont extrêmement faibles, voir inexistantes.~~
- ~~Pour la zone UB et UC, la situation est différente, le développement spontané de ces tissus urbains a laissé subsister en à de nombreux endroits des « dents creuses ». Et, même si les plus importantes ont été reclassées en zones 1AU, il en demeure encore. De plus, de nombreuses parcelles bâties sont très vastes et peuvent faire l'objet d'un redécoupage dont il faut tenir compte.~~

~~En zone UB, compte tenu de la superficie de la zone, les capacités de densification par redécoupage parcellaire apparaissent relativement limitées : 80 constructions neuves tout au plus.~~

~~En zone UC, les capacités d'accueil sont plus importantes (tissu urbain de hameau plus lâche) ont été estimées à environ 150 constructions nouvelles.~~

~~Ainsi, dans ces zones, le nombre de nouveaux logements que la commune peut potentiellement encore accueillir peut être estimé à 180 nouveaux logements, permettant ainsi l'accueil de l'ordre de 360 à 480 habitants<sup>26</sup>.~~

~~Dans ces calculs, la reconquête des logements vacants a été considérée comme relativement limitée à 10% du stock considéré, chiffre calé sur les hypothèses du SCoT, car la vacance étant essentiellement liée aux opérations De Robien, la collectivité n'a pas de prise sur ce marché et peut donc difficilement présenter des objectifs concrets permettant de limiter ce phénomène.~~

<sup>26</sup> Par application d'une fourchette moyen de tailles de ménages de 2 personnes pour le renouvellement de la population (Cf. calcul du « point mort ») et de 2,1 personnes pour la population nouvelle (voir ci-après).

**Un total d'environ 25 logements réalisables chaque année au sein de l'enveloppe urbaine.**

L'analyse des capacités de production de nouveaux logements au sein des enveloppes constructibles repose sur une approche fine et territorialisée des cadres de vie habités, qui tient compte à la fois, de la valeur patrimoniale de ces espaces, de leurs ambiances et des différences d'organisation et d'implantation du bâti sur la parcelle. Cette méthodologie de reconnaissance des tissus bâtis de la commune a permis d'intégrer une dimension qualitative et sensible des espaces habités désirables pour évaluer les possibilités offertes à chacun d'entre eux d'évoluer et d'accueillir de nouveaux habitants.

L'analyse des transactions foncières et immobilières issue de la base de données notariale « demandes de valeurs foncières » vient renforcer cette approche qualitative en démontrant la capacité réelle de mobilisation des parcelles de la commune à la fois en nombre et en surface.

Ces deux variables d'analyse permettent de déterminer une taille de référence minimale par cadre de vie qui peut être retenue pour considérer un potentiel foncier sur une parcelle mais elles ne sont pas suffisantes pour évaluer le nombre de logements qui peut être réalisé. C'est pourquoi, la méthodologie a été déclinée en plusieurs étapes

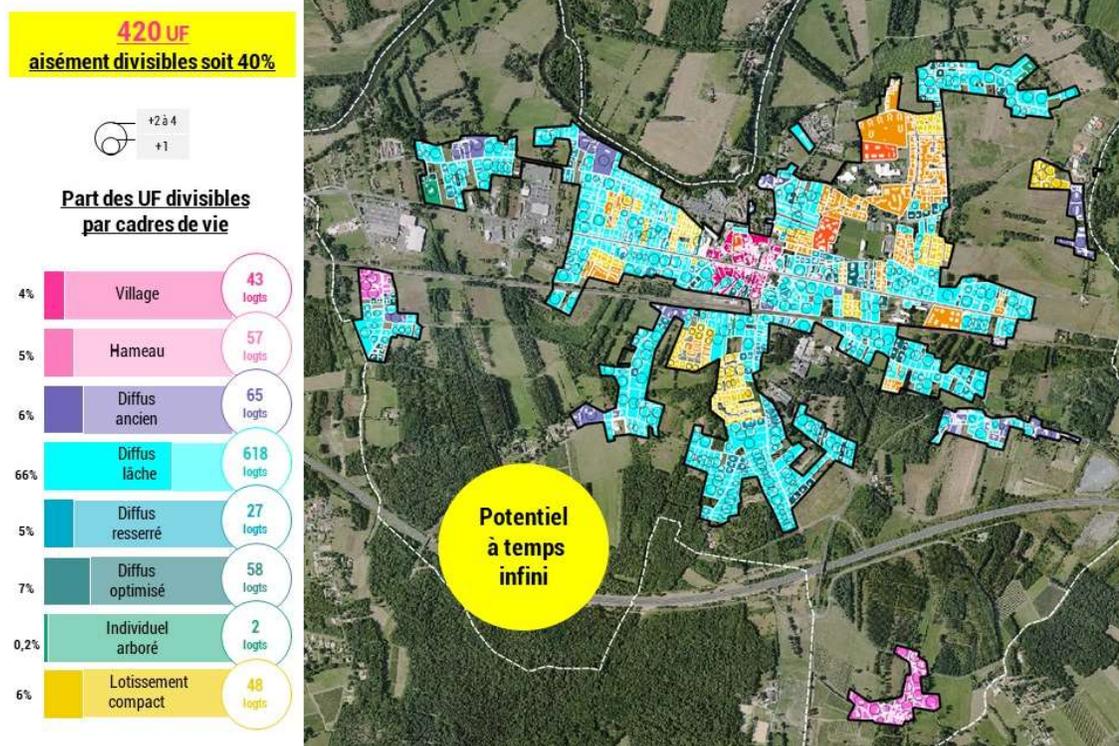
Pour les parcelles déjà bâties, les variables suivantes ont été considérées :

- La surface propre que l'on souhaite conserver pour la maison existante pour être en mesure d'évaluer le potentiel sur la partie restante : 1,5 fois la taille de référence du cadre de vie.
- Le nombre de logements maximal qui peut être atteint sur un foncier : limité à 4 logements en adéquation avec le marché foncier et immobilier.
- Le potentiel brut retiré de l'ensemble des contraintes : Plan de prévention du risque inondation rouge et espaces boisés classés.
- La vitesse d'activation des gisements c'est-à-dire le % de parcelles divisibles susceptible d'être mobilisé chaque année : un % estimé entre 1,2 et 3%/an, hiérarchisé en fonction des secteurs de la commune.

Cette évaluation fine a permis d'identifier un rythme potentiel de production de 21 logements /an sur les parcelles déjà bâties de la commune.

## 3

## JUSTIFICATION DU PROJET

Pour les dents creuses,

la mobilisation de ce gisement est plus simple à initier puisque le foncier n'est pas bâti. Ainsi, il a été proposé de retirer 20% de la surface de chaque dent creuse, correspondant aux aménagements de voiries et d'espaces publics souvent déterminants dans l'équilibre financier des opérations sur de grands fonciers non bâtis, avant d'appliquer les surfaces de référence considérées par cadre de vie pour évaluer le potentiel de production de nouveaux logements. Cette méthode a permis d'identifier un rythme de production de 5 logements /an sur les parcelles non bâties.

La méthodologie d'évaluation des capacités de production de nouveaux logements au sein de l'enveloppe constructible permet d'envisager la création de **26** logements par an soit plus de la moitié des objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat (45 logements /an).

### 3.3.2. Calcul pour les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat

Pour les zones concernées, on distinguera deux cas de figures :

- Pour la zone 1AU des objectifs de densité sont proposées sur la base du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.
- Pour les zones 2AU, qui n'ont pas fait l'objet d'orientations d'aménagement, une estimation sommaire a été faite sur la base de quelques estimations de formes et densité basées sur les choix arrêtés pour les zones 1AU.

#### 3.3.2.1. Règles de calcul pour les zones 1AU

Le calcul ici reprend la surface totale de chacune des zones 1AU, à laquelle est appliquée différents coefficients permettant ainsi de calculer leur capacité d'accueil :

- Prise en compte du pourcentage de la surface de la zone disponible pour la construction (ici 100% puisque ces espaces ne sont pas encore urbanisés).
- Application d'un premier coefficient d'abattement pour tenir compte des superficies consommées par la voirie et les espaces publics, estimé à partir des Orientations d'Aménagement, entre 30 et 50 %. Ce taux relativement élevé est justifié par le fait que certaines zones laissent une grande place aux aménagements paysagers, aux coupures vertes, aux cheminements et espaces collectifs ...
- Prise en compte de la densité définie par zone, de ~~15~~ à 20 logements par hectare selon les zones. Il est rappelé que la municipalité ne souhaite pas développer le logement collectif sur ces zones 1AU puisque ce type de logement, déjà fortement développé dans le bourg, souffre du phénomène de vacance. Des formes moins compactes mais qui restent relativement denses ont été privilégiées comme le semi-collectif.
- Définition de la population totale pouvant être potentiellement accueillie, par application du nombre moyen de personnes par ménage de 2,1 personnes appliqué aux nouveaux arrivants dans l'hypothèse qu'il s'agira essentiellement de ménages jeunes avec enfants.

#### 3.3.2.2. Règles de calcul pour les zones 2AU

Compte tenu de la nature de ces zones, appelées à être urbanisées à plus long terme après modification du PLU, on ne dispose ici ni des dispositions du règlement d'urbanisme (« *règlement vide* ») et des orientations d'aménagement et de programmation qui ne seront définies pour les unes et les autres qu'au moment de la modification du document d'urbanisme.

Dans ce cas, le calcul des capacités d'accueil prévisionnelles ne peut résulter que d'une estimation en s'appuyant sur le traitement retenu pour les zones 1AU proches ou dans une localisation similaire.

Dans le cas présent, les zones concernées correspondent à des sites insuffisamment desservis sur lesquels la commune envisage une certaine densification en raison de leur localisation.

Ainsi, si les règles de calcul sont les mêmes que pour les zones 1AU.

### 3.3.3. Evaluation de la capacité de production de logements neufs

Le tableau page suivante propose le résultat de ces calculs en terme de logements potentiellement constructibles : en affichant en premier les logements qui peuvent être réalisés en intensification urbaine c'est-à-dire sur des fonciers situés au sein de la zone constructible et par déduction des objectifs à atteindre déclinés dans le PADD, les logements à réaliser en extension urbaine.

Les chiffres sont donnés sous deux formes :

- ~~Une capacité brute totale, indiquant le nombre maximum de constructions autorisé par le zonage en l'absence de toute contrainte.~~
- ~~Pour les dents creuses, une capacité nette, calculée en tenant compte d'une rétention foncière estimée à 20% des terrains potentiellement constructibles au vu du marché foncier local récent. Rappelons que ce phénomène concerne des terrains non bâtis et réputés constructibles qui ne sont pas mis sur le marché pour plusieurs raisons d'origines différentes : des contraintes d'accès qui entraînent des difficultés à optimiser l'espace disponible, l'attachement à un bien patrimonial, l'usage pour une autre destination notamment agricole ou forestière (préservation de son outil de travail) et, enfin, la « spéculation » financière (la terre est considérée comme un « placement » qui pourra en outre permettre de faire face à des besoins financiers ultérieurs).~~

L'analyse des capacités de production de nouveaux logements au sein des enveloppes constructibles repose sur une approche fine et territorialisée des cadres de vie habités, qui tient compte à la fois, de la valeur patrimoniale de ces espaces, de leurs ambiances et des différences d'organisation et d'implantation du bâti sur la parcelle. Cette méthodologie de reconnaissance des tissus bâtis de la commune permet d'intégrer une dimension qualitative et sensible des espaces habités désirables pour évaluer les possibilités offertes à chacun d'entre eux d'évoluer et d'accueillir de nouveaux habitants.

L'analyse des transactions foncières et immobilières issue de la base de données notariale « demandes de valeurs foncières » vient renforcer cette approche qualitative en démontrant la capacité réelle de mobilisation des parcelles de la commune à la fois en nombre et en surface.

Ces deux variables d'analyse permettent de déterminer une taille de référence minimale par cadre de vie qui peut être retenue pour considérer un potentiel foncier sur une parcelle mais elles ne sont pas suffisantes pour évaluer le nombre de logements qui peut être réalisé. C'est pourquoi, la méthodologie a été déclinée en plusieurs étapes :

Pour les parcelles déjà bâties, les variables suivantes ont été considérées :

- La surface propre que l'on souhaite conserver pour la maison existante pour être en mesure d'évaluer le potentiel sur la partie restante : 1,5 fois la taille de référence du cadre de vie ;
- Le nombre de logements maximal qui peut être atteint sur un foncier : limité à 4 logements en adéquation avec le marché foncier et immobilier et la capacité des opérateurs à activer un foncier déjà bâti ;
- Le potentiel brut retiré de l'ensemble des contraintes comme le plan de prévention du risque inondation rouge ou encore des espaces boisés classés.

## 3

## JUSTIFICATION DU PROJET

- La vitesse d'activation des gisements c'est-à-dire le % de parcelles divisibles susceptible d'être mobilisé chaque année : un % estimé entre 1,2 et 1,5%/an, hiérarchisé en fonction des secteurs de la commune et des ambitions de développement accordées à chaque zone.

Cette évaluation fine a permis d'identifier un rythme potentiel de production de **21 logements par an sur les parcelles déjà bâties de la commune.**

Pour les dents creuses, la mobilisation de ce gisement est plus simple à initier puisque le foncier n'est pas bâti. Ainsi, il a été proposé de retirer 20% de la surface de chaque dent creuse mobilisable située en zone urbaine, correspondant aux aménagements de voiries et d'espaces publics souvent déterminants dans l'équilibre financier des opérations, avant d'appliquer les surfaces de référence considérées par cadre de vie pour évaluer le potentiel de production de nouveaux logements.

Cette méthode a permis d'identifier un rythme de production de **5 logements par an sur les parcelles non bâties.**

Ainsi, le potentiel mobilisable sur les parcelles déjà bâties et les dents creuses situées en zone urbaine s'élève à **26 logements par an.**

- Une remise sur le marché de 22 logements vacants**, conforme aux objectifs du SCoT.
- Le tableau distingue naturellement les zones urbanisables dans le cadre de l'application du PLU (zones 1AU) qui permettent d'accueillir près de **110 400** logements et **207 230** nouveaux habitants (sans rétention foncière) et les zones à plus long terme et ouverture différée (zones 2AU) qui apparaissent comme le support du développement à terme de la commune dont les capacités estimées sont de 276 logements et 579-nouveaux habitants. Rappelons qu'une telle organisation offre à la collectivité la faculté de mieux maîtriser le rythme de développement de la commune au gré des ouvertures de ces zones, une fois leur desserte par les réseaux réalisée.
- Au total, sur l'ensemble des zones à urbaniser, l'estimation du nombre de logements potentiellement constructibles se situe donc autour de 375 386 logements et 786 810 nouveaux habitants.**
- On soulignera qu'il s'agit, bien sûr, du chiffre résultant de l'exploitation de tout le potentiel constructible qui ne correspond pas nécessairement au choix de tous les opérateurs.

On constate donc qu'au maximum, les différentes zones du PLU sont à même d'accueillir de l'ordre de 580 668 logements.

~~Ce chiffre se situe un peu en deçà du résultat du calcul des besoins en logement qui se situe au niveau des besoins en logements qui tablait, outre les 450 logements pour l'accueil des nouveaux résidents, sur près de 200 logements supplémentaires pour le maintien de la population actuelle.~~  
**Ce chiffre se situe au niveau des besoins en logements qui tablait, outre les 450 logements pour l'accueil des nouveaux résidents, sur près de 200 logements supplémentaires pour le maintien de la population actuelle.**

Il s'agit toutefois d'ordre de grandeurs qui permettent de s'engager dans la direction choisie par la municipalité.

## 3

## JUSTIFICATION DU PROJET

Il manifeste bien la cohérence entre la volonté d'une expansion raisonnée de l'urbanisation communale, le maintien de la population résidente et les outils mis en place pour une gestion durable du territoire communal.

Capacités d'accueil du projet				Nombre de logements	Nombre d'habitants attendus
Densification tissu urbain existant <i>(dents creuses et divisions parcellaires)</i> <i>(Parcelles déjà bâties et dents creuses)</i>	Capacité totale PLU		15 ha	260	545
	Rétention foncière		20%		
	Densité		15 log/ha		
Logements vacants remis sur le marché				22	46
Zones 1AU	Barry Nord	Superficie totale	1,7 ha	24	50
		Superficie urbanisable	1,2 ha		
		Densité	20 log/ha		
	Chassagne	Superficie totale	3,0 ha	38	79
		Superficie urbanisable	2,5 ha		
		Densité	25 45 log/ha		
	Bel Air	Superficie totale	1,7 ha	15	32
		Superficie urbanisable	1,0 ha		
		Densité	15 log/ha		
	Bouffard	Superficie totale	1,0 0,74 ha	12	25
		Superficie urbanisable	0,8 0,74 ha		
		Densité	20 45 log/ha		
	Au Poirier	Superficie totale	0,9 ha	10	21
		Superficie urbanisable	0,5 ha		
		Densité	20 log/ha		
TOTAL zones 1AU				99 110	207 232
Zones 2AU	Les Grandes Versennes	Superficie totale	3,6 ha	38	79
		Surface urbanisable	2,5 ha		
		Densité	15 log/ha		
	Au Poirier II	Superficie totale	3,3 ha	40	84
		Surface urbanisable	2,0 ha		
		Densité	20 log/ha		
	La Perrotte Sud	Superficie totale	6,0 ha	108	227
		Surface urbanisable	5,4 ha		
		Densité	20 log/ha		
	Chassagne II	Superficie totale	8,7 ha	90	189
		Surface urbanisable	6,0 ha		
		Densité	15 log/ha		
TOTAL zones 2AU				276	579
TOTAL				576 668	1210 1400
OBJECTIFS PADD et POINT MORT				660	950



## 2 Evaluation des incidences des orientations du PLU

Ce chapitre présente les répercussions des choix du PLU sur l'environnement communal, et en particulier sur le site Natura 2000 FR7200 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ». Il s'appuie sur le diagnostic environnemental présenté précédemment (partie 1).

### 2.1 Analyse des impacts et des mesures correctrices et compensatoires

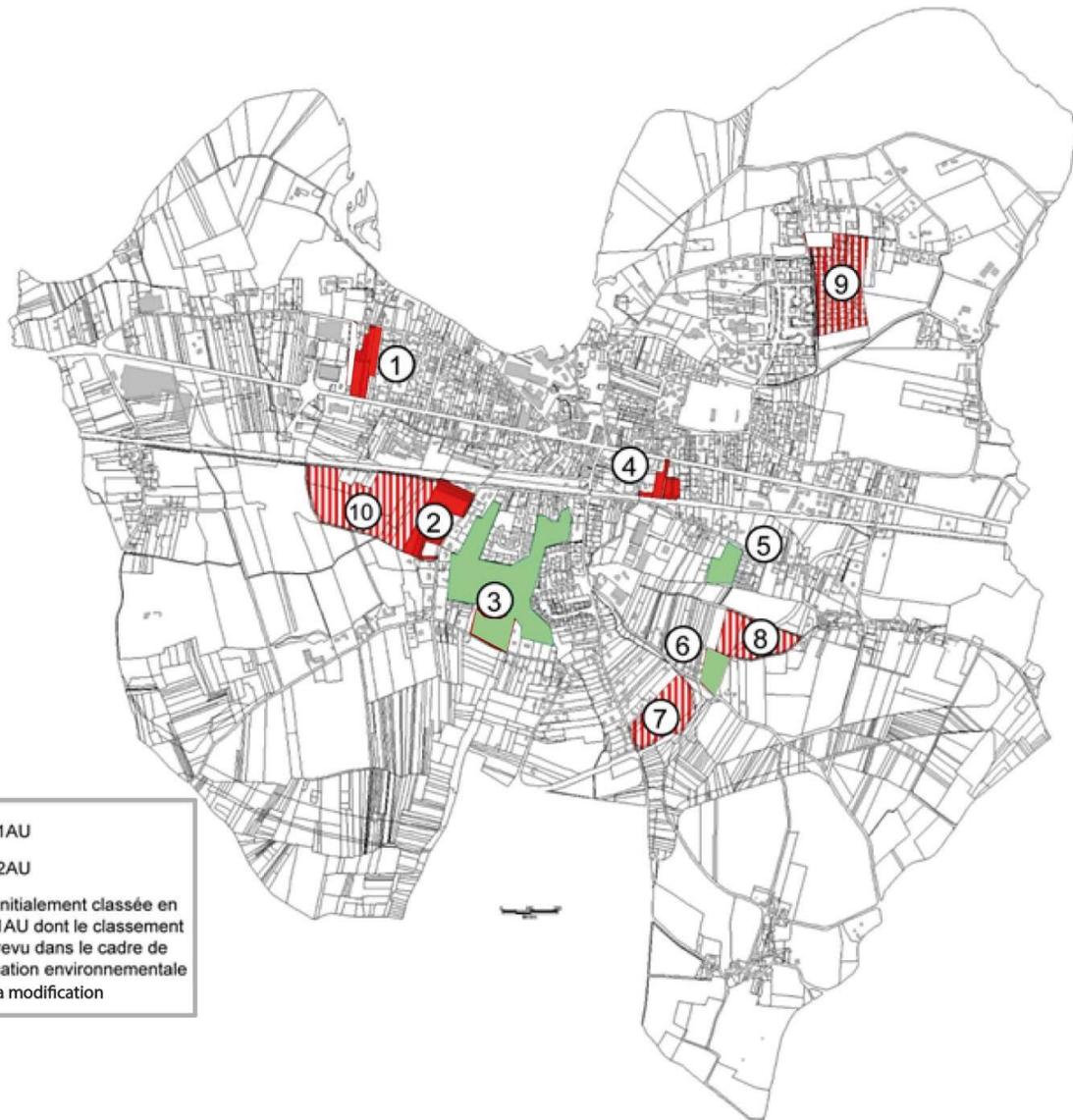
#### 2.1.1 Analyse par zone

Cette partie vise à décrire et à évaluer les incidences de ce développement sur l'environnement et les perspectives de son évolution. Cette analyse a pour objectif d'esquisser le « profil environnemental » de chacun des sites, de définir les pressions subies par l'environnement et de hiérarchiser les enjeux.

##### 2.1.1.1 Zones d'urbanisation future à vocation d'habitat

Rappelons que lors de ses réflexions sur le projet de PLU, la municipalité envisageait dix sites de développement de l'urbanisation à vocation d'habitat dans le projet communal. Ces sites ont été analysés afin d'évaluer les potentialités et les limites de chacun d'entre eux :

- 1) Barry Nord
- 2) Chassagne
- 3) Bel Air
- 4) Bouffard
- 5) Au Gardour
- 6) Au Poirier
- 7) Les Grandes Versennes
- 8) Au Poirier II
- 9) La Perrotte Sud
- 10) Chassagne II



 Zone 1AU

 Zone 2AU

 Zone initialement classée en zone 1AU dont le classement a été revu dans le cadre de l'évaluation environnementale et de la modification

Incidence sur la trame bleue	Renforcer la ripisylve du ruisseau, au Sud, et la végétalisation du fossé à l'Ouest.	Orientations d'aménagement
------------------------------	--	----------------------------

<b>3 - Bel Air</b>	Zone <b>UB, A et N 1AU</b> - 10,3 ha
--------------------	--------------------------------------

### Description

Le site de « *Bel Air* » est composé d'une **mosaïque d'habitats naturels et artificialisés**, notamment par la présence de **pâtures équinnes**, d'une **plantation de Peupliers** et de **jardins ornementaux** au Sud.

Les milieux naturels sont formés de :

- **Prairies mésophiles de fauche**, réparties au Nord-Ouest, Nord-Est et au Sud. Cette dernière est si dégradée par endroit que **la lande à Fougère aigle**, ainsi que **des fourrés**, s'y développent.
- **Une chênaie-charmaie** de qualité, surplombant **un fossé**. L'essence principale est le Chêne pédonculé (*Quercus robur*). Il est notamment accompagné du Charme (*Carpinus betulus*), de l'Aubépine (*Crataegus monogyna*), et le sous-bois est dominé par les ronces, le Fragon Petit-houx (*Ruscus aculeatus*) et les Fougères aigles (*Pteridium aquilinum*).
- D'autres essences, telles que l'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) et le Frêne (*Fraxinus excelsior*), accompagnent le ruisseau en lisière de la chênaie-charmaie. Concernant la strate herbacée, on retrouve la Laïche pendante (*Carex pendula*), des menthes (*Mentha* sp.), qui témoignent de l'humidité des sols. **Signalons qu'il y a une présomption de zones humides au niveau des pâtures équinnes**. Ces pâtures sont susceptibles d'être une zone d'épanchement des eaux du fossé en cas de saturation de celui-ci.
- **Un point d'eau**, à l'Ouest, permet au bétail de s'hydrater. Bien qu'il y en ait qu'un seul dans le périmètre du site, il est en réalité relié à un second à l'Ouest par un chenal de 7 à 10 m de longueur. La végétation sur les berges est peu présente, hormis les quelques Pins plantés.
- Les parcelles sont délimitées, dans la partie Nord, par **des alignements d'arbres**, dont les strates sous-jacentes sont entretenues.



Prairie et lande à fougères



Sous-bois à Fragon petit-houx



Pâture équine hygrophile

Risque de destruction de zones humides. Perte d'une zone d'expansion des eaux.	Délimiter les zones humides lors de l'étude d'aménagement des pâtures équines.  Eviter les zones humides recensées.	<b>Réduction de la zone à urbaniser :</b>  ▪ <b>L'intégralité des zones humides est reclassée en zone naturelle.</b>  ▪ <b>Les poches urbanisables au Nord sont reclassées en zone UB.</b>  ▪ <b>Le Sud de la zone est classé en zone A.</b>
Effet d'emprise	Réduire les surfaces aménagées en regroupant les constructions.  Conserver les alignements d'arbres et les renforcer par une strate arbustive composée d'essences locales.  Favoriser l'implantation de haies dans les programmes d'aménagements.	Orientations d'aménagement
Risque de coupure écologique pour la faune terrestre : Trame verte	Aménagement d'une bande végétale au Sud-Est, entre l'EBC et la rue M. Montaigne, permettant le passage de la faune terrestre.  Largeur minimale de 20 mètres, avec des haies buissonnantes latérales réduisant les perturbations visuelles.	Orientations d'aménagement
Trame bleue	Maintien d'une bande végétalisée d'au moins 10 m entre le ruisseau et les premiers aménagements.	Règlement

4 - Bouffard	Zone 1AU - 0,74 ha
<b>Description</b>	
<p>Le site de « <i>Bouffard</i> » se compose d'une <b>prairie mésophile</b> de fauche agrémentée, à son Sud-est, <b>d'un bosquet de Chênes</b>.</p> <p>La prairie est <b>délimitée par des haies de feuillus « naturelles »</b> et des haies de jardins.</p> <p>La prairie est délimitée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au Sud par la voie ferrée Bordeaux – Périgueux.</li> <li>▪ Au Nord par la route départementale n° 1089.</li> <li>▪ Par des habitations à l'Ouest et à l'Est.</li> </ul> <div data-bbox="613 842 1141 1241" style="text-align: center;"> </div>	
<b>Enjeux environnementaux</b>	
<p><b>Les enjeux environnementaux sont globalement faible sur ce site</b>, du fait de son positionnement, au cœur de la zone urbaine de Saint-Seurin-sur-l'Isle.</p> <p>Le bosquet constitue une zone potentielle de nidification de l'avifaune, laquelle peut alors s'alimenter dans la prairie.</p>	

Incidences		Valeurs
Imperméabilisation des sols Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines		Faiblement négatif
Effet d'emprise : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 0,7 ha de prairie de fauche</li> <li>▪ 0,1 ha de jardin privé</li> </ul>		Faiblement négatif
Destruction d'habitat d'espèces protégées <sup>29</sup>		Faiblement négatif
Incidence sur la trame verte et bleue : Espace « cloisonné » en centre urbain		Nul
Préconisations	Mesures compensatoires	Prise en compte de la mesure dans le PLU
Imperméabilisation des sols Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines	<p>Limiter l'imperméabilisation des sols par réduction de l'emprise des constructions et des voiries.</p> <p>Utilisation de revêtement de cheminement perméable.</p>	<p>Orientations d'aménagement</p> <p><b>Règlement</b></p>
Effet d'emprise	<p>Renforcer l'alignement d'arbres long de la voie ferrée : ajout d'une strate buissonnante occultante.</p> <p>Implantation d'espèces indigènes à baies, ressources alimentaires pour l'avifaune.</p> <p>Conservation d'un maximum d'arbres sur la parcelle.</p> <p>Pour éviter totalement la destruction d'espèces, les travaux devront être réalisés en dehors des périodes de reproduction.</p>	<p>Orientations d'aménagement</p> <p><b>Règlement</b></p>

<sup>29</sup> Le site est concerné *a priori* par la présence d'espèces protégées sans pour autant que le projet n'entraîne de menace sur ces populations au niveau local. Les espèces, et notamment les oiseaux pourront par exemple utiliser les zones de report.

6 - Au Poirier	Zone A 1AU – 1,0 ha
<b>Description</b>	
<p>« Au Poirier » est principalement formé de milieux buissonnants et boisés. Les formations végétales sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>L'essentiel de la végétation</b> du site se compose de <b>milieux buissonnants très denses</b>, difficilement pénétrables. Les ronciers, prunelliers, noisetiers, aubépines, etc., colonisent rapidement les sols non ou peu entretenus.</li> <li>▪ <b>Les secteurs boisés sont formés essentiellement de Chênes</b>, qui constituent le stade terminal d'évolution de la végétation sur ce secteur géographique.</li> </ul>	
 <p>Fourré-Taillis</p>	 <p>Boisement</p>
<b>Enjeux environnementaux</b>	
<p><b>Les fourrés</b> sont des milieux transitionnels qui présentent une valeur patrimoniale faible. Cependant, parce qu'ils peuvent constituer des milieux refuge pour diverses espèces animales protégées ou menacées (oiseaux, reptiles ou mammifères), ils peuvent parfois, localement, présenter un intérêt non négligeable. <b>L'enjeu écologique des fourrés est considéré comme moyen sur le site.</b></p> <p><b>Les boisements</b> possèdent également un <b>enjeu écologique moyen</b>, pour leur intérêt faunistique.</p> <p><b>L'intérêt écologique est faible pour les cheminements</b>, qui ne sont utilisés par la faune que lors de leur déplacement ou leur alimentation. De même, la diversité floristique est très limitée.</p>	

Incidences		Valeurs
Imperméabilisation des sols Risque de pollution des eaux souterraines		Négatif
Effet d'emprise : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 0,9 ha de fourrés</li> <li>▪ 0,1 ha de boisements</li> </ul>		Négatif
Incidence sur la Trame verte : Isolement du boisement		Négatif
Préconisations	Mesures compensatoires	Prise en compte de la mesure dans le PLU
Imperméabilisation des sols	Limiter l'imperméabilisation des sols avec la mise en place de revêtement perméable et la concentration des constructions.	Orientations d'aménagement
Risque de pollution des eaux souterraines	Raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif. Infiltration des eaux météoriques sur la parcelle.	Règlement et orientations d'aménagement
Effet d'emprise Incidences sur la Trame verte	Conserver les boisements en place.  Maintenir des espaces verts ou bosquets, permettant de limiter les coupures écologiques entre le boisement au Nord et le milieu rural au Sud du site.	Orientations d'aménagement

**Le terrain n'est pas retenue comme secteur pouvant accueillir une OAP et est reclassé en zone agricole**

### 2.1.1.3 Emplacement réservé en site Natura 2000

#### a) L'extension du périmètre de la zone de loisirs de La Charbonnière

Extension de la zone de loisirs de La Charbonnière	ER n°13 - NPI - 4,3 ha
Description et enjeux	
<p>Le site choisi pour accueillir l'extension du périmètre de la zone de loisirs de La Charbonnière est <b>implanté au sein du périmètre Natura 2000 FR200661 « La Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne »</b>.</p> <p>Cette zone est <b>contigüe aux parcelles communales accueillant la base de loisirs existante</b>.</p> <p>Elle est implantée à proximité immédiate de la rivière l'Isle.</p> <p><b>Les habitats naturels répertoriés</b> sur ce secteur sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Une prairie</b> située en léger surplomb par rapport aux berges de l'Isle.</li> <li>▪ <b>Des arbres</b> ceinturent la prairie : <ul style="list-style-type: none"> <li>– Formant la ripisylve à l'Ouest</li> <li>– Contigus à une plantation d'arbres au Nord</li> <li>– Appartenant aux boisements de la base de loisirs au Sud</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Le site possède un enjeu globalement fort</b>, de par son positionnement <b>au sein du cœur de biodiversité terrestre de la trame verte</b> et du <b>site Natura 2000</b> précité.</p> <p>D'après le règlement d'urbanisme, seuls des aménagements légers et réversibles peuvent être envisagés sur ce site.</p> <p>L'objectif principal de cet emplacement réservé est de poursuivre la politique d'acquisition des terrains des bords de l'Isle et d'assurer une <b>maîtrise foncière communale</b>, objectif d'autant plus justifié au vu de l'enjeu du site.</p>	

# 5

## EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU



*Parcelle concernée par l'emplacement réservé n°15 pour l'extension de la zone de loisirs*

Incidences		Valeurs
Risque de perturbation de milieux et d'habitats naturels d'intérêt ou protégés		Faiblement négatif
Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines.		Faiblement négatif
Effet d'emprise : aujourd'hui cet effet ne peut être mesuré. Il devrait être limité vu le règlement de la zone (NPI) et l'objectif de maîtrise foncière communale.		Faiblement négatif
Risque potentiel de destruction de zone humide		Potentiellement fort
Incidence sur la Trame verte		Faiblement négatif
Préconisations	Mesures compensatoires	Prise en compte de la mesure dans le PLU
Risque de perturbation de milieux et d'habitats naturels d'intérêt ou protégés	Réaliser des investigations de terrain spécifiques en phase projet afin de déterminer l'existence ou non de milieux et d'habitats naturels d'intérêt ou protégés. Si présence avérée, préservation des zones à enjeux de tout aménagement.	Phase projet
Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines.	Infiltration des eaux météoriques sur la parcelle. Rejet interdit vers l'Isle. Déplacements doux à favoriser vers la base de loisirs existante.	Règlement et phase projet
Risque potentiel de destruction de zone humide	Réaliser des investigations complémentaires afin de déterminer l'existence ou non de zones humides. Si présence avérée de zone humide, délimitation précise en vue de leur préservation totale.	Phase projet
Effet d'emprise Trame verte	Conserver les arbres existants. Renforcement du réseau de haies et d'implantation d'arbres en utilisant des essences locales : bénéfique aux usagers et à la faune. Limiter le bâti aux justes besoins en équipements et articuler l'extension avec la base de loisirs existante.	Règlement et phase projet

**Il convient de préciser que le règlement de la zone (NPI) interdit toute imperméabilisation des sols et autorise uniquement la mise en place d'aménagements légers et réversibles. En effet, compte tenu de la sensibilité écologique du site, l'extension de la base de loisirs (emplacement réservé n°15) portée par la municipalité ne comprendra aucune construction, mais seulement des aménagements « verts ».**

*Note : Ce projet pourrait faire l'objet d'un dossier d'incidences sur le site Natura 2000. car l'autorité administrative peut soumettre à évaluation des incidences tout plan, projet ou manifestation [...] qui*

*serait tout de même susceptible de porter atteinte aux objectifs de conservation d'un ou plusieurs sites Natura 2000.*

### b) La zone de stationnement au bord de l'Isle

La zone de stationnement au bord de l'Isle	Np - <1 ha
<b>Description et enjeux</b>	
<p>Le site choisi pour accueillir le parking est <b>implanté au sein du périmètre Natura 2000 FR200661 « La Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne »</b>.</p> <p>Cet aménagement, destiné à accueillir les usagers de l'Isle (pêcheurs, promeneurs, randonneurs) et à favoriser la découverte des milieux, est situé à proximité immédiate de la rivière l'Isle.</p> <p><b>Les habitats naturels répertoriés</b> sur ce secteur sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Une prairie</b> située le long des berges de l'Isle.</li> <li>▪ <b>Des arbres</b> bordent la prairie : <ul style="list-style-type: none"> <li>– Constituant la ripisylve à l'Ouest</li> <li>– Encadrant le chemin des Bardes de Rieux au Sud, conduisant à la prairie.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Le site possède un enjeu globalement fort</b>, de par son positionnement <b>au sein du cœur de biodiversité terrestre de la trame verte</b> et <b>du site Natura 2000</b> précité.</p> <p>D'après le règlement d'urbanisme, seuls des aménagements légers et réversibles peuvent être envisagés sur ce site.</p> <p>Cet emplacement réservé vise à <b>accompagner la mise en valeur des bords de l'Isle</b>, qui a débuté il y a près de 25 ans sur la commune.</p>	

Afin de garantir la réversibilité du site, aucun apport minéral ou de béton ne sera privilégié pour cette zone de stationnement. On pourra opter pour la solution de stationnement engazonné de type « paysager », généralement considéré comme un espace vert drainant. L'épaisseur des parois d'alvéoles (moins de 2 cm) et la structure des dalles protégeront la prairie préexistante de l'écrasement lié au passage des véhicules. Les parkings végétalisés peuvent supporter le stationnement de véhicules légers ou petits utilitaires jusqu'à 3,5 T, et sont appropriés pour un usage modéré ou occasionnel, laissant ainsi des périodes d'inoccupation pour permettre à la végétation sous-jacente de se développer dans les meilleures conditions. L'entretien sera minimal voire nul.

Les cheminements piétons ou de randonnée se développant le long de l'Isle, la conservation des boisements constituera un écran naturel au parking, n'engendrant aucune visibilité sur l'aménagement.

*Note : La création de ce parking pourrait faire l'objet d'un dossier d'incidences sur le site Natura 2000. car l'autorité administrative peut soumettre à évaluation des incidences tout plan, projet ou manifestation [...] qui serait tout de même susceptible de porter atteinte aux objectifs de conservation d'un ou plusieurs sites Natura 2000.*

### 2.1.2 Impacts cumulés

Si l'impact de l'ouverture à l'urbanisation a été étudié pour chaque zone, il convient de considérer les impacts cumulés, en particulier pour la consommation d'espace.

**Le tableau ci-dessous synthétise les surfaces d'habitats consommées en hectares pour chaque zone et présente le total.**

	Milieu Aquatique	Prairie, paturage	Boisement	Fourrés, taillis, haies	Vergers et jardins privés	Zone pavillonnaire	TOTAL
Barry Nord		0,6			0,9		1,5
Chassagne		2,2	0,3				2,5
Bel Air	-	1,5	-	0,2	-	-	1,7
Bouffard	-	0,4					0,4
Au Poirier	-	-	0,1	0,9	-	-	1,0
Les Grandes Versennes		3,5					3,5
Au Poirier II			0,5	2,8			3,3
La Perrotte Sud		5,7		0,9			6,6
Chassagne II		1,2	1,2	5,1	1,2		8,7
Dents Creuses		12,2	2,8				15,0
<b>TOTAL</b>	<b>0,0</b>	<b>26,9</b> <b>25,8</b>	<b>4,9</b> <b>4,8</b>	<b>9,9</b> <b>8,8</b>	<b>2,1</b>	<b>0,0</b>	<b>44,2</b> <b>41,5</b>

La surface consommée avoisine **42 ha 54 ha**, ce qui dans l'absolu constitue une surface relativement importante.

Cependant, au regard de la surface du territoire communal, environ **892 ha 883 ha**, la surface consommée correspond à **4.7% 6,3%** de la superficie totale de Saint-Seurin sur l'Isle.

### 2.1.3 Evaluation des incidences sur le site Natura 2000

#### 2.1.3.3 La prise en compte du site Natura 2000, composante à part entière du territoire communal

La commune de Saint-Seurin sur l'Isle a une position particulière, puisqu'elle intègre en son sein le **site Natura 2000 FR200661 « La Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne »**. C'est pourquoi l'analyse des incidences du PLU sur ce site est réalisée, dans le but de définir si les aménagements prévus risquent ou non d'affecter l'intégrité des espaces naturels.

Cette analyse est conduite au regard des objectifs de conservation des habitats et des espèces (animales et végétales) d'intérêt communautaire pour lesquels le site a été désigné. Ainsi, les orientations du PLU ne doivent pas entrer en contradiction, mais doivent être compatibles avec l'ensemble des mesures requises pour conserver ou rétablir les habitats naturels et maintenir les espèces sauvages à long terme. En cas d'impact notable dommageable sur le site Natura 2000, le PLU les prend en compte et évolue pour les supprimer ou les atténuer.

Les effets du projet de PLU sur la conservation des espèces et habitats d'intérêt communautaire sont compris comme des effets négatifs susceptibles de porter atteinte à l'état de conservation des espèces ou de remettre en cause la réalisation des objectifs de conservation définis dans le document d'objectifs. Ils peuvent être liés tant à la phase d'aménagement qu'à la phase d'exploitation.

Plusieurs types d'atteintes peuvent survenir dans le cadre d'un projet d'aménagement en zone Natura 2000.

- Pour les habitats, la principale incidence est l'altération ou la destruction d'habitat occupant l'emprise du chantier (lors du défrichage, des terrassements, etc.) et des aménagements annexes (zones de circulation, de dépôts, etc.).
- Pour les espèces faunistiques, les incidences peuvent être de différentes natures :
  - La destruction des œufs, larves ou jeunes individus peu mobiles sur l'emprise du chantier.
  - La destruction des sites de reproduction.
  - L'altération ou la destruction des habitats d'alimentation des espèces.
  - La fragmentation éventuelle des habitats qui pourra morceler les territoires.
  - Le dérangement des espèces lors de la phase de chantier.
  - L'atteinte aux fonctionnalités écologiques.

## 2.1.3.2. Incidences du PLU sur le site Natura 2000, et mesures

## a) Zones d'habitat

ZONES	DISTANCE* AU SITE N2000	EFFET D'EMPRISE	INCIDENCES
<b>1AU</b>			
Barry Nord	200 m	non	<b>Aucune incidence significative</b> sur le site Natura 2000 du fait : <ul style="list-style-type: none"> <li>De l'éloignement des zones.</li> <li>De leur enclavement dans le tissu urbain existant.</li> <li>Ou de l'importance de l'espace tampon constitué par les espaces naturels et agricoles entre les aménagements et le site Natura.</li> </ul>
Chassagne	525 m	non	
<del>Bel Air</del>	<del>985 m</del>	<del>non</del>	
Bouffard	545 m	non	
<del>A Poirier</del>	<del>1 210 m</del>	<del>non</del>	
<b>2AU</b>			
Les Grandes Versennes	1 275 m	non	<b>Aucune incidence significative</b> sur le site Natura 2000 du fait : <ul style="list-style-type: none"> <li>De l'éloignement des zones.</li> <li>De leur enclavement dans le tissu urbain existant.</li> <li>Ou de l'importance de l'espace tampon constitué par les espaces naturels et agricoles entre les aménagements et le site Natura.</li> </ul>
Au Poirier II	1 175 m	non	
La Perrotte Sud	470 m	non	
Chassagne II	610 m	non	
<b>U</b>			
Dents creuses	75 m pour la plus proche (Nord-ouest de la commune)	non	<b>Aucune incidence significative</b> sur le site Natura 2000 du fait : <ul style="list-style-type: none"> <li>De l'éloignement géographique de la majeure partie des dents creuses (au Sud de la RD).</li> <li>De l'enclavement de la majorité d'entre elles dans le tissu urbain existant.</li> <li>Ou de l'importance de l'espace tampon constitué par les espaces naturels et agricoles entre ces dents creuses et le site Natura 2000.</li> <li>De la présence d'habitats pavillonnaires entre le site naturel protégé et la dent creuse la plus proche.</li> </ul>

- La perturbation, voire la pollution, des écoulements de surface.

L'impact de l'aménagement futur du camping apparaît **négligeable, sous réserve** :

- De la mise en place de dispositifs de gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement (par exemple : infiltration des eaux de pluie à la parcelle, mise en place de revêtements perméables, raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif ...).
- De la préservation de tout aménagement des zones à enjeux (zones humides, habitats protégés ...) grâce à la création notamment d'une zone N protégeant le talweg humides au centre de la zone.
- De la préservation des points d'eau de toute pollution.
- De la réalisation d'aménagements légers.

### c) Emplacements réservés en site Natura 2000

~~Les emplacements réservés en site Natura 2000 sont constituées : de l'emplacement réservé n°15 « zone d'extension de la base de loisirs de La Charbonnière », des emplacements réservés n°1 et 14 « zone de stationnement au bord de l'Isle ».~~

~~De ces deux emplacements réservés, localisés à l'intérieur du périmètre Natura 2000, seul le premier est maintenu dans le dossier approuvé, les deux autres ayant été retirés après l'avis de l'Autorité environnementale. Quoi qu'il en soit, celui qui demeure n'a pas fait l'objet d'investigations spécifiques, qui devront être menées lors de la « phase projet » afin de définir le niveau d'enjeux de la zone et les mesures à mettre précisément en œuvre.~~

~~Les impacts potentiels des emplacements réservés sur les sites Natura 2000 résident donc dans :~~

- ~~▪ Le dérangement des espèces en phase d'aménagement et au cours de la durée d'exploitation des zones (fréquentation augmentée).~~
- ~~▪ L'altération voire la destruction (selon le type d'aménagement) des habitats d'alimentation ou de reproduction des espèces.~~
- ~~▪ La destruction des œufs, larves ou jeunes individus peu mobiles sur l'emprise à aménager.~~
- ~~▪ La fragmentation éventuelle des habitats.~~
- ~~▪ L'atteinte aux fonctionnalités écologiques.~~
- ~~▪ La perturbation, voire la pollution, des écoulements de surface.~~

~~L'impact des aménagements futurs (extension de la base de loisirs) apparaît **négligeable, sous réserve** :~~

- ~~▪ De la mise en place de dispositifs de gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement (par exemple : infiltration des eaux de pluie à la parcelle, mise en place de revêtements perméables, raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif ...).~~
- ~~▪ De la réalisation d'investigations naturalistes d'avant projet permettant l'identification d'habitats ou d'espèces protégés et la définition de mesures d'évitement et de préservation.~~

- ~~De la préservation de tout aménagement des zones à enjeux (zones humides, habitats protégés ...).~~
- ~~De la préservation des points d'eau de toute pollution.~~
- ~~De la réalisation d'aménagements légers.~~

~~Les emplacements réservés sont classés au zonage du PLU en zone naturelle protégée « NPI » (à vocation de loisirs), spécifiquement créée pour les secteurs situés au voisinage ou au sein du périmètre Natura 2000. Ainsi, les activités et les constructions autorisées y sont strictement réglementées, ce qui réduit d'autant leurs incidences potentielles.~~

### b) Evolution du zonage

L'évolution du PLU se traduit par un **renforcement de la protection des espaces naturels et agricoles**, qui augmentent de 540,6 ha à **563,6 ha** ~~561,4 ha~~ au dépens des espaces urbains et à urbaniser, qui reculent de 352,4 ha à **328,1 ha** ~~329,3 ha~~. On constate donc un **resserrement de l'enveloppe constructible** sous l'effet d'une prise en compte accrue des caractéristiques naturelles et agricoles de la commune.

**La zone naturelle « N » est agrandie et renforcée par la création de la zone protégée « NP »** (prise en compte de la zone Natura 2000, des corridors verts et des secteurs inondables). De plus, tout **développement est impossible en secteur « Nh »** (habitat) en contact direct avec le site Natura 2000. La protection des habitats d'intérêt communautaire et des zones de ripisylve apparaît privilégiée. **L'incidence directe apparaît donc positive.**

#### 2.1.3.3. Conclusion sur l'atteinte du projet de PLU sur l'état de conservation du site Natura 2000

Le développement de Saint-Seurin sur l'Isle et l'urbanisation existante ont une influence sur la dynamique d'évolution du site Natura 2000, du fait de sa proximité et des caractéristiques des espèces qu'il abrite. Cette influence est possible par des liens fonctionnels d'ordre physique (influence sur la qualité de l'eau et des milieux aquatiques par le réseau hydrographique, logique de bassin versant) ou biologique (habitats d'espèces).

Par rapport au site Natura 2000, les facteurs d'influence les plus sensibles sont la **maîtrise des eaux pluviales et l'assainissement des eaux usées** des futures zones d'habitat. Aussi, le projet de PLU prend diverses dispositions :

- L'instauration d'une zone naturelle protégée « NP » limitant très fortement les possibilités d'aménagement.
- La réduction de l'imperméabilisation des sols avec la mise en place de revêtements perméables et la concentration des constructions.
- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle privilégiée.
- La conservation d'espaces naturels et agricoles, au-delà de la zone NP, permettant de ménager une zone tampon intéressante entre les espaces urbains et les espaces à enjeux.
- Un raccordement obligatoire au réseau collectif de toutes les nouvelles opérations, limitant ainsi les risques de pollutions des milieux.
- L'impossibilité de développement dans les secteurs Nh.

- Aménagement de bandes végétales permettant le passage de la faune terrestre.
- Renforcement des haies dégradées et plantation de haies sur les secteurs agricoles ouverts, permettant le rétablissement des continuités écologiques et offrant de nouvelles niches écologiques pour les espèces sauvages.
- Agencements paysagers au sein des programmes d'aménagements : haie, bosquet, accompagnement de noues.
- Création de noues et fossés végétalisés recueillant les eaux de ruissellements.

En parallèle, au vu des enjeux écologiques déterminés à la suite d'investigations de terrain, le site n°5 « *Au Gardour* » et une partie majeure du site n°3 « *Bel Air* » ont été **classés en zone naturelle « N »**, préservant ainsi les sous-trames des milieux ouverts et boisés de ces zones, ainsi que les continuités écologiques déjà dégradées.

Vis-à-vis de la **zone spécifique du camping municipal** et de l'**emplacement réservé** n°15 (zone d'extension de la base de loisirs de La Charbonnière), sa localisation au sein même du périmètre Natura 2000 engendre un **impact potentiel** des aménagements sur le milieu naturel. On retiendra alors les mesures suivantes :

- **Pour le camping :**
  - Aucun aménagement au niveau du talweg et précautions pour le franchissement, maîtrisés par son classement en zone naturelle N.
  - Délimitation précise des zones humides afin de les préserver en espace naturel.
  - Concentration du bâti, des mobile-homes, et des zones d'activités du camping (accueil, restaurant, piscine) en façade Ouest du site.
  - « *Design* » du projet suivant l'implantation actuelle des arbres et des boisements.
  - Renforcement du réseau de haies et d'implantation d'arbres : bénéfique aux campeurs et la faune.
  - Utilisation d'essences locales pour délimiter les emplacements.
  - Possible utilisation d'essences ornementales en « *zone d'activités* » (en proscrivant les espèces envahissantes).
- **Pour l'emplacement réservé :**
  - Inventaires naturalistes préalables.
  - Conservation des boisements.
  - Préservation des milieux et habitats d'intérêt.
  - Pas d'imperméabilisation du sol.
  - Conservation des haies bocagères existantes en limite de site.

**Par ces mesures, les incidences potentielles sur la trame verte et bleue apparaissent limitées, voire bénéfiques.**

# Commune de SAINT-SEURIN sur l'ISLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°1

PIÈCE N° 3

### PAGES MODIFIÉES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire en date du 13  
février 2024

Le Président

Philippe BUISSON

	APPROUVE
ÉLABORATION DU P.L.U.	Le 02/09/2015
Modification du P.L.U.	Le 13/02/2024



Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation [OAP]

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour rôle de définir les grands principes d'aménagement des secteurs appelés à connaître une évolution significative.

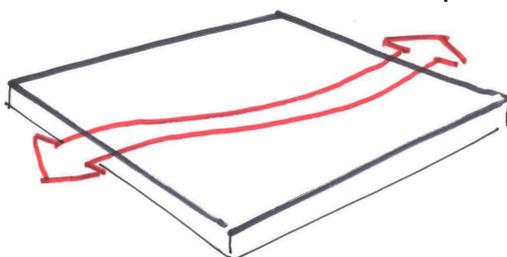
Les principaux enjeux de développement de l'habitat, des équipements et des activités économiques ont été définis dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Les sites appelés à connaître une évolution significative font l'objet d'une proposition de principes d'aménagement.

Ces lignes directrices « s'imposent » par le principe de compatibilité aux futurs aménageurs qu'ils soient publics ou privés. La collectivité fixe ainsi un cap à suivre.

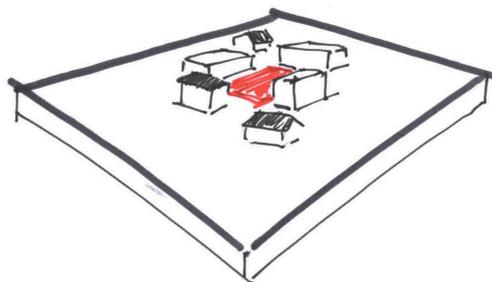
Ces futurs quartiers devront être conçus et réalisés pour la plupart, sous la forme d'opérations d'ensemble. Les aménagements portant sur ces secteurs prennent en compte le contexte général et l'environnement (urbain, naturel ou agricole dans lequel ils s'insèrent).

## Les Grands principes

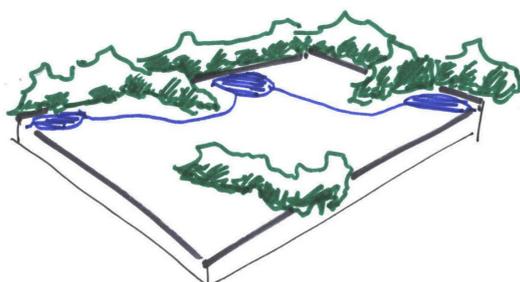
Etablir des voies traversantes : connexion aux quartiers voisins



Construire un espace public central : lisibilité et identité du quartier



Intégrer une trame verte et bleue : continuité paysagère et écologique



Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, la commune a établi un « échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

La possibilité de phasage au sein d'une opération est mentionnée à la fin de chaque OAP sectorielle, dans le volet programmation.

L'échancier, établi en complément des OAP, offre une meilleure lisibilité à l'échelle de la commune du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future dans sa globalité. Il a pu être établi en considérant, à la fois :

- l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées,
- les contraintes liées au foncier (maîtrise publique du foncier, occupation actuelle du sol, morcellement ...),
- les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés,

L'échéancier proposé concerne les zones 1AU (ouvertes à l'urbanisation et couvertes par une OAP) et 2AU (fermées à l'urbanisation dont le classement a été motivé et justifié dans le rapport de présentation).

Cet échéancier est « prévisionnel » et présente donc une part d'incertitude car il est tributaire d'éléments de faisabilité qui ne sont pas tous maîtrisés par la collectivité.

Il a été déterminé selon 3 temps s'inscrivant dans la temporalité du PLU (+/- 10 ans) :

- Le court terme (CT), se situant à environ 2 ans à compter de 2022 inclus
- Le moyen terme (MT), se situant entre environ 2 ans et environ 4 ans à compter de 2022 inclus.
- Le long terme (LT), se situant au-delà de 4 ans à compter de 2022 inclus.

Les zones 1AU (constructibles) ont, à priori, vocation à être urbanisées avant les zones 2AU (inconstructibles), mais en sachant :

- que des contraintes liées par exemple au foncier pourraient retarder l'urbanisation de certaines zones 1AU identifiées pour le « court terme » et qu'au contraire certaines contraintes pourraient être levées pour celles identifiées en moyen ou long terme. Une procédure de modification simplifiée du PLU pourra alors permettre de revoir cet échéancier.
- que certaines opérations démarrant à court terme ont vocation à accueillir un développement progressif, pouvant s'étaler dans le temps afin de s'inscrire dans le rythme de développement communal.
- que certaines contraintes pourraient être levées plus rapidement que prévu pourraient conclure à une nécessité d'ouvrir plus rapidement des zones 2AU afin d'atteindre les objectifs de développement ou d'inverser l'ordre du rythme d'ouverture des zones 1AU . Ces zones 2AU pourraient, alors être ouvertes par une procédure de modification du PLU.

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Echéancier prévisionnel	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-01	Barry Nord	1,5 ha	Habitat	Moyen Terme	30 logements
OAP-02	Chassagne	2,5 ha	Habitat	Court Terme	65 logements
OAP-03	Bouffard	0,7 ha	Habitat	Moyen Terme	15 logements



*Nota : Les orientations d'aménagement des sites 2AU (Les Grandes Versennes, Au Poirier II, La Perrotte Sud, Chassagne II) sont présentées dans le le rapport de présentation à titre informatif. L'échéancier de ces secteurs est à Long Terme*

# Les périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles



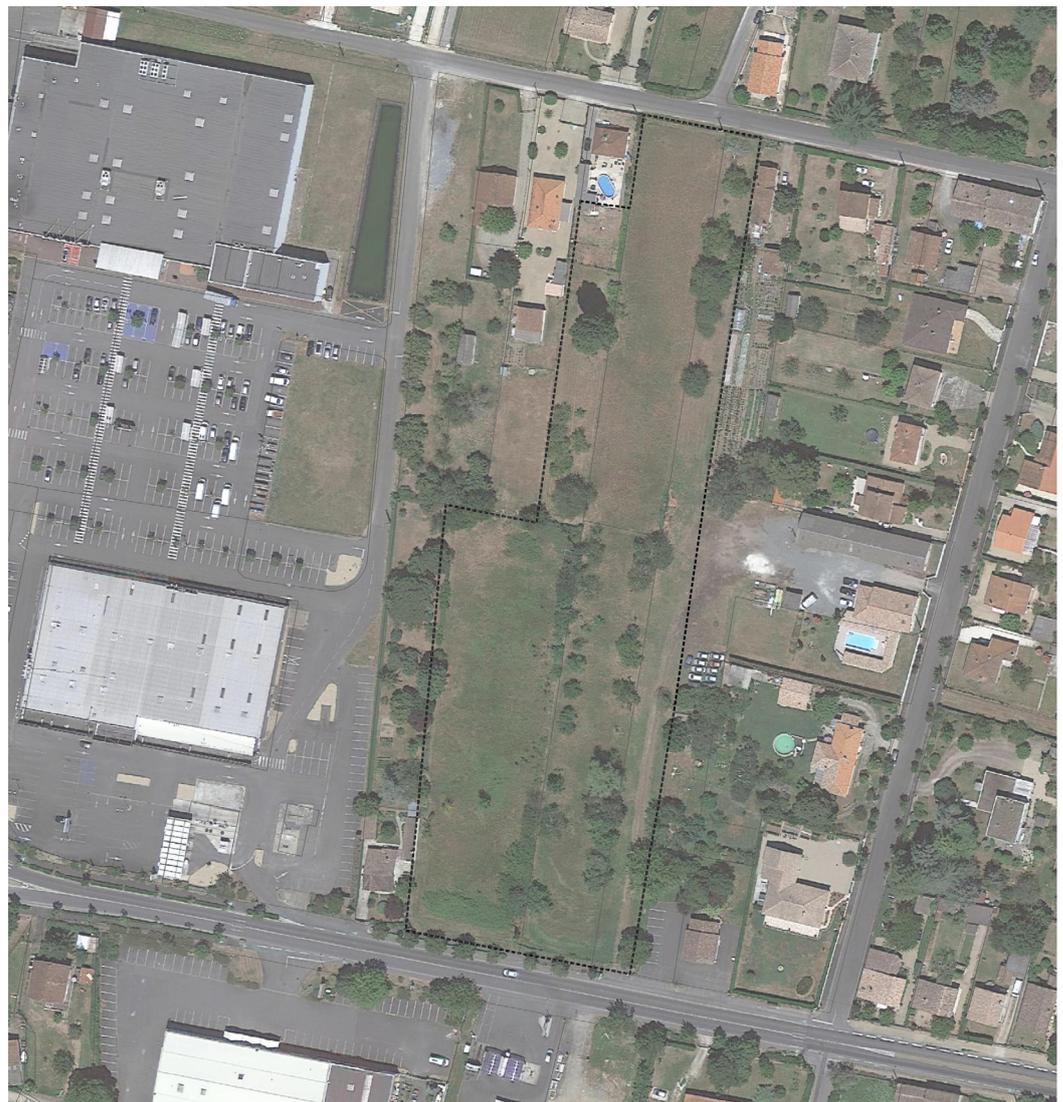
# OAP-01 > BARRY NORD

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-01	Barry Nord	1,5 ha	Habitat	30 logements

## ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

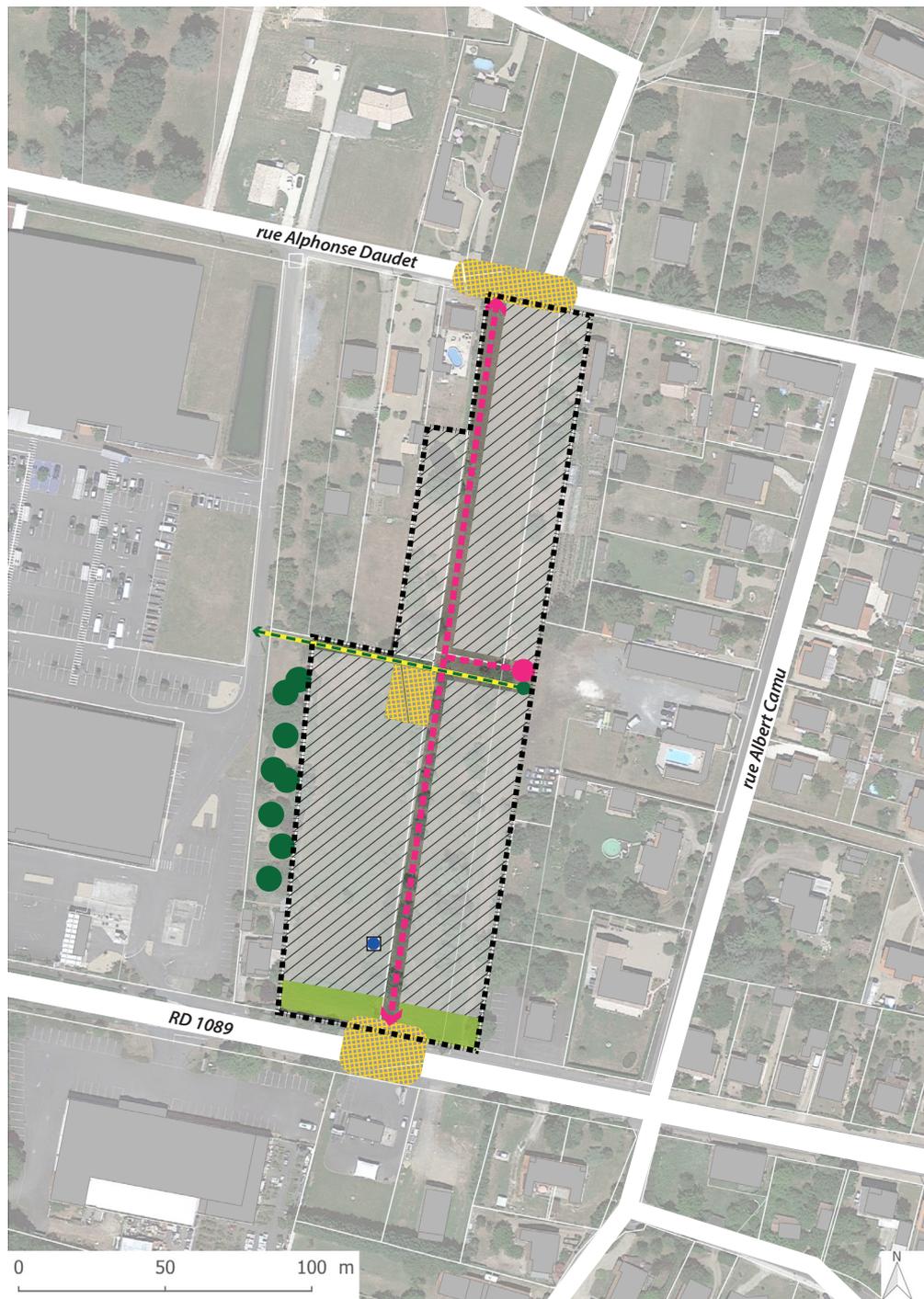
Situé à l'Ouest de la commune, le long de la RD 1089, le site correspond à un terrain non bâti au milieu du tissu pavillonnaire diffus de la commune. A l'ouest du terrain est bordé par une zone commerciale. D'une longueur de 250 mètres pour une largeur de 75 mètres au plus large.

Les terrains sont desservis au sud, par la RD 1089, voie principale de la commune et au nord par la rue Alphonse Daudet.



Périmètre OAP

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Périmètre de l'OAP

## Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie de desserte à créer



Voie de desserte en impasse à créer



Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer

## Armature urbaine et paysagère



Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)



Espace de nature, frange végétalisée à créer



Puit à isoler des sources de pollutions

## Éléments de programmation



Espace constructible à dominante d'habitat

## LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La **qualité du projet d'aménagement** repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants.

Les voies, cheminements existants et créés sont optimisés et rationalisés : les voies desservant des parcelles de part et d'autre sont privilégiées. Ces voies sont mises en œuvre avec les gabarits utiles minimaux afin d'obtenir des espaces publics, communs, partagés, à taille humaine.

L'opération est desservie par une voie nouvelle de desserte interne d'orientation Nord/Sud, reliant la rue Alphonse Daudet à la RD 1089.

Les carrefours entre la RD 1089, la rue Alphonse Daudet et la voie de desserte Nord/Sud doivent être requalifiées pour sécuriser et embellir l'espace public. Le traitement de ce carrefour permet de sécuriser l'ensemble des modes de déplacements (itinéraires piétons et cyclables en site propre).

Une seconde voie de desserte relie la voie d'orientation Nord/Sud au terrain présent à l'Est. La voie termine en impasse. Le traitement de ces voies permet de sécuriser l'ensemble des modes de déplacements (itinéraires piétons et cyclables).

Une liaison douce (piste cyclable et cheminement piéton) d'orientation Est/Ouest est créée reliant le cœur du secteur à la zone commerciale présente à l'Ouest (mise en place d'un emplacement réservé entre le secteur d'OAP et la zone commerciale).

Les places de stationnement sont gérées à la parcelle. En outre, pour la gestion des besoins en **stationnement** hors parcelle, le stationnement longitudinal, aménagé sur un ou deux côtés de la voie, permet de répondre efficacement aux besoins des habitants tout en limitant l'emprise de l'espace public.

**Les parkings** communs sont aménagés entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces parkings afin de les rendre plus agréables. Les parkings de petite taille aménagés au centre ou en fond d'opération sont favorisés.

Les parkings et espaces dédiés au stationnement seront de préférence en matériaux non imperméabilisés afin de limiter le ruissellement des eaux.

## QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La répartition de différentes formes urbaines et typologies programmatiques au sein de l'opération apporte du rythme et de la variété contribuant à la qualité des espaces publics.

L'ordonnement du bâti permet de souligner et de tenir le paysage de la voie de desserte. Les implantations à l'alignement et les mitoyennetés sont également envisagées pour favoriser l'intimité des jardins et arrières de terrain. L'épannelage, le traitement des façades et des marges de recul permettant de rompre la linéarité du front urbain (éviter un effet «barre»).

Un espace public à dominante minérale est créé au centre de l'opération, au croisement des différentes voies et de la liaison douce, servant à la fois d'espace de stationnements et d'espace d'aménité. Les revêtements de sol de cet espace doivent être à la fois à dominante minérale et composés de matériaux drainant afin de limiter le ruissellement des eaux. Ils doivent être différenciés du vocabulaire routier de l'enrobé, de manière à signaler un espace apaisé et sécurisé.

Le projet prévoit la création d'une frange végétalisée en bordure de la RD 1089, jouant le rôle d'écran visuel avec la RD d'une largeur d'environ 15 mètres. A dominante perméable, cette frange est accompagnée de diverses plantations (bosquets boisés, arbres isolés et/ou en alignements, massifs arbustifs, etc.).

Les typologies bâties développées apportent de la diversité architecturale et des espaces de respiration où la végétation est visible depuis l'espace collectif.

Les dispositifs de clôtures doivent parfaitement participer à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Ces clôtures doivent s'intégrer au contexte dans lequel elles s'inscrivent. Elles seront par exemple structurantes et maçonnées au contact des rues périphériques de l'opération de manière à affirmer leur contexte urbain et s'inscrire dans le prolongement des façades bâties. Elles seront par exemple traitées de manières plus naturelles et intégrées dans la végétation au contact de la trame paysagère.

Le puit présent sur le terrain d'opération doit être isolé des sources de pollution éventuelles.

## PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération prévoit la construction d'environ 30 logements sur le site et une densité minimale de de 20 logements à l'hectare, selon une répartition équilibrée et diversifiée entre logements individuels et logements collectifs.

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en termes de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### - Réseau d'adduction d'eau potable et défense incendie

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant par la rue Alphonse Daudet et la RD 1089. Une extension du réseau est possible.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation. Le réseau d'eau potable sous la RD 1089 peut permettre la mise en œuvre d'une borne incendie si le diamètre de l'extension est suffisant

### - Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau existant par la rue Alphonse Daudet et la RD 1089. Une extension du réseau est possible.

Le schéma de desserte interne doit privilégier dans la mesure du possible la desserte gravitaire des terrains à urbaniser.

### - Réseau d'eaux pluviales

Les eaux des parties individuelles doivent être gérées sur la parcelle concernée. La totalité des eaux des parties communes doit se gérer sur la zone.

### - Electricité

Les réseaux BT issus des postes de transformations HTA/BT Lavergne, Rieu et Vico desservant cette zone, ainsi que les puissances disponibles des transformateurs, sont insuffisants pour satisfaire les besoins. Il est nécessaire de créer deux ou trois nouveaux postes de transformation HTA/BT alimentés depuis le poste de Rieu ou depuis le réseau HTA souterrain existant le long de la rue A. Daudet.

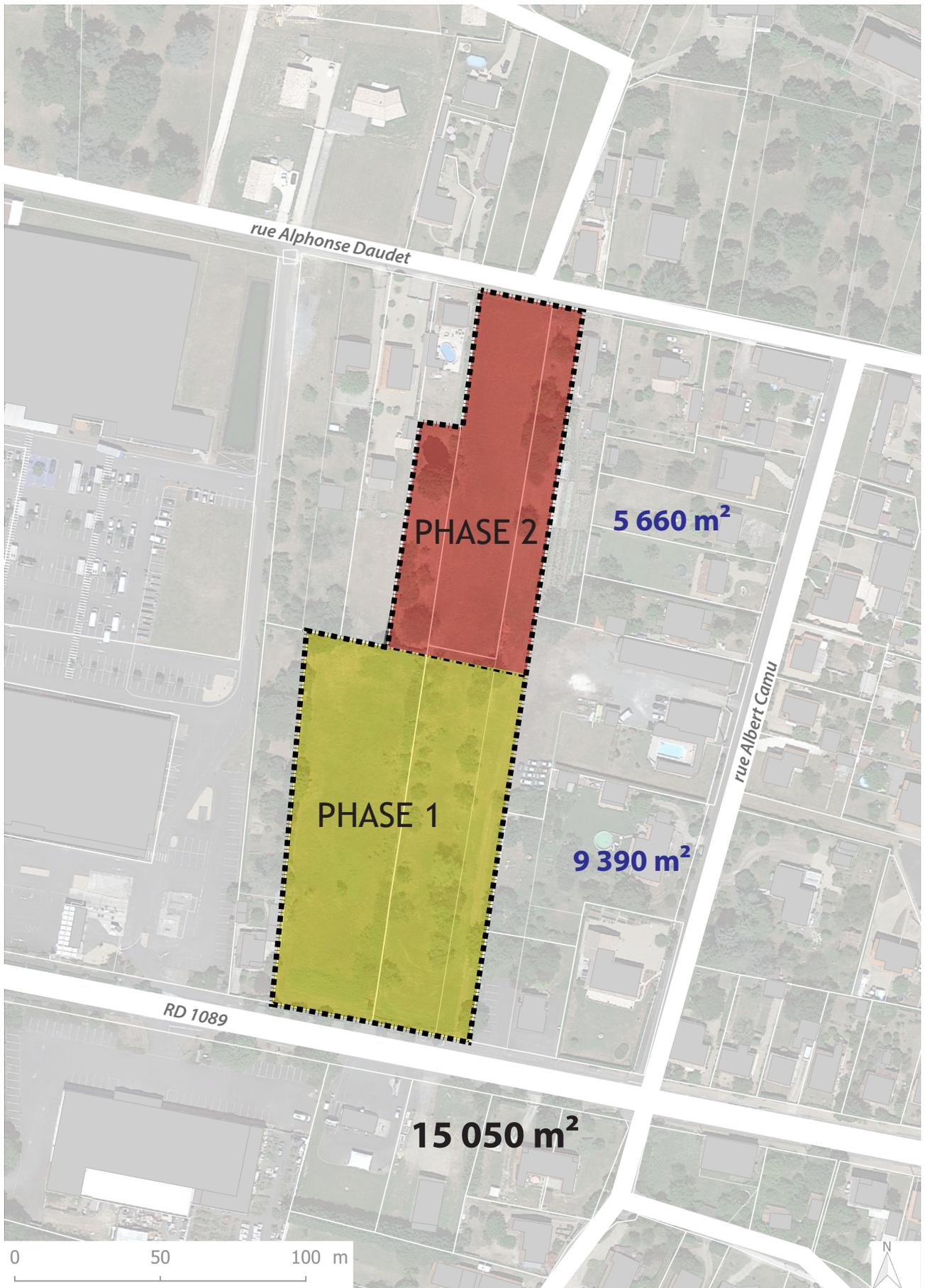
## LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme **d'une opération d'ensemble** permettant d'organiser la desserte et l'équipement des terrains. **Elle peut se faire d'un seul tenant** (couvrant la totalité de la zone 1AU) **ou bien en 2 phases si le programme d'ensemble est respecté.**

Dans le cas d'un phasage de l'opération, celle-ci est conditionnée à la réalisation de la voie de desserte Sud/Nord

- La phase 1 : Comprend la partie Sud des terrains avec la réalisation de la voie de desserte d'orientation Nord/Sud depuis la RD 1089 (9 390 m<sup>2</sup>), jusqu'à la liaison douce Est/Ouest.
- La phase 2 : Comprend la partie Nord des terrains avec la finalisation de la voie de desserte d'orientation Nord/Sud jusqu'à la rue Alphonse Daudet (5 660 m<sup>2</sup>), depuis la liaison douce Est/Ouest.

L'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 de la zone ne peut se faire qu'à l'achèvement de 75% des constructions de la phase 1 (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux).



# OAP-02 > CHASSAGNE

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-02	Chassagne	2,5 ha	Habitat	65 logements

## ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

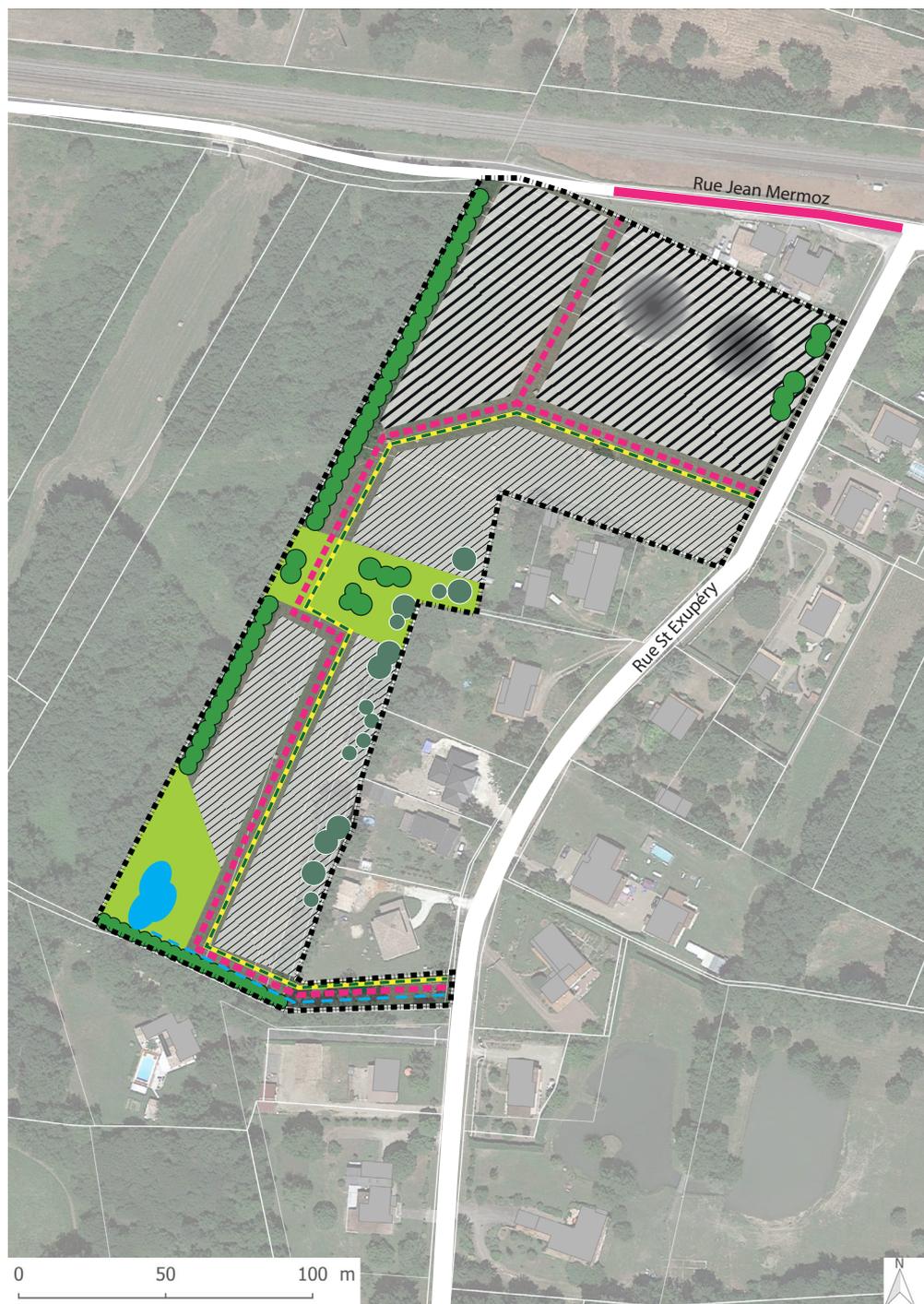
Situé au sud-ouest de la commune, au sud de la voie ferrée. Le site est actuellement occupé par des cultures. Les terrains sont desservis au nord, par la rue Jean Mermoz, parallèle à la voie ferrée, et à l'Est par la rue Antoine de Saint-Exupéry et sont traversés par une ligne électrique haute tension.

Ils forment un rectangle d'environ 300 mètres de long sur 125 mètres au plus large. Sur la partie Sud des terrains, les terrains ne sont plus limitrophes de la rue St-Exupéry.



 Périmètre OAP

# SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP

## Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie de desserte à créer



Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer



Parking à créer

## Armature urbaine et paysagère



Espace de nature, jardin en cœur d'îlot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Bosquets, boisements à créer



Alignements d'arbres ou de haies à créer



Bosquets, boisements à conserver

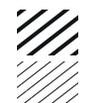


Bassin de collecte et de gestion des eaux pluviales



Fossé de recueil des eaux de ruissellement

## Eléments de programmation



Maisons individuelles groupées ou en bandes et/ou logements collectifs



Lots libres pour maisons individuelles



Secteurs où la densité bâti est la plus importante

## LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La **qualité du projet d'aménagement** repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants.

Les voies, cheminements existants et créés sont optimisés et rationalisés : les voies desservant des parcelles de part et d'autre sont privilégiées. Ces voies sont mises en œuvre avec les gabarits utiles minimaux afin d'obtenir des espaces publics, communs, partagés, à taille humaine.

L'opération est desservie par **une voie de desserte interne, faisant une boucle** entre la partie nord et la partie sud depuis la rue St-Exupéry. Cette voie de bouclage est aussi relié à la rue Jean Mermoz au nord des terrains. Dans sa partie sud, la voirie doit être en déclivité vers l'intérieure de la zone et **doublée d'un fossé permettant le recueil des eaux de ruissellement** en provenance de la voirie. Ces fossés peuvent prendre la forme de bandes paysagères plantées.

La voie de bouclage depuis la rue St-Exupéry est **doublée d'une liaison douce** (piste cyclable et cheminement piéton). D'autres voies en impasses permettent un maillage plus fin de l'opération. La rue Jean Mermoz **est à requalifier** pour pouvoir accueillir une circulation apaisée (voitures, cycles, piétons) à double sens.

Les places de stationnement sont gérées à la parcelle. En outre, pour la gestion des besoins en **stationnement** hors parcelle, le stationnement longitudinal, aménagé sur un ou deux côtés de la voie, permet de répondre efficacement aux besoins des habitants tout en limitant l'emprise de l'espace public.

Les **parkings** communs sont aménagés entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces parkings afin de les rendre plus agréables. Les parkings de petite taille aménagés au centre ou en fond d'opération sont favorisés.

Les parkings et espaces dédiés au stationnement seront de préférence en matériaux non imperméabilisés afin de limiter le ruissellement des eaux.

## QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'urbanisation doit s'accompagner de la **préservation des haies et boisements** qui préexistent sur les terrains, en particulier **au centre de l'opération** (prescriptions graphiques traduites dans le règlement)

La **répartition de différentes formes urbaines et typologies** programmatiques au sein de l'opération apporte du rythme et de la variété contribuant à la qualité des espaces publics.

L'**ordonnancement du bâti** permet de souligner et de tenir le paysage de la voie de desserte. Les implantations à l'alignement et les mitoyennetés sont également envisagées pour favoriser l'intimité des jardins et arrières de terrain. L'épannelage, le traitement des façades et des marges de recul permettant de rompre la linéarité du front urbain (éviter un effet « barre »).

Les limites Ouest et Sud de l'opération font l'objet d'un **aménagement paysagé par la création une façade végétale** afin de marquer la nouvelle lisière urbaine. A dominante perméable, cette façade est accompagnée de diverses plantations (bosquets boisés, arbres isolés et/ou en alignements, massifs arbustifs, etc.).

Les espaces verts de l'opération sont aussi le support pour la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération par la création d'un système de noues de faible profondeur et/ou de jardins de pluie : le vocabulaire technique des ouvrages de rétention (fossé et bassin à pente raide avec clôtures) est à proscrire au profit d'une ambiance naturelle et foisonnante.

Au sud de terrains, un bassin de collecte et de gestion des eaux pluviales est prévue afin de gérer l'ensemble des eaux pluviales de l'opération. Son dimensionnement et sa localisation exacte devra faire l'objet d'une étude hydraulique afin de limiter les rejets des eaux pluviales et d'éviter une éventuelle aggravation de la situation en matière des eaux pluviales par l'urbanisation du secteur.

Le long des constructions existantes, **les arbres et arbustes doivent être maintenues** afin de préserver les intimités des jardins des constructions voisines et permettre une meilleure intégration du projet au sein du cadre de vie existant.

Au sud, il est prévu **un bassin, support de gestion des eaux pluviales**, sous la forme d'un système de noues de faible profondeur et/ou de jardins de pluie : le vocabulaire technique des ouvrages de rétention (fossé et bassin à pente raide avec clôtures) est à proscrire au profit d'une ambiance naturelle et foisonnante.

Les typologies bâties développées apportent de **la diversité architecturale** et des espaces de respiration où la végétation est visible depuis l'espace collectif.

**Les dispositifs de clôtures** doivent parfaitement participer à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Ces clôtures doivent s'intégrer au contexte dans lequel elles s'inscrivent. Elles seront par exemple structurantes et maçonnées au contact des rues périphériques de l'opération de manière à affirmer leur contexte urbain et s'inscrire dans le prolongement des façades bâties. Elles seront par exemple traitées de manières plus naturelles et intégrées dans la végétation au contact de la trame paysagère.

## PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération prévoit la construction d'environ 65 logements sur le site et une densité minimale de 20 logements à l'hectare, selon une répartition équilibrée et diversifiée entre logements individuels et logements collectifs.

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en termes de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

Sur la partie Nord de l'opération, délimitée par la voie de bouclage, les constructions sont majoritairement composées de logements collectifs et/ou d'habitat individuel groupé, elle accueille aussi les densités bâties les plus importantes

Sur les parties Centre et Sud de l'opération, délimitée par la voie de bouclage, les constructions sont majoritairement composées de logement sous la forme d'habitat individuel.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### - Réseau d'adduction d'eau potable et défense incendie

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant par la rue St-Exupéry via la rue Michel Montaigne. Un renforcement de la canalisation existante d'environ 200 m est nécessaire à partir de la canalisation existante rue Montaigne (90 mm).

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation. Malgré le renforcement, une borne ne pourra pas être installée. Prévoir une autre réserve (Remarque, si l'aménagement de la zone Chassagne se réalise après l'aménagement de l'OAP Bel Air, elle pourra alors bénéficier d'une extension réalisée à partir d'un diamètre de canalisation plus important et par conséquent, il pourra être installée éventuellement une borne incendie dans le secteur Chassagne à la place d'une réserve)

### - Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau existant par la rue St-Exupéry. Une extension du réseau est possible.

Le schéma de desserte interne doit privilégier dans la mesure du possible la desserte gravitaire des terrains à urbaniser.

### - Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées par infiltration à l'échelle de l'opération, en prévoyant une gestion séparée des espaces privés et des espaces à rétrocéder. Les aménagements devront privilégier une gestion intégrée des eaux pluviales, et les solutions fondées sur la nature.

Une étude hydraulique doit être menée afin de dimensionner correctement les aménagements de gestion des eaux pluviales et d'éviter un éventuel ruissellement des eaux pluviales sur les secteurs situés en aval de l'opération.

### - Electricité

Le réseau BT issu du poste de transformation HTA/BT Forge desservant cette zone, ainsi que la puissance disponible du transformateur, sont insuffisants pour satisfaire les besoins. Il est nécessaire de créer un nouveau poste de transformation HTA/BT alimenté depuis le réseau aérien HTA surplombant la zone.

## LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une **opération d'ensemble** permettant d'organiser la desserte et l'équipement des terrains. Elle peut se faire d'un seul tenant (couvrant la totalité de la zone 1AU) ou bien en plusieurs phases, si le programme d'ensemble est respecté, dont la taille minimale est limitée à 4 000 m<sup>2</sup>.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE



# OAP-03 > BOUFFARD

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-03	Bouffard	0,7 ha	Habitat	15 logements

## ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Situé au sud-est de la commune, le long de la voie ferrée. Le site se situe en second rang. Il est actuellement occupé par des terrains en friches. Un accès permet de desservir les terrains depuis la RD 1089. Les terrains forment (en dehors de l'accès) un rectangle d'environ 135 mètres de long pour 90 mètres de largeur à l'endroit le plus large



 Périètre OAP

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



7 400 m<sup>2</sup>

100 m



Périmètre de l'OAP

### Accès et fonctionnement viaire



Voies existantes



Voie de desserte à créer



Voie de desserte en impasse à créer



Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer

### Armature urbaine et paysagère



Espace de nature, jardin en coeur d'îlot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Bosquets, boisements à conserver



Bassin de collecte et de gestion des eaux pluviales

### Éléments de programmation



Espace constructible à dominante d'habitat

## LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La **qualité du projet d'aménagement** repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants.

Les voies, cheminements existants et créés sont optimisés et rationalisés : les voies desservant des parcelles de part et d'autre sont privilégiées. Ces voies sont mises en œuvre avec les gabarits utiles minimaux afin d'obtenir des espaces publics, communs, partagés, à taille humaine.

L'opération est desservie par une voie de desserte depuis la RD 1089. La voie se scinde en 2 voies en impasse qui se terminent par une aire de retournement pouvant servir d'espace collectif de stationnement permettant de desservir les deux secteurs de l'opération (secteur ouest et secteur est).

Les voies en impasse sont prolongées par des cheminements doux permettant d'accéder aux espaces verts le long de la voie ferrée et de relier les deux secteurs.

Les parkings et espaces dédiés au stationnement seront de préférence en matériaux non imperméabilisés afin de limiter le ruissellement des eaux.

## QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'urbanisation doit s'accompagner de la **préservation des haies et boisements** qui préexistent sur les terrains, principalement au Sud du périmètre (prescriptions graphiques traduites dans le règlement). Cette frange a vocation à devenir un **espace vert collectif**, à dominante perméable. Cet espace vert collectif est accompagné de diverses plantations (bosquets boisés, arbres isolés et/ou en alignements, massifs arbustifs, etc) et peut accueillir des cheminements doux.

Le long de la RD1089, un **espace vert** est créé le long de la voie d'accès. Cet espace vert permet l'accueil d'un **bassin, support de gestion des eaux pluviales**, sous la forme d'un système de noues de faible profondeur et/ou de jardins de pluie : le vocabulaire technique des ouvrages de rétention (fossé et bassin à pente raide avec clôtures) est à proscrire au profit d'une ambiance naturelle et foisonnante.

La **répartition de différentes formes urbaines et typologies** programmatiques au sein de l'opération apporte du rythme et de la variété contribuant à la qualité des espaces publics.

L'**ordonnancement du bâti** permet de souligner et de tenir le paysage de la voie de desserte. Les implantations à l'alignement et les mitoyennetés sont également envisagées pour favoriser l'intimité des jardins et arrières de terrain. L'épannelage, le traitement des façades et des marges de recul permettant de rompre la linéarité du front urbain (éviter un effet «barre»).

Les typologies bâties développées apportent de la **diversité architecturale** et des espaces de respiration où la végétation est visible depuis l'espace collectif.

Les **dispositifs de clôtures** doivent parfaitement participer à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Ces clôtures doivent s'intégrer au contexte dans lequel elles s'inscrivent. Elles seront par exemple structurantes et maçonnées au contact des rues périphériques de l'opération de manière à affirmer leur contexte urbain et s'inscrire dans le prolongement des façades bâties. Elles seront par exemple traitées de manières plus naturelles et intégrées dans la végétation au contact de la trame paysagère.

## PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération prévoit la construction d'environ 15 logements sur le site et une densité minimale de 20 logements à l'hectare.

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en termes de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### - Réseau d'adduction d'eau potable et défense incendie

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant sur la RD 1089 (rue de la République). Une extension du réseau est possible.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation. Le réseau d'eau potable sous la RD 1089 peut permettre la mise en œuvre d'une borne incendie si le diamètre de l'extension est suffisant.

### - Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau existant sur la RD 1089 (rue de la République). Une extension du réseau est possible.

Le schéma de desserte interne doit privilégier dans la mesure du possible la desserte gravitaire des terrains à urbaniser.

### - Réseau d'eaux pluviales

Les eaux des parties individuelles doivent être gérées sur la parcelle concernée. La totalité des eaux des parties communes doit se gérer sur la zone.

### - Electricité

Le raccordement du lotissement sur le réseau aérien BT T150 desservant la zone génère une chute de tension non admissible et la section des conducteurs est la plus importante de ce qui se fait. Il est nécessaire de créer une extension du réseau en conducteurs BT souterrains S150 entre le poste HTA/BT République et l'entrée des terrains.

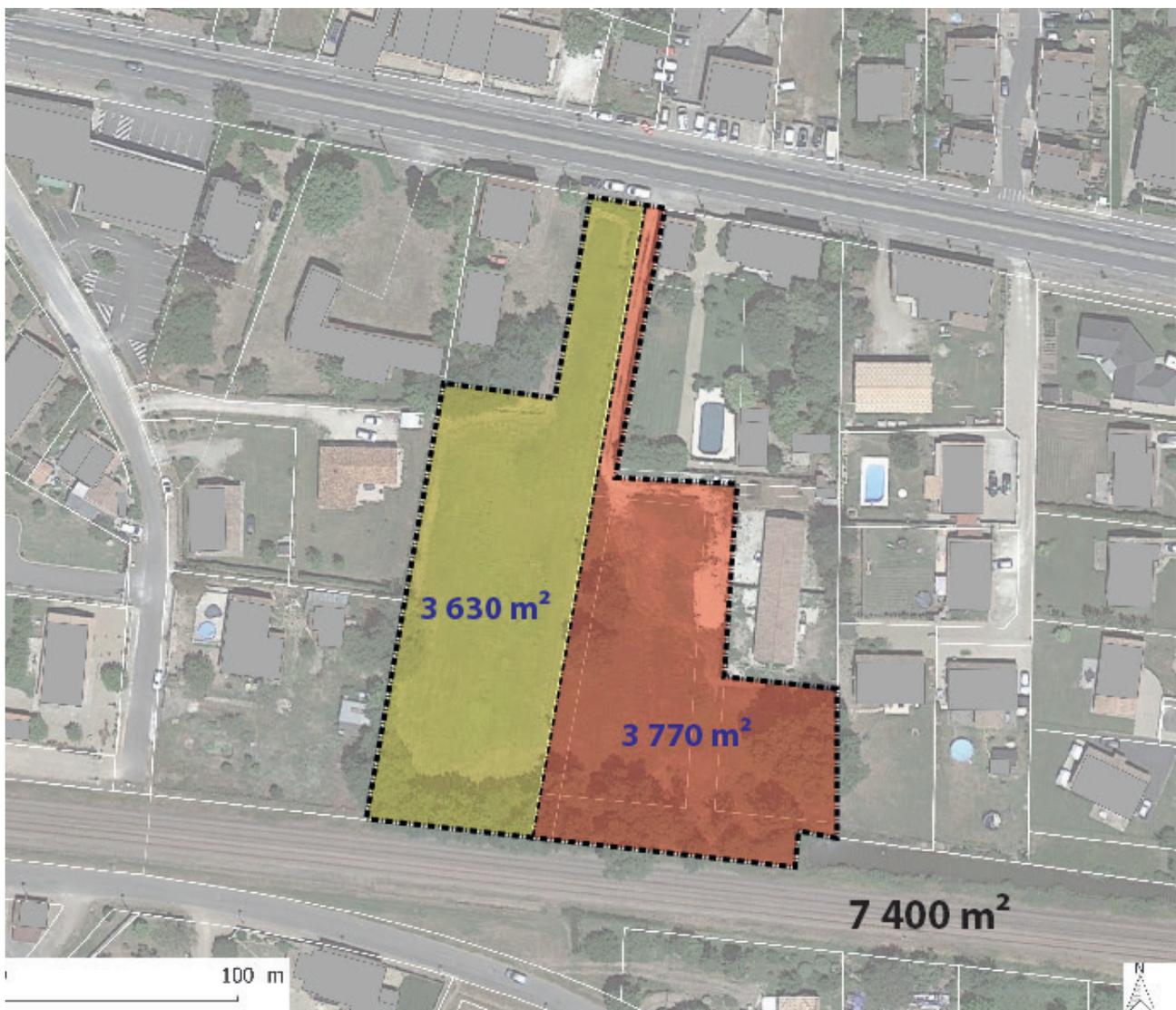
## LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une **opération d'ensemble** permettant d'organiser la desserte et l'équipement des terrains. Elle peut se faire d'un **seul tenant** (couvrant la totalité de la zone 1AU) ou bien en deux phases si le **programme d'ensemble est respecté**.

Dans le cas d'un phasage de l'opération, celle-ci est conditionnée à la réalisation de la voie de desserte :

- La phase 1 : Comprend le secteur Est des terrains avec la réalisation de la voie de desserte en impasse et la création d'un cheminement doux en direction du secteur Ouest. (3 770 m<sup>2</sup>)
- La phase 2 : Comprend le secteur Ouest des terrains avec la réalisation de la voie de desserte en impasse, la finalisation du cheminement doux passant par l'espace vert situé au sud et la création d'un cheminement doux vers la rue Frédéric Chopin (3 630 m<sup>2</sup>).

L'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 de la zone ne peut se faire qu'à l'achèvement de 75% des constructions de la phase 1 (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux).



# Commune de SAINT-SEURIN sur l'ISLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°1

PIÈCE N°4-1

### PAGES MODIFIÉES DE LA PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire en date du 13  
février 2024

Le Président

Philippe BUISSON

	APPROUVE
ÉLABORATION DU P.L.U.	Le 02/09/2015
Modification du P.L.U.	Le 13/02/2024



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

**Page modifiée**

Les dispositions ajoutées apparaissent en rouge et gras  
**Dispositions ajoutées**

Les dispositions supprimées apparaissent barrées en vert  
~~Dispositions supprimées~~

# SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>9</b>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	11
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	23
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	35
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	47
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UK.....	57
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY.....	65
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>77</b>
CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....	79
CHAPITRE 8 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU.....	91
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>95</b>
CHAPITRE 9 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	97
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>107</b>
CHAPITRE 10 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	109
CHAPITRE 11 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NP.....	119



# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE**.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L. 123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

### 1. Les zones urbaines « U »

Les zones urbaines « U » (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre I. : Zone UA.
- Chapitre II. : Zone UB.
- Chapitre III. : Zone UC.
- Chapitre IV. : Zone UE.
- Chapitre V. : Zone UK.
- Chapitre VI. : Zone UY.

### 2. Les zones à urbaniser « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond au centre bourg de Saint-Seurin-sur-l'Isle établi originellement au Nord de la RD 1089 et s'étend au Sud de cette dernière jusqu'à la gare et au pôle multimodal dans le but de renforcer le centre à proximité de ce principal vecteur des transports collectifs. Elle se caractérise par la forte densité des constructions, et leur implantation généralement en ordre continu le long des voies.

L'objectif est de renforcer la mixité fonctionnelle entre habitat, commerces et services, équipements publics et pratiquer une densification raisonnée du tissu existant. La superficie de la zone est de 10,20 ha.

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.6., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

#### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1. Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, ou à l'exploitation agricole ou forestière.

**1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent ~~et occasionnel~~ de leurs utilisateurs.

## 6.5. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sur une profondeur comprise entre ~~0 et 15 mètres~~ **0 à 20 mètres** à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales (limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques).

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, elle devra respecter un recul par rapport au point le plus proche de ladite limite au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à **3 mètres**.

7.2. Au-delà de la bande de ~~15 mètres~~ **20 mètres**, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative à condition que leur hauteur en ce point n'excède pas ~~4,50 mètres hors tout ou qu'elles s'adossent à une construction voisine de hauteur équivalente.~~ **7 mètres (rez-de-chaussée + 1 étage)**.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, elle devra respecter un recul par rapport au point le plus proche des dites limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à **3 mètres**.

7.3. Les annexes<sup>1</sup> isolées peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond en même temps.

## 7.4. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, dans les cas suivants :

- Dans le cas d'extension mesurée de constructions existantes, dont l'implantation est différente des normes définies ci-dessus, sous réserve que ladite extension soit mesurée (au maximum 25% de la surface de plancher initiale).
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).
- Pour les piscines, qui pourront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond.

<sup>1</sup> Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

## ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à la moitié de hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à **4 mètres**.

### 8.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les annexes isolées dont la distance n'est pas réglementée.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### 10.2. Normes de hauteur

- **Le long de la RD 1089, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 11 mètres dans une profondeur comprise entre 0 et 20 mètres à compter à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue (rez-de-chaussée + 3 étages).**
- **Dans le reste de la zone, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à ~~La hauteur des constructions principales ne peut excéder~~ 9 mètres (rez-de-chaussée + 2 étages).** Toutefois, la hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.
- La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder 3 mètres à l'égout ou 3,50 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite, la hauteur du faîtage sur la limite ne peut dépasser 3 mètres.

### 10.3. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

« *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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* » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

## 11.2. Dispositions pour les constructions

### 11.2.1. Dispositions générales

Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

Les extensions devront respecter la volumétrie des constructions d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades).

Pour les constructions existantes présentant une architecture traditionnelle, le respect de cette dernière doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées dans le respect du savoir-faire de leur époque de création. Ce respect s'applique également aux extensions de ces constructions existantes qui observeront les mêmes modalités de traitement.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, notamment pour le respect de l'alinéa précédent et des couleurs. Néanmoins, les annexes en bois sont autorisées.

### 11.2.2. Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Pour les constructions indiquées sur les documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme comme « patrimoine bâti », des fiches individuelles figurant en annexe au présent règlement détaillent les éléments remarquables du bâti identifié et les éléments architecturaux devant être préservés.

### 11.2.3. Couleurs

Les matériaux de couverture, de façade et les huisseries s'emploieront à respecter une harmonie de teintes : leur nombre est limité à trois.

Les teintes vives sont proscrites.

### 11.2.4. Traitement des façades

Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit, à l'exception de la pierre de taille.

Parmi les matériaux de façade sont autorisés le bois ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Les constructions en maçonnerie traditionnelle ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera réalisé en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.

### 11.2.5. Traitement des toitures

**Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.**

**Tous les types de toitures sont autorisés : toitures à 2 pans comprenant une pente comprise entre 30% et 40%, des toitures plates de type toits terrasses dès lors que le projet s'intègre dans la composition d'ensemble du bâtiment et des constructions voisines. Pour les annexes, des pentes de toit plus faibles sont autorisées.**

**Les toitures des constructions nouvelles doivent être en harmonie avec les toitures traditionnelles locales soient :**

- en utilisant les mêmes matériaux
- en utilisant des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre, et leur

**aspect s'intègrent aux toitures traditionnelles locales**

~~Si la toiture est en pente, celle-ci sera comprise entre 30% et 40%~~

~~La couverture sera en tuiles creuses. Dans ce cas, leur teinte sera celle de la terre cuite. Des matériaux d'aspect zinc ou cuivre pourront également être utilisés.~~

~~Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans l'alinéa précédent, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.~~

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du P.L.U., la rénovation ou l'extension des toitures sera réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

### 11.3. Dispositions pour les clôtures

Les **clôtures sur voies** publiques ou privées ne pourront pas excéder 1,80 mètres de hauteur, mesurée à partir du sol naturel.

Cette hauteur est portée à 2,00 mètres le long de la RD 1089.

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein de même couleur que la construction principale.
- ~~Soit d'un dispositif rigide à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.~~
- ~~Soit de des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie qui pourront être doublés par une haie vive.~~
- **Soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non de haies vives d'essences variées. Dans ce cas, la hauteur du mur-bahut ne peut excéder 0,80 mètre.**

La hauteur maximale de la clôture **en limites séparatives** ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes. Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure à celle imposée dans les deux précédents alinéas pourra être admise.

**L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, pierraille...) est interdit.**

Les murs de clôture existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. Dans le cas de murs enduits, la mise à nu des moellons est interdite. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Les murs seront enduits sur les deux faces hormis les murs en pierres apparentes.

Les matériaux aux couleurs brillantes ou verts sont interdits.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### 12.2. Normes

#### 12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

<b>Constructions destinées à l'habitation</b>	<p><del>Il est exigé deux places de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement.</del></p> <p><u>Pour les travaux portant sur une construction existante n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, ni création de nouvelle surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.</u></p> <p><u>Pour les travaux portant sur une construction existante impliquant la création de logements ou la création de nouvelle surface de plancher, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion d'un projet d'extension ou de surélévation.</u></p> <p><u>Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par tranche entière de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher.</u> En revanche, les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.</p> <p><u>Pour les constructions nouvelles, il est exigé 1 place par tranche entière de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.</u></p>
<b>Autres constructions admises dans la zone</b>	Non réglementé

Pour toute opération d'ensemble portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>, il est exigé des places de stationnement supplémentaire pour les visiteurs, à hauteur de une place par lot créé. Ces places peuvent être réalisées sur voirie ou dans des aires de stationnement dédiées.

### **12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues**

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de 1,50 m<sup>2</sup> par place, en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective de plus de 5 logements : 1 place par logement.
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 0,25 place par chambre.

### **12.3. Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m<sup>2</sup> de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigé étant le cumul du nombre de places exigé par tranche.

~~Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.~~

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.1. ci-dessus.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

### **12.4. Les dispositions complémentaires**

#### **12.4.1. La prise en compte de la législation sur le stationnement des personnes handicapées**

Les emplacements réservés au stationnement des personnes handicapées sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

#### **12.4.2. Dispositions particulières**

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **12.5. Mode de réalisation**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsqu'il ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc de stationnement public ou privé, existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

## 12.6. Participation financière

~~À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa précédent, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par la délibération du conseil municipal instituant la participation pour non réalisation d'aires de stationnement conformément aux articles L. 123-1-12 et R. 332-17 à 23 du Code de l'Urbanisme.~~

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie en fonction de la superficie du terrain :**

- **Si la surface (S) du terrain est inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, il n'est pas exigé de surface minimale de pleine terre.**
- **Si la surface (S) du terrain est comprise entre 501 et 1000 m<sup>2</sup>, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 5% de la superficie du terrain**
- **Si la surface (S) du terrain est égale ou supérieure à 1001 m<sup>2</sup>, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain.**

**Cette part minimale de surfaces favorables à la nature doit être réalisé d'un seul tenant.**

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux portant sur une construction existante non conforme aux présentes dispositions, sous réserve de ne pas aggraver la situation.**

**13.1.** Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

**13.2.** Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige<sup>1</sup> pour quatre emplacements.

**13.3.** Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.

**13.4.** Les opérations d'ensemble de plus de 5 000 m<sup>2</sup> devront inclure une superficie minimale d'espaces verts collectifs au moins égale à 10 % de l'emprise totale de l'opération. Ces espaces verts pourront être aménagés sous forme :

- De placettes (parc ...).
- De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « noues »...).

**13.5.** Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à moins de 10 mètres du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

**13.6.** Les plantations privilégieront les essences locales (aubépine, charme, buis, noisetier,...).

**13.7.** Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

<sup>1</sup> C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 8 et 10 mètres.

**SECTION III**



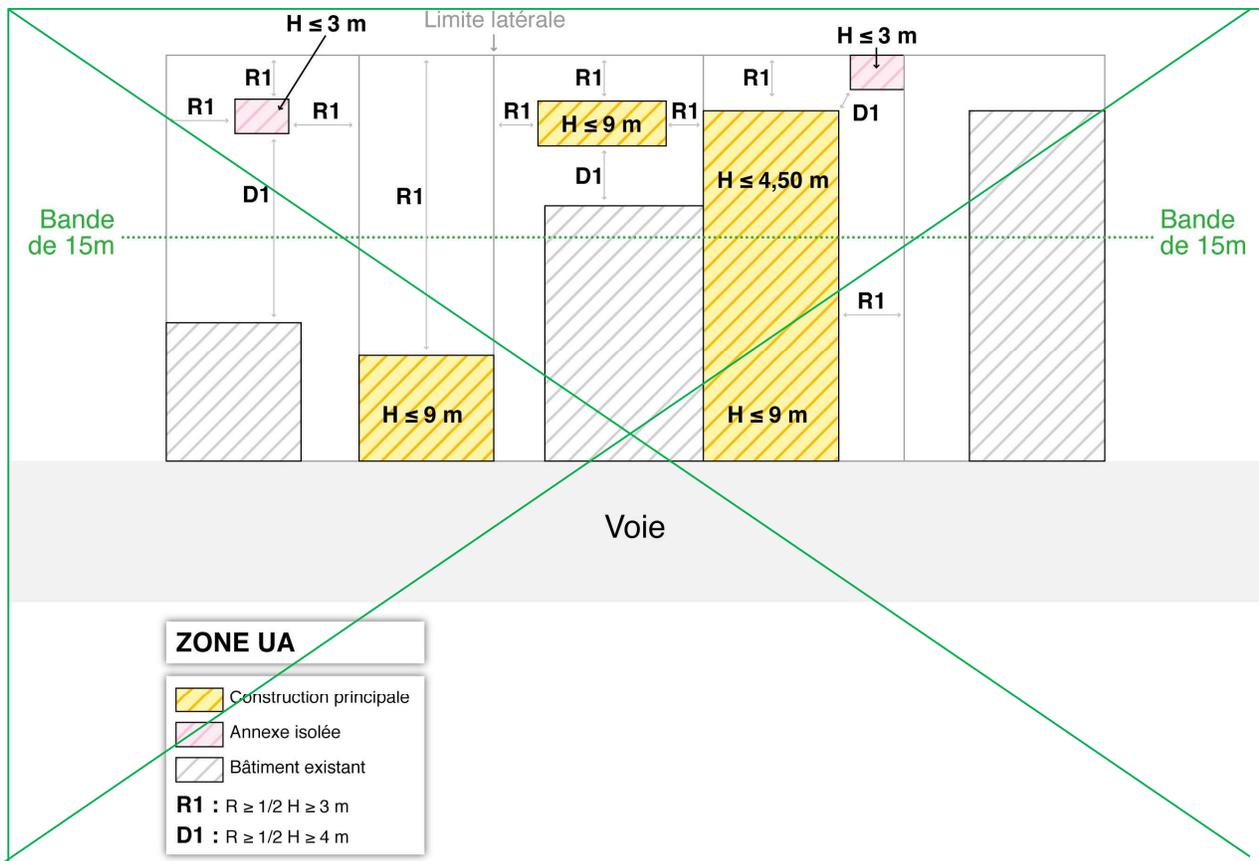
**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

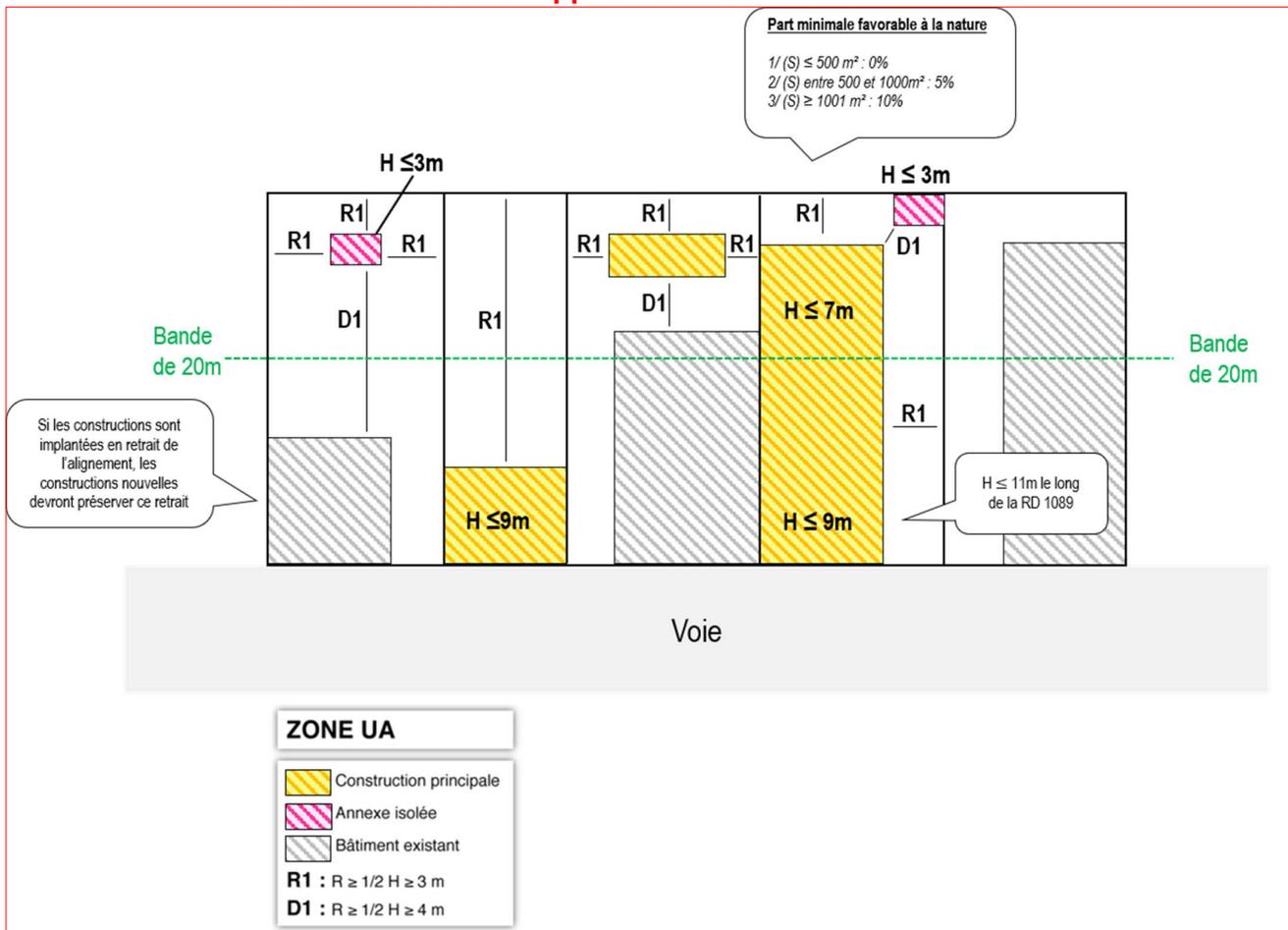
Non réglementé.



**Schéma illustrant l'application des articles 6 à 10**



### Schéma illustrant l'application des articles 6 à 10 et 13



### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond aux quartiers résidentiels récents qui se sont principalement constitués au Nord de la voie ferrée à l'Ouest et à l'Est du bourg de Saint-Seurin-sur-l'Isle, d'une part, et, dans une moindre mesure, au Sud de la voie ferrée. Elle représente aujourd'hui plus de la moitié de la superficie des zones urbaines (56%) avec 117,3 ha. Il s'agit avant tout d'habitats pavillonnaires individuels le plus souvent constitués en lotissements présentant une densité assez homogène autour de 10 logements à l'hectare. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordres semi-continu ou discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.6., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

#### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1. Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, ou à l'exploitation agricole ou forestière.

**1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent **et occasionnel** de leurs utilisateurs.

## 4.2. Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

## 4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

## 4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les **constructions nouvelles** devront être implantées, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement :

- Soit **en retrait à une distance d'au moins 15 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales.
- Soit **en retrait à une distance d'au moins 5 mètres 3 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques ~~et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.~~

~~6.2. Les annexes isolées des constructions principales, à l'exception des garages, sont implantées en retrait de la construction principale.~~

**Les annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres à l'égout de toiture ou 3 mètres au faitage et dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>, peuvent s'implanter à l'alignement, sous réserve d'un traitement soigné et d'une bonne insertion paysagère depuis la rue.**

**Les autres annexes, doivent s'implanter en retrait de la construction principale.**

6.3. Les **extensions de constructions principales existantes** implantées avec un retrait par rapport l'alignement différent peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement de la construction principale et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

**6.4.** Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès et voirie ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article UB 7 s'appliquent sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.

### 6.5. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1.** Sur une profondeur comprise entre 0 et 15 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, les constructions **peuvent** être édifiées sur une limite latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, elle devra respecter un recul par rapport au point le plus proche de ladite limite au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à **3 mètres**.

**7.2.** Au-delà de la bande de 15 mètres, **les constructions peuvent être édifiées en limite séparative à condition que leur hauteur en ce point n'excède pas 4 mètres (rez-de-chaussée). Lorsque la hauteur est supérieure à 4 mètres**, les constructions doivent respecter un recul par rapport au point le plus proche des limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à **3 mètres**.

**7.3.** Les annexes<sup>1</sup> isolées peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond en même temps.

### 7.4. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, dans les cas suivants :

- Dans le cas d'extension mesurée de constructions existantes, dont l'implantation est différente des normes définies ci-dessus, sous réserve que ladite extension soit mesurée (au maximum 25% de la surface de plancher initiale).
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).
- Pour les piscines, qui pourront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond.

<sup>1</sup> Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

## ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à la moitié de hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à **4 mètres**.

### 8.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les annexes isolées dont la distance n'est pas réglementée.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

~~En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.~~

**Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de toutes les façades du bâtiment**

### 10.2. Normes de hauteur

- La hauteur des constructions **principales** ne peut excéder 7 mètres (rez-de-chaussée +1 étage). ~~Toutefois, la hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.~~
- La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder 3 mètres à l'égout ou 3,50 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite, la hauteur du faîtage **sur** la limite ne peut dépasser 3 mètres.

### 10.3. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).*

## 11.2. Dispositions pour les constructions

### 11.2.1. Dispositions générales

Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

Les extensions devront respecter la volumétrie des constructions d'origine (sens du faitage, pente des toitures, alignement des façades).

Pour les constructions existantes présentant une architecture traditionnelle, le respect de cette dernière doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées dans le respect du savoir-faire de leur époque de création. Ce respect s'applique également aux extensions de ces constructions existantes qui observeront les mêmes modalités de traitement.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, notamment pour le respect de l'alinéa précédent et des couleurs. Néanmoins, les annexes en bois sont autorisées.

### 11.2.2. Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Pour les constructions indiquées sur les documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme comme « patrimoine bâti », des fiches individuelles figurant en annexe au présent règlement détaillent les éléments remarquables du bâti identifié et les éléments architecturaux devant être préservés.

### 11.2.3. Couleurs

Les matériaux de couverture, de façade et les huisseries s'emploieront à respecter une harmonie de teintes : leur nombre est limité à trois.

Les teintes vives sont proscrites.

### 11.2.4. Traitement des façades

Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit, à l'exception de la pierre de taille.

Parmi les matériaux de façade sont autorisés le bois ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Les constructions en maçonnerie traditionnelle ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera réalisé en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.

### 11.2.5. Traitement des toitures

**Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.**

**Tous les types de toitures sont autorisés : toitures à 2 pans comprenant une pente comprise entre 30% et 40%, des toitures plates de type toits terrasses dès lors que le projet s'intègre dans la composition d'ensemble du bâtiment et des constructions voisines. Pour les annexes, des pentes de toit plus faibles sont autorisées.**

**Les toitures des constructions nouvelles doivent être en harmonie avec les toitures traditionnelles locales soient :**

- en utilisant les mêmes matériaux
- en utilisant des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre, et leur aspect s'intègrent aux toitures traditionnelles locales.

~~Si la toiture est en pente, celle-ci sera comprise entre 30% et 40%~~

~~La couverture sera en tuiles creuses. Dans ce cas, leur teinte sera celle de la terre cuite. Des matériaux d'aspect zinc ou cuivre pourront également être utilisés.~~

~~Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans l'alinéa précédent, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.~~

Pour les constructions existant avant la date d'approbation du P.L.U., la rénovation ou l'extension des toitures sera réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

### 11.3. Dispositions pour les clôtures

Les **clôtures sur voies** publiques ou privées ne pourront pas excéder ~~1,80 mètres~~ **1,60 mètre** de hauteur, mesurée à partir du sol naturel.

Cette hauteur est portée à 2,00 mètres le long de la RD 1089.

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein de même couleur que la construction principale.
- ~~Soit d'un dispositif rigide à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.~~
- ~~Soit de des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie qui pourront être doublés par une haie vive.~~
- **Soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non de haies vives d'essences variées. Dans ce cas, la hauteur du mur-bahut ne peut excéder 0,80 mètre.**
- **Soit d'un dispositif à claire-voie, doublé de haies vives d'essences variées.**

La hauteur maximale de la clôture **en limites séparatives** ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes. Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure à celle imposée dans les deux précédents alinéas pourra être admise.

**L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, pierraille...) est interdit.**

Les murs de clôture existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. Dans le cas de murs enduits, la mise à nu des moellons est interdite. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Les murs seront enduits sur les deux faces hormis les murs en pierres apparentes.

Les matériaux aux couleurs brillantes ou verts sont interdits.

**ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES****12.1. Règle**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**12.2. Normes****12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile**

<b>Constructions destinées à l'habitation</b>	<p><del>Il est exigé deux places de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement.</del></p> <p><u>Pour les travaux portant sur une construction existante n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, ni création de nouvelle surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.</u></p> <p><u>Pour les travaux portant sur une construction existante impliquant la création de logements ou la création de nouvelle surface de plancher, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion d'un projet d'extension ou de surélévation.</u></p> <p><b><u>Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par tranche entière de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher.</u></b> En revanche, les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.</p> <p><u>Pour les constructions nouvelles, il est exigé 1 place minimum par logement.</u></p>
<b>Autres constructions admises dans la zone</b>	Non réglementé

Pour toute opération d'ensemble portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>, il est exigé des places de stationnement supplémentaire pour les visiteurs, à hauteur de une place par lot créé. Ces places peuvent être réalisées sur voirie ou dans des aires de stationnement dédiées.

### **12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues**

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de 1,50 m<sup>2</sup> par place, en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective de plus de 5 logements : 1 place par logement.
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier: 0,25 place par chambre.

### **12.3. Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m<sup>2</sup> de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigé étant le cumul du nombre de places exigé par tranche.

~~Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.~~

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.1. ci-dessus.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

### **12.4. Les dispositions complémentaires**

#### **12.4.1. La prise en compte de la législation sur le stationnement des personnes handicapées**

Les emplacements réservés au stationnement des personnes handicapées sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

#### **12.4.2. Dispositions particulières**

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **12.5. Mode de réalisation**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsqu'il ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc de stationnement public ou privé, existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

## 12.6. Participation financière

~~À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa précédent, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par la délibération du conseil municipal instituant la participation pour non réalisation d'aires de stationnement conformément aux articles L. 123-1-12 et R. 332-17 à 23 du Code de l'Urbanisme.~~

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature représentant au minimum 15% de la superficie du terrain.**

**Cette part minimale de surfaces favorables à la nature doit être réalisé d'un seul tenant.**

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux portant sur une construction existante non conforme aux présentes dispositions, sous réserve de ne pas aggraver la situation.**

**13.1.** Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

**13.2.** Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige<sup>1</sup> pour quatre emplacements.

**13.3.** Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.

**13.4.** Les opérations d'ensemble de plus de 5 000 m<sup>2</sup> devront inclure une superficie minimale d'espaces verts collectifs au moins égale à 10 % de l'emprise totale de l'opération. Ces espaces verts pourront être aménagés sous forme :

- De placettes (parc ...).
- De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « *noues* »...).

**13.5.** Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à moins de 10 mètres du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

**13.6.** Les plantations privilégieront les essences locales (aubépine, charme, buis, noisetier,...).

**13.7.** Dans les zones indiquées sur les documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme comme « *patrimoine végétal* », aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de préserver l'intégrité des plantations existantes et de la présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.

**13.8.** Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

<sup>1</sup> C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 8 et 10 mètres.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



**Schéma illustrant l'application des articles 6 à 10**

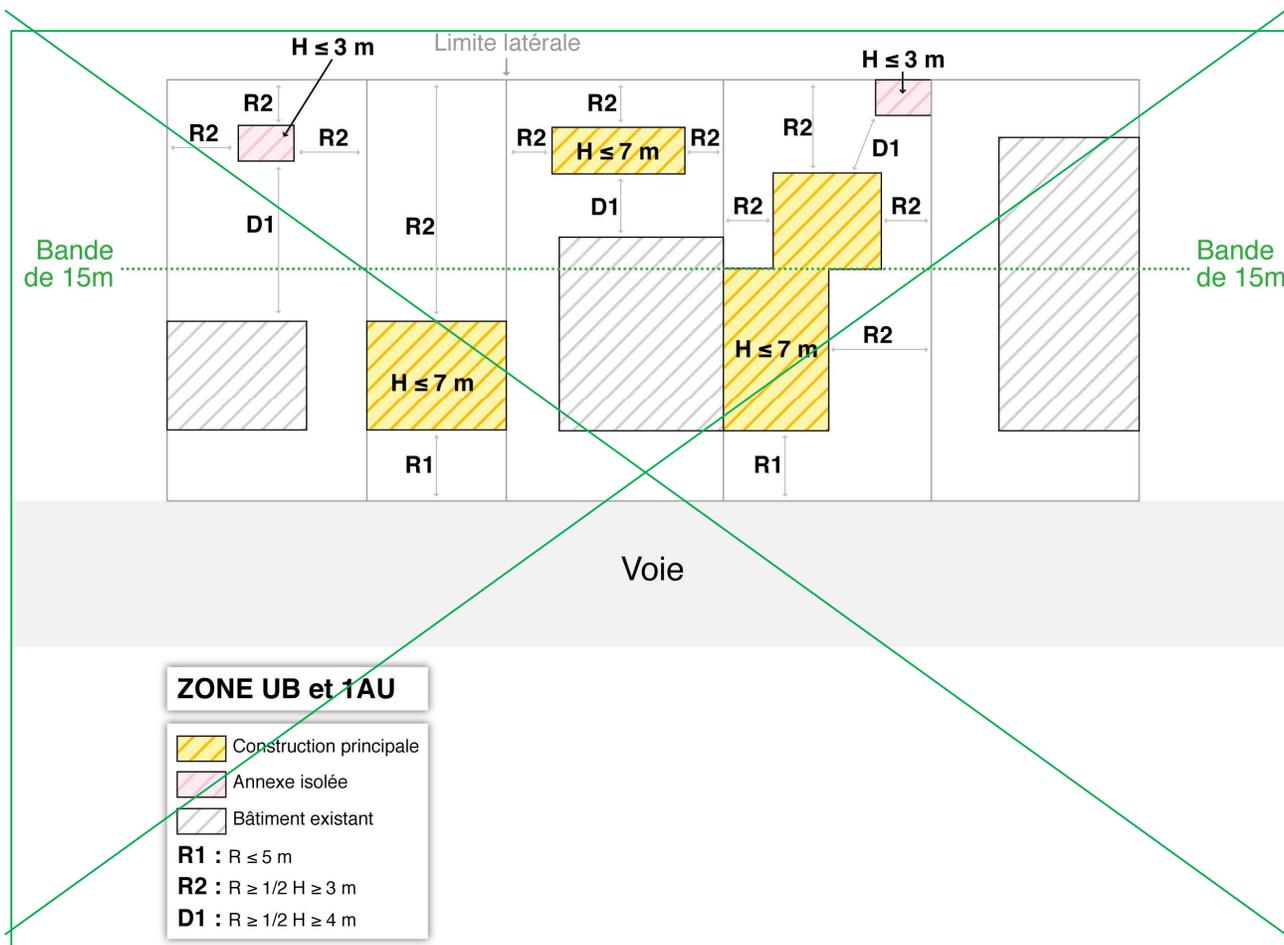
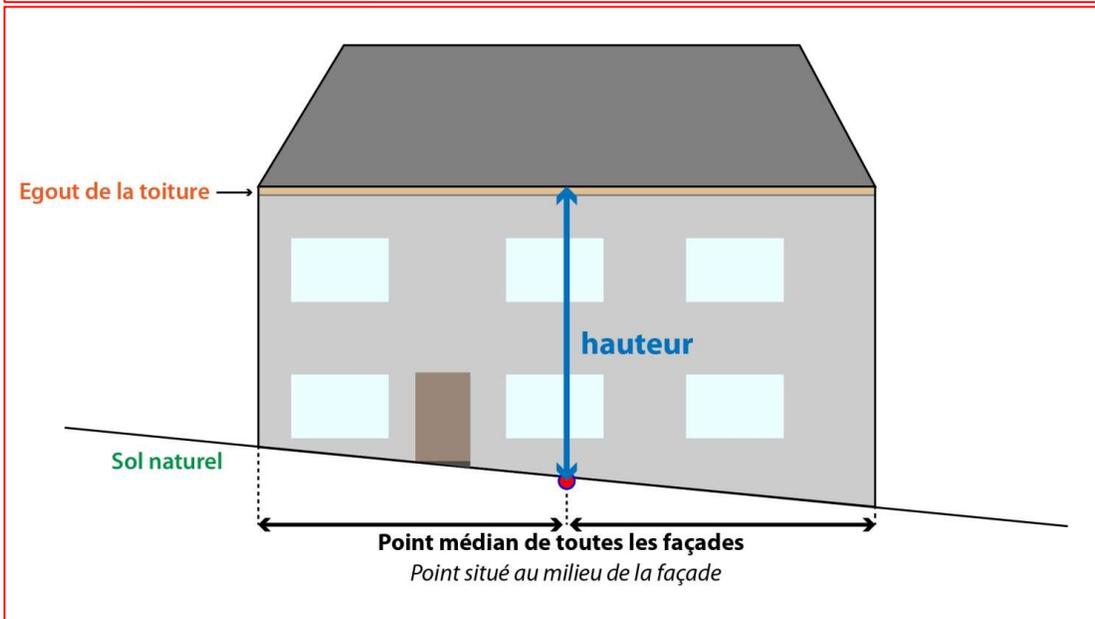
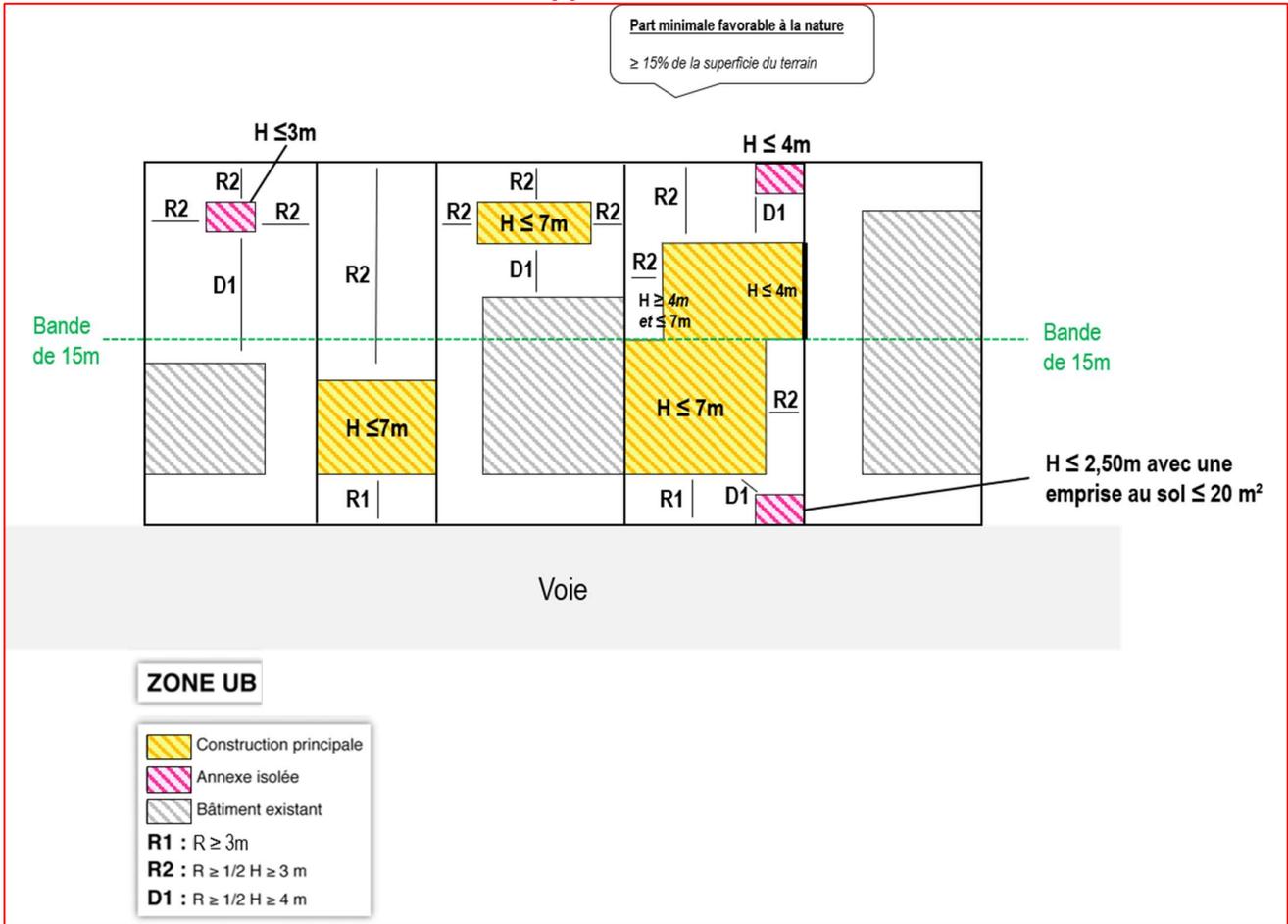


Schéma illustrant l'application des articles 6 à 10 et 13



**1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent ~~et occasionnel~~ de leurs utilisateurs.

**1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs isolées** ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

**1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

**1.5. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.

**1.6. Les carrières.**

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans** ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

**2.2. L'aménagement et l'extension des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole ou forestière**, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.

**2.3. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour La Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles soient compatibles avec l'infrastructure et les équipements existants.

**2.4. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt** sous réserve qu'elles soient liées aux constructions autorisées dans la zone.

**2.5. Les affouillements et exhaussements du sol**, à conditions qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

**2.6. Les divisions en plusieurs lots**, à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1. Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative à condition que le linéaire de façades cumulées des constructions implantées sur les limites séparatives soit inférieur ou égal à 15 mètres.**

**Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être édifiées en respectant un recul vis-à-vis des limites séparatives.** Ce recul par rapport au point le plus proche des dites limites sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à **3 mètres**.

**7.2.** Les annexes<sup>1</sup> isolées peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond en même temps.

### 7.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, dans les cas suivants :

- Dans le cas d'extension mesurée de constructions existantes, dont l'implantation est différente des normes définies ci-dessus, sous réserve que ladite extension soit mesurée (au maximum 25% de la surface de plancher initiale).
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

## ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

**8.1.** La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à la moitié de hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à **4 mètres**.

### 8.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les annexes isolées dont la distance n'est pas réglementée.

## ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

<sup>1</sup> Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et dont la hauteur au faitage ne dépasse pas 4 mètres.

~~En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.~~

**Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de toutes les façades du bâtiment**

## 10.2. Normes de hauteur

- La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **4 mètres** (rez-de-chaussée). Toutefois, la hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.
- La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder 3 mètres à l'égout ou 3,50 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite, la hauteur du faîtage **sur** la limite ne peut dépasser 3 mètres.

## 10.3. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

# ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

## 11.1. Principe général

*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).*

## 11.2. Dispositions pour les constructions

### 11.2.1. Dispositions générales

Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

Les extensions devront respecter la volumétrie des constructions d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades).

Pour les constructions existantes présentant une architecture traditionnelle, le respect de cette dernière doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées dans le respect du savoir-faire de leur époque de création. Ce respect s'applique également aux extensions de ces constructions existantes qui observeront les mêmes modalités de traitement.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, notamment pour le respect de l'alinéa précédent et des couleurs. Néanmoins, les annexes en bois sont autorisées.

### **11.2.2. Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Pour les constructions indiquées sur les documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme comme « *patrimoine bâti* », des fiches individuelles figurant en annexe au présent règlement détaillent les éléments remarquables du bâti identifié et les éléments architecturaux devant être préservés.

#### **11.2.3. Couleurs**

Les matériaux de couverture, de façade et les huisseries s'emploieront à respecter une harmonie de teintes : leur nombre est limité à trois.

Les teintes vives sont proscrites.

#### **11.2.4. Traitement des façades**

Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit, à l'exception de la pierre de taille.

Parmi les matériaux de façade sont autorisés le bois ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Les constructions en maçonnerie traditionnelle ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera réalisé en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.

#### **11.2.5. Traitement des toitures**

**Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.**

**Tous les types de toitures sont autorisés : toitures à 2 pans comprenant une pente comprise entre 30% et 40%, des toitures plates de type toits terrasses dès lors que le projet s'intègre dans la composition d'ensemble du bâtiment et des constructions voisines. Pour les annexes, des pentes de toit plus faibles sont autorisées.**

**Les toitures des constructions nouvelles doivent être en harmonie avec les toitures traditionnelles locales soient :**

- en utilisant les mêmes matériaux
- en utilisant des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre, et leur aspect s'intègrent aux toitures traditionnelles locales.

~~Si la toiture est en pente, celle-ci sera comprise entre 30% et 40%~~

~~La couverture sera en tuiles creuses. Dans ce cas, leur teinte sera celle de la terre cuite. Des matériaux d'aspect zinc ou cuivre pourront également être utilisés.~~

~~Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans l'alinéa précédent, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.~~

~~Pour les constructions existant avant la date d'approbation du P.L.U., la rénovation ou l'extension des toitures sera réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.~~

### 11.3. Dispositions pour les clôtures

Les **clôtures sur voies** publiques ou privées ne pourront pas excéder ~~1,80 mètres~~ **1,60 mètre** de hauteur, mesurée à partir du sol naturel.

Cette hauteur est portée à 2,00 mètres le long de la RD 1089.

Elles seront constituées :

- ~~Soit d'un mur plein de même couleur que la construction principale.~~
- ~~Soit d'un dispositif rigide à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.~~
- ~~Soit de des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie qui pourront être doublés par une haie vive~~
- **Soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée ou d'un dispositif rigide à claire-voie, doublé ou non de haies vives d'essences variées. Dans ce cas, la hauteur du mur-bahut ne peut excéder 0,80 mètre.**
- **Soit d'un dispositif à claire-voie, doublé de haies vives d'essences variées.**
- **Soit d'une haie vive d'essence variée.**

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes. Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure à celle imposée dans les deux précédents alinéas pourra être admise.

La hauteur maximale de la clôture **en limites séparatives** ne devra pas excéder 2,00 mètres.

**Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive, doublée d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, de couleur sombre.**

**Les murs pleins sont interdits afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.**

Les murs de clôture existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. Dans le cas de murs enduits, la mise à nu des moellons est interdite. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Les murs seront enduits sur les deux faces hormis les murs en pierres apparentes.

Les matériaux aux couleurs brillantes ou verts sont interdits.

## 12.5. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsqu'il ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc de stationnement public ou privé, existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

## 12.6. Participation financière

~~À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa précédent, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par la délibération du conseil municipal instituant la participation pour non réalisation d'aires de stationnement conformément aux articles L. 123-1-12 et R. 332-17 à 23 du Code de l'Urbanisme.~~

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature représentant au minimum 20% de la superficie du terrain.**

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux portant sur une construction existante non conforme aux présentes dispositions, sous réserve de ne pas aggraver la situation.**

**13.1.** Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

**13.2.** Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige<sup>1</sup> pour quatre emplacements.

**13.3.** Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.

**13.4.** Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à moins de 10 mètres du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

**13.5.** Les plantations privilégieront les essences locales (aubépine, charme, buis, noisetier,...).

**13.6.** Dans les zones indiquées sur les documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme comme « *patrimoine végétal* », aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de préserver l'intégrité des plantations existantes et de la présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.

**13.7.** Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

## SECTION III

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



<sup>1</sup> C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 8 et 10 mètres.

Schéma illustrant l'application des articles 6 à 10

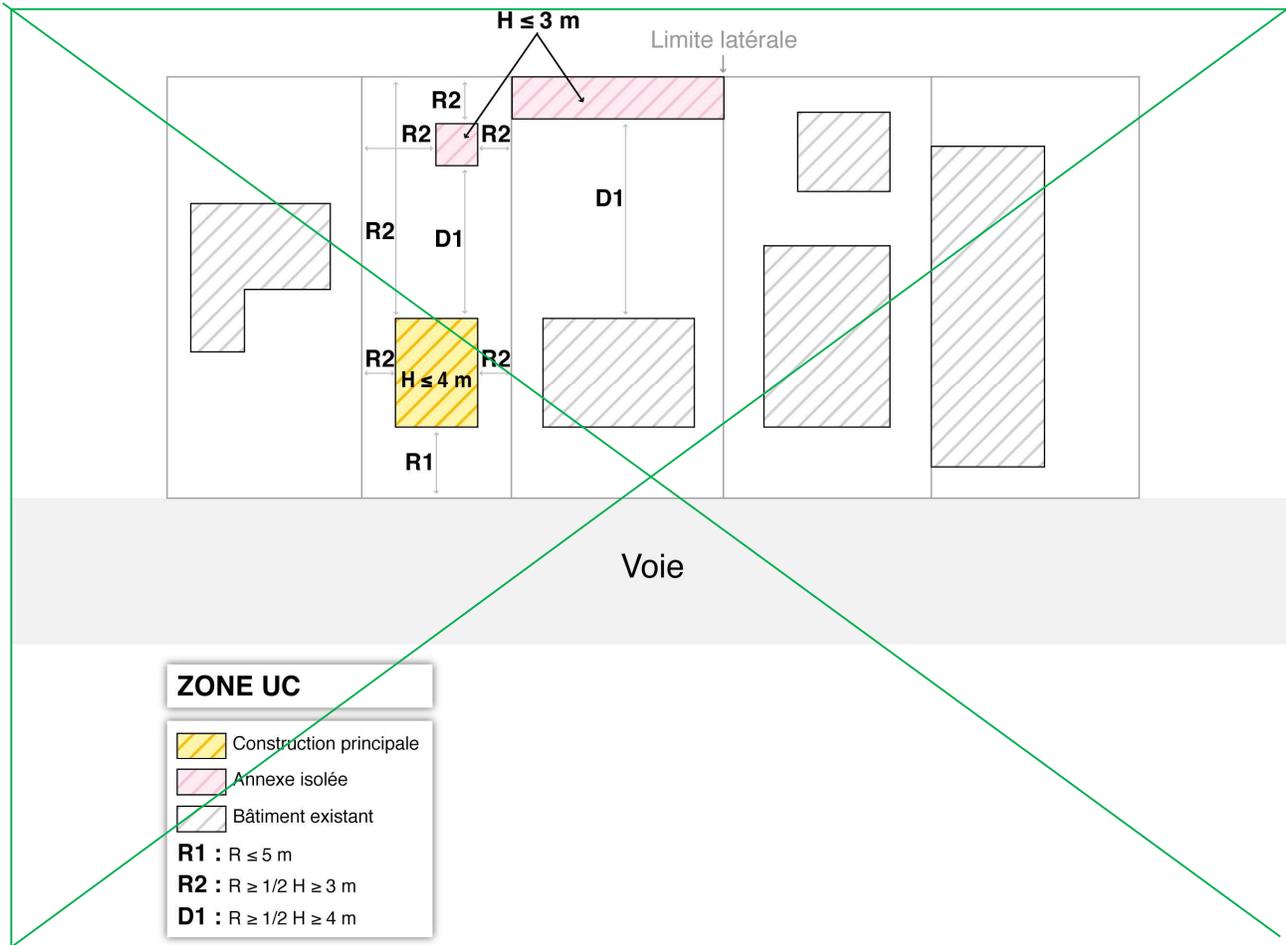
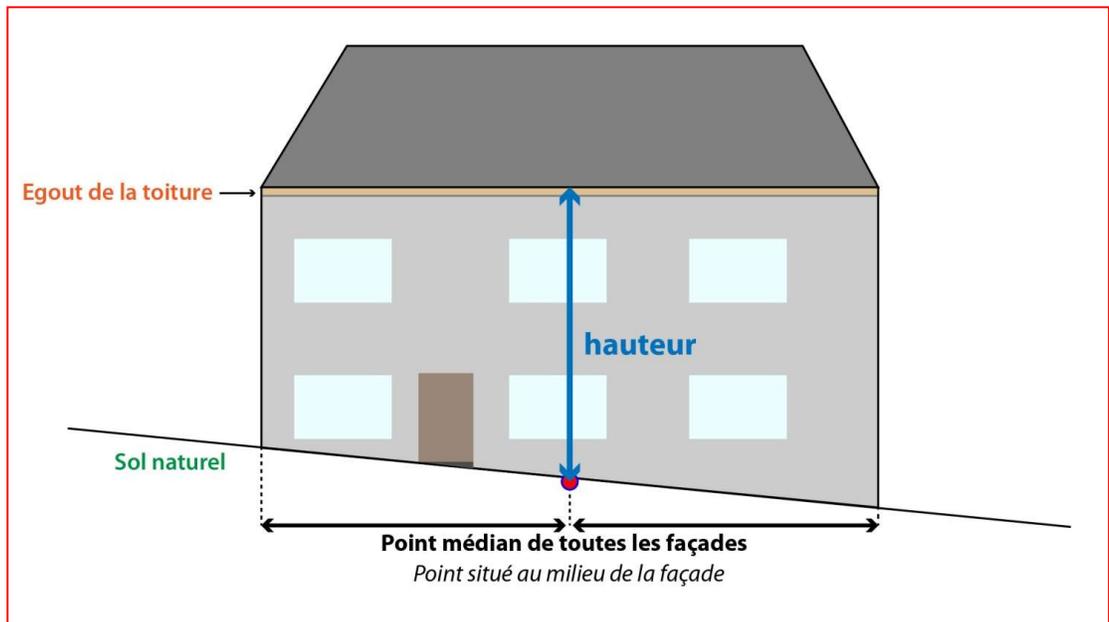
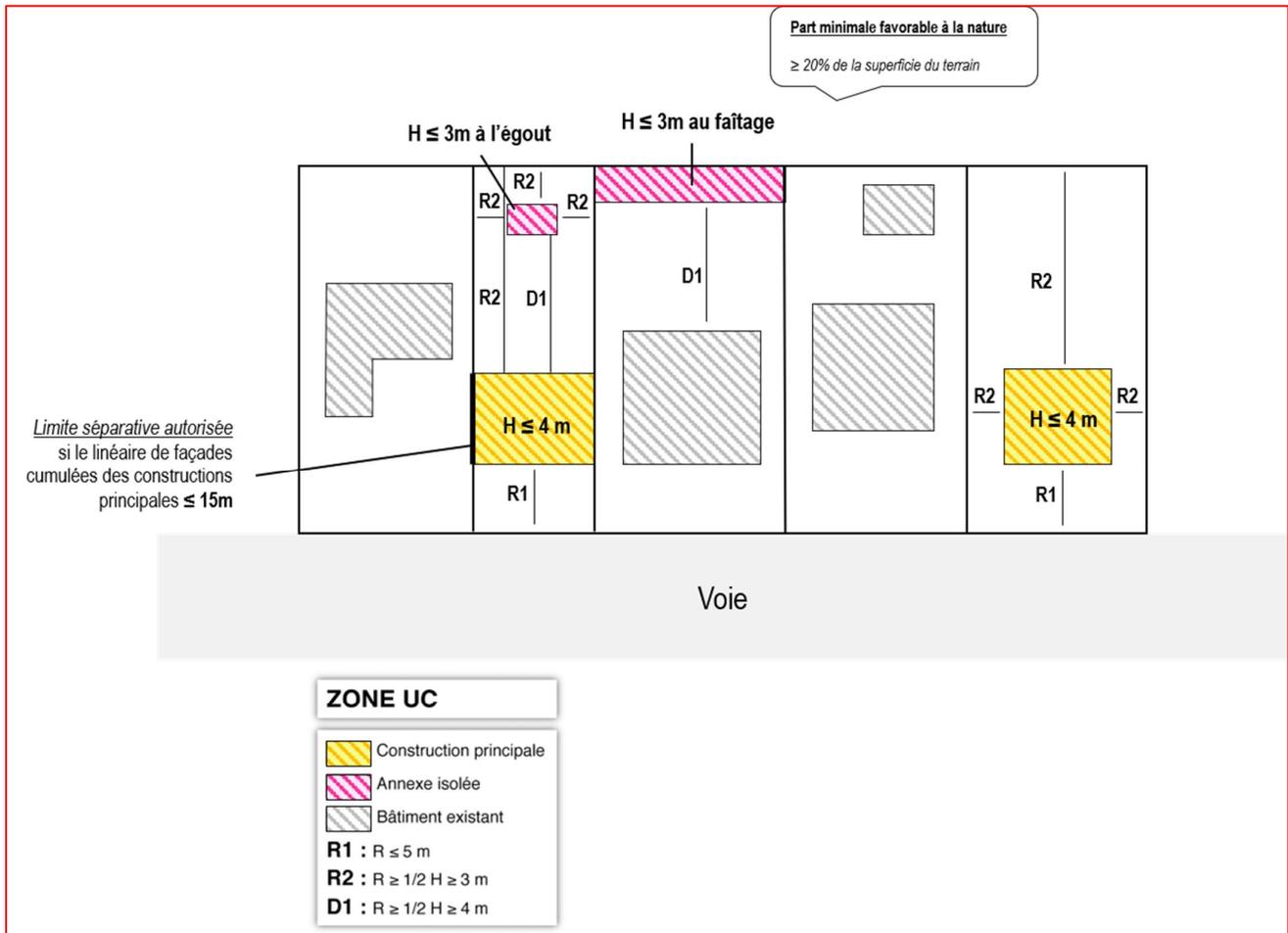




Schéma illustrant l'application des articles 6 à 10 et 13



**1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent ~~et occasionnel~~ de leurs utilisateurs.

**1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs isolées** ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

**1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

**1.5. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.6. Les affouillements et exhaussements du sol** autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

**1.7. Les carrières.**

## ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.1.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif publics et privés (constructions nouvelles et extensions), et notamment :

- Les bureaux et locaux accueillant le public affecté aux services publics des collectivités territoriales ou de l'Etat.
- Les équipements d'accueil de jeunes ou d'enfants : crèches et haltes garderies...
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire et les établissements universitaires ainsi que les hébergements qui peuvent y être liés.
- Les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, résidences de personnes âgées...
- Les établissements d'action sociale.
- Les établissements culturels et les salles de spectacle.
- Les installations et équipements nécessaires aux activités sportives et de loisirs.
- Les installations et équipements techniques, les cimetières.
- Les pôles multimodaux.
- ...

**2.2. Le stationnement des caravanes qui ne constituent pas l'habitat permanent de leurs utilisateurs.**

**2.3. Les constructions destinées à l'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations visées à l'alinéa 2.1. précédent.

**2.4. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations visées à l'alinéa 2.1. précédent et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles soient compatibles avec l'infrastructure et les équipements existants.

## 12.6. Participation financière

~~À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa précédent, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par la délibération du conseil municipal instituant la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement conformément aux articles L. 123-1-12 et R. 332-17 à 23 du Code de l'Urbanisme.~~

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

**13.2.** Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige<sup>1</sup> pour quatre emplacements.

**13.3.** Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.

**13.4.** Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à moins de 10 mètres du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

**13.5.** Les plantations privilégieront les essences locales (aubépine, charme, buis, noisetier,...).

**13.6.** Dans les zones indiquées sur les documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme comme « *patrimoine végétal* », aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de préserver l'intégrité des plantations existantes et de la présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.

**13.7.** Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



<sup>1</sup> C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 8 et 10 mètres.

**1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent ~~et occasionnel~~ de leurs utilisateurs.

**1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs isolées** ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

**1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

**1.5. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.6. Les carrières.**

## ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.1. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour La Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles soient compatibles avec l'infrastructure et les équipements existants.

Pour les installations classées relevant de la directive européenne SEVESO (seuils hauts et bas), seules sont autorisées l'extension des installations existantes et la création d'installations nécessaires à l'activité des entreprises déjà présentes dans la zone, dans le respect des conditions définies ci-dessus. Les créations *ex nihilo* sont interdites.

**2.2. Les constructions destinées à l'habitation** nécessaires aux constructions admises dans la zone et les différents secteurs sont autorisées sous réserve d'être intégrées au bâtiment d'activité, sauf réglementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

**2.3. Les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation sous réserve qu'elles soient limitées à 50% de la surface de plancher existante. Cette possibilité peut être réalisée en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU.**

**2.4. Les annexes destinées à l'habitation (hors piscines) sous réserve que leur emprise au sol cumulée soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.**

**2.5. Les affouillements et exhaussements du sol**, à conditions qu'ils soient nécessaires aux constructions admises dans la zone et les différents secteurs, sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

## 4.2. Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

## 4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

## 4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

## ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

**6.1. Les constructions nouvelles**, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées :

- Soit **en retrait à une distance d'au moins 30 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales.
- Soit **en retrait à une distance d'au moins 10-mètres 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

**6.2.** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés graphiquement. Dès lors que figurent des polygones d'implantation, les constructions ou parties de construction, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur de la délimitation de leur emprise définie graphiquement.

### 6.3. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1. Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul vis-à-vis des limites séparatives.** Ce recul par rapport au point le plus proche des dites limites sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à ~~6 mètres~~ **3 mètres**.

**7.2.** Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux Installations Classées pour La Protection de l'Environnement.

**7.3.** Lorsque la limite séparative correspond à la limite de la zone UY au contact des autres zones, les constructions devront respecter un recul minimum de **10 mètres**.

### 7.4. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

## ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

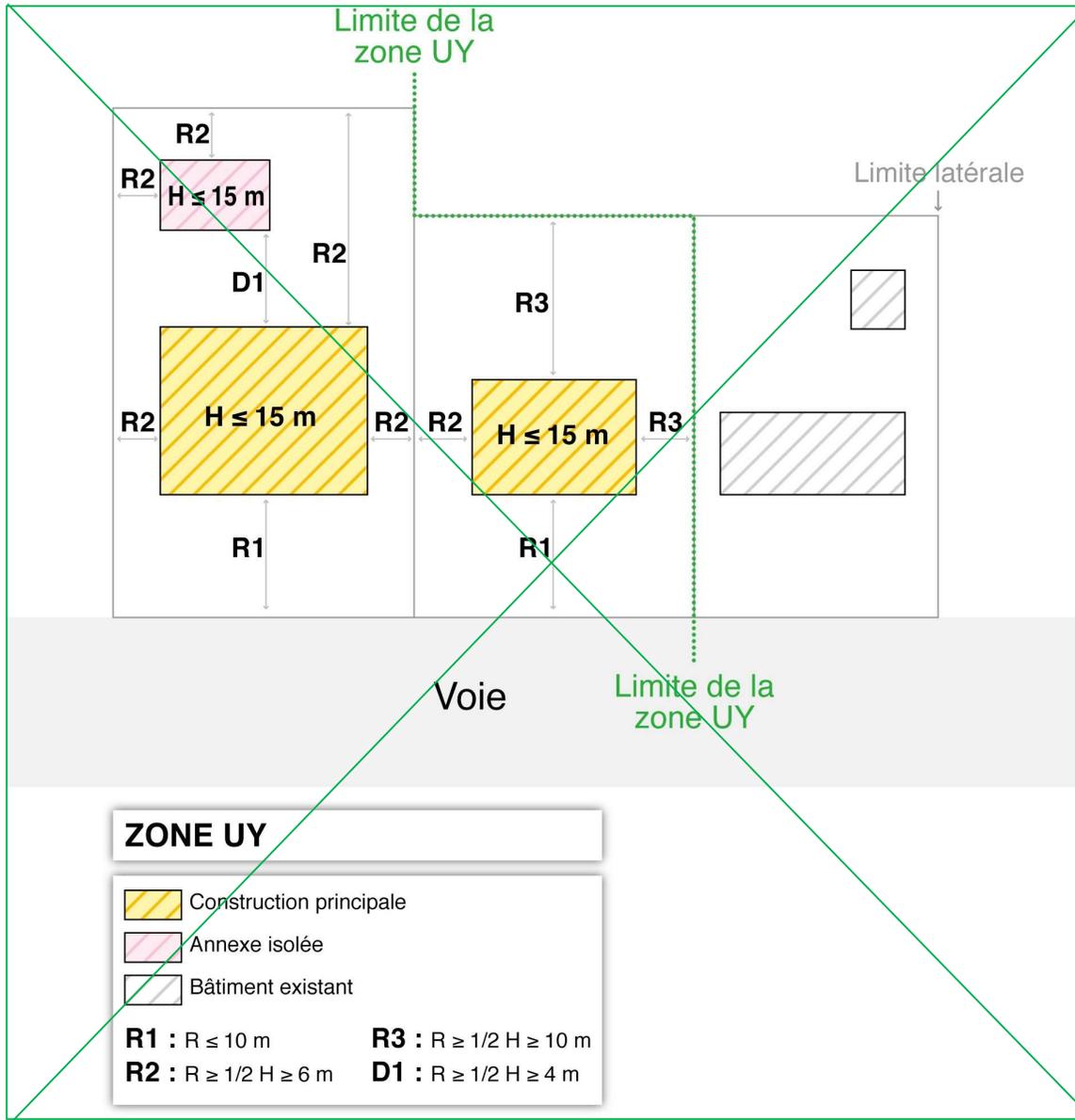
**8.1.** La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale au double de la distance par rapport aux limites séparatives sans être inférieure à **4 mètres**.

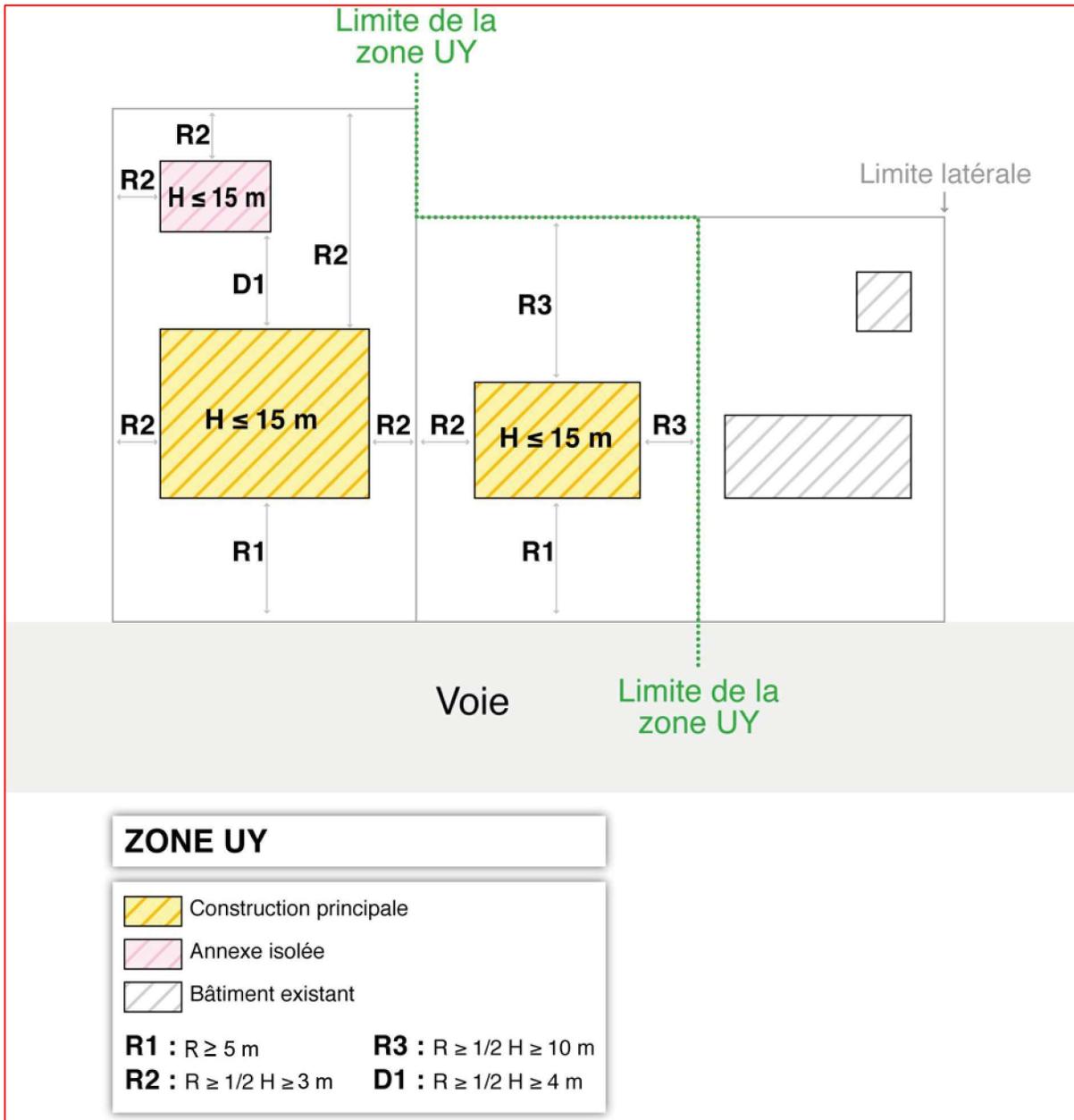
**8.2.** Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux Installations Classées pour La Protection de l'Environnement.

## ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

**Schéma illustrant l'application des articles 6 à 10**





**1.3. Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

**1.4. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent ~~et occasionnel~~ de leurs utilisateurs.

**1.5. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs isolées** ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

**1.6. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

**1.7. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.8. Les carrières.**

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les orientations d'aménagement et de programmation qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :**

**2.1. Les opérations d'ensemble** (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition que simultanément :

- Elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et qu'elles n'entraînent pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Elles portent sur une superficie minimale de ~~0,5 hectare~~ **0,3 hectare**. Toutefois, si à la fin des opérations subsistait sur la zone un reliquat de terrains d'une superficie inférieure à ~~0,5 hectare~~ **0,3 hectare**, celui-ci pourra être construit selon les mêmes dispositions.
- Elles ne compromettent pas ou rendent plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone.
- Elles soient immédiatement raccordables à tous les réseaux existants.

**2.2. À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa 2.1. ci-dessus**, et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

- Les constructions destinées à l'habitation, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- Les divisions en plusieurs lots, à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

**2.3. Pour les éléments repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « arbres à protéger » sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas leur caractère ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des éléments repérés. Les Coupes et abattage autorisées pour les raisons phytosanitaires et de sécurité**

#### 4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

### ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les **constructions nouvelles** devront être implantées, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement :

- Soit **en retrait à une distance d'au moins 15 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales.
- Soit **en retrait à une distance d'au moins 5 mètres 3 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques ~~et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.~~

~~6.2 Les annexes isolées des constructions principales, à l'exception des garages, sont implantées en retrait de la construction principale.~~

**Les annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 2.50 mètres à l'égout de toiture ou 3 mètres au faitage et dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>, peuvent s'implanter à l'alignement, sous réserve d'un traitement soigné et d'une bonne insertion paysagère depuis la rue. Les autres annexes, doivent s'implanter en retrait de la construction principale.**

#### 6.2. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

### ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les **constructions nouvelles** devront être implantées, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement (zone de Bel Air) :

- Sur une profondeur comprise entre 0 et 15 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, les constructions **peuvent** être édifiées sur une limite latérale.
- Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, elle devra respecter un recul par rapport au point le plus proche de ladite limite au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à **3 mètres**.
- Au-delà de la bande de 15 mètres, **les constructions peuvent être édifiées en limite séparative à condition que leur hauteur en ce point n'excède pas 4 mètres (rez-de-chaussée). Lorsque la hauteur est supérieure à 4 mètres**, les constructions doivent respecter un recul par rapport au point le plus proche des limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à **3 mètres**.
- Les annexes<sup>1</sup> isolées peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond en même temps.

<sup>1</sup> Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et dont la hauteur au faitage ne dépasse pas 4 mètres.

## 7.2. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).
- Pour les piscines, qui pourront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond.

## ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à la moitié de hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à **4 mètres**.

### 8.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les annexes isolées dont la distance n'est pas réglementée.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### 10.2. Normes de hauteur

- La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder 7 mètres (rez-de-chaussée +1 étage). ~~Toutefois, la hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.~~
- La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder 3 mètres à l'égout ou 3,50 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite, la hauteur du faîtage **sur** la limite ne peut dépasser 3 mètres.

### 10.3. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Dans le cas d'extension mesurée de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale et que ladite extension soit mesurée (au maximum 25% de la surface de plancher initiale).

Les constructions en maçonnerie traditionnelle ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera réalisé en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.

#### 11.2.5. Traitement des toitures

**Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.**

**Tous les types de toitures sont autorisés : toitures à 2 pans comprenant une pente comprise entre 30% et 40%, des toitures plates de type toits terrasses dès lors que le projet s'intègre dans la composition d'ensemble du bâtiment et des constructions voisines. Pour les annexes, des pentes de toit plus faibles sont autorisées.**

**Les toitures des constructions nouvelles doivent être en harmonie avec les toitures traditionnelles locales soient :**

- en utilisant les mêmes matériaux
- en utilisant des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre, et leur aspect s'intègrent aux toitures traditionnelles locales.

~~Si la toiture est en pente, celle-ci sera comprise entre 30% et 40%~~

~~La couverture sera en tuiles creuses. Dans ce cas, leur teinte sera celle de la terre cuite. Des matériaux d'aspect zinc ou cuivre pourront également être utilisés.~~

~~Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans l'alinéa précédent, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.~~

~~Pour les constructions existant avant la date d'approbation du P.L.U., la rénovation ou l'extension des toitures sera réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.~~

#### 11.3. Dispositions pour les clôtures

Les **clôtures sur voies** publiques ou privées ne pourront pas excéder ~~4,80 mètres~~ **1,60 mètre** de hauteur, mesurée à partir du sol naturel.

Cette hauteur est portée à 2,00 mètres le long de la RD 1089.

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein de même couleur que la construction principale.
- ~~Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.~~
- ~~Soit de des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie qui pourront être doublés par une haie vive.~~
- **Soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non de haies vives d'essences variées. Dans ce cas, la hauteur du mur-bahut ne peut excéder 0,80 mètre.**
- **Soit d'un dispositif à claire-voie, doublé de haies vives d'essences variées.**

La hauteur maximale de la clôture **en limites séparatives** ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes. Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure à celle imposée dans les deux précédents alinéas pourra être admise.

**L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, pierraille...) est interdit.**

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle ceux des constructions avoisinantes. Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure à celle imposée dans les deux précédents alinéas pourra être admise.

~~Dans tous les cas, les murs seront enduits sur les deux faces.~~

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.1. Règle**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## 12.2. Normes

### 12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

<b>Constructions destinées à l'habitation</b>	Il est exigé <b>au minimum</b> deux places de stationnement <del>pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places</del> par logement.
<b>Constructions destinées aux bureaux</b>	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
<b>Constructions destinées au commerce</b>	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m <sup>2</sup> de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente.
<b>Constructions destinées à l'artisanat</b>	Il est exigé une place de stationnement pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</b>	Il est exigé une place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Constructions destinées à la restauration</b>	Il est exigé une place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant.
<b>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- De leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues),</li> <li>- Du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>- De leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>- De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).</li> </ul>

Pour toute opération d'ensemble portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>, il est exigé des places de stationnement supplémentaire pour les visiteurs, à hauteur de une place par lot créé. Ces places peuvent être réalisées sur voirie ou dans des aires de stationnement dédiées.

### 12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de 1,50 m<sup>2</sup> par place, en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective de plus de 5 logements : 1 place par logement.
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 0,25 place par chambre.

## 12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m<sup>2</sup> de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigé étant le cumul du nombre de places exigé par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.1. ci-dessus.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

## 12.4. Les dispositions complémentaires

### ***12.4.1. La prise en compte de la législation sur le stationnement des personnes handicapées***

Les emplacements réservés au stationnement des personnes handicapées sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

### ***12.4.2. Dispositions particulières***

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## 12.5. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsqu'il ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc de stationnement public ou privé, existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

## 12.6. Participation financière

~~À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa précédent, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par la délibération du conseil municipal instituant la participation pour non réalisation d'aires de stationnement conformément aux articles L. 123-1-12 et R. 332-17 à 23 du Code de l'Urbanisme.~~

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

**13.2.** Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront inclure les superficies minimales d'espaces verts collectifs et de plantations de manière à respecter des indications fournies par le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et les documents graphiques du règlement. Ces superficies ne seront jamais inférieures à 10% de l'emprise totale de l'opération.

**13.3.** Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- De surlargeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), avec une largeur minimale de 3,50 mètres.
- De placettes (parc, stationnement, ...).
- De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « noues »...). Les plantations existantes seront conservées au maximum.

**13.4.** Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à moins de 10 mètres du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

**13.5.** Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige<sup>1</sup> pour quatre emplacements.

**13.6.** Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.

**13.7.** Les plantations privilégieront les essences locales (aubépine, charme, buis, noisetier,...).

**13.8.** Dans les zones indiquées sur les documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme comme « *patrimoine végétal* », aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de préserver l'intégrité des plantations existantes et de la présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.

**13.9.** Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

**13.10.** Dans les zones indiquées sur les documents graphiques comme « **plantation à réaliser** », les plantations à réaliser doivent permettre de renforcer la présence du végétal en respectant les dispositions suivantes :

- L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres.
- Les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluri-strates). Une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,50 m est ménagée de part et d'autre.
- Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées de trois espèces différentes minimum, dans la strate arborée et la strate arbustive.

**13.11.** Les arbres repérés au plan de zonage sous la mention « arbres à protéger » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable. Les Coupes et abattage autorisées pour les raisons phytosanitaires et de de sécurité

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



<sup>1</sup> C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 8 et 10 mètres.

Schéma illustrant l'application des articles 6 à 10

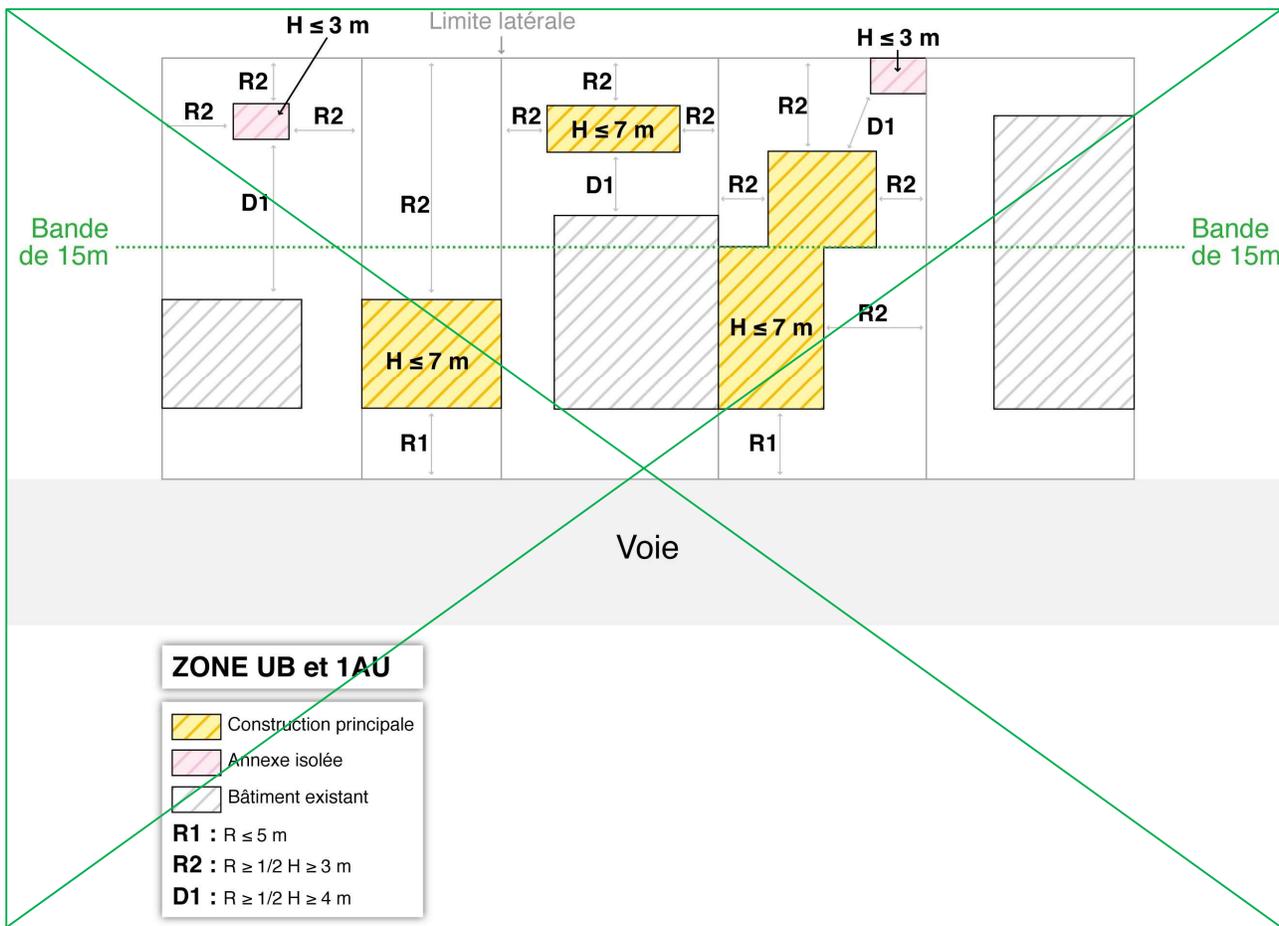
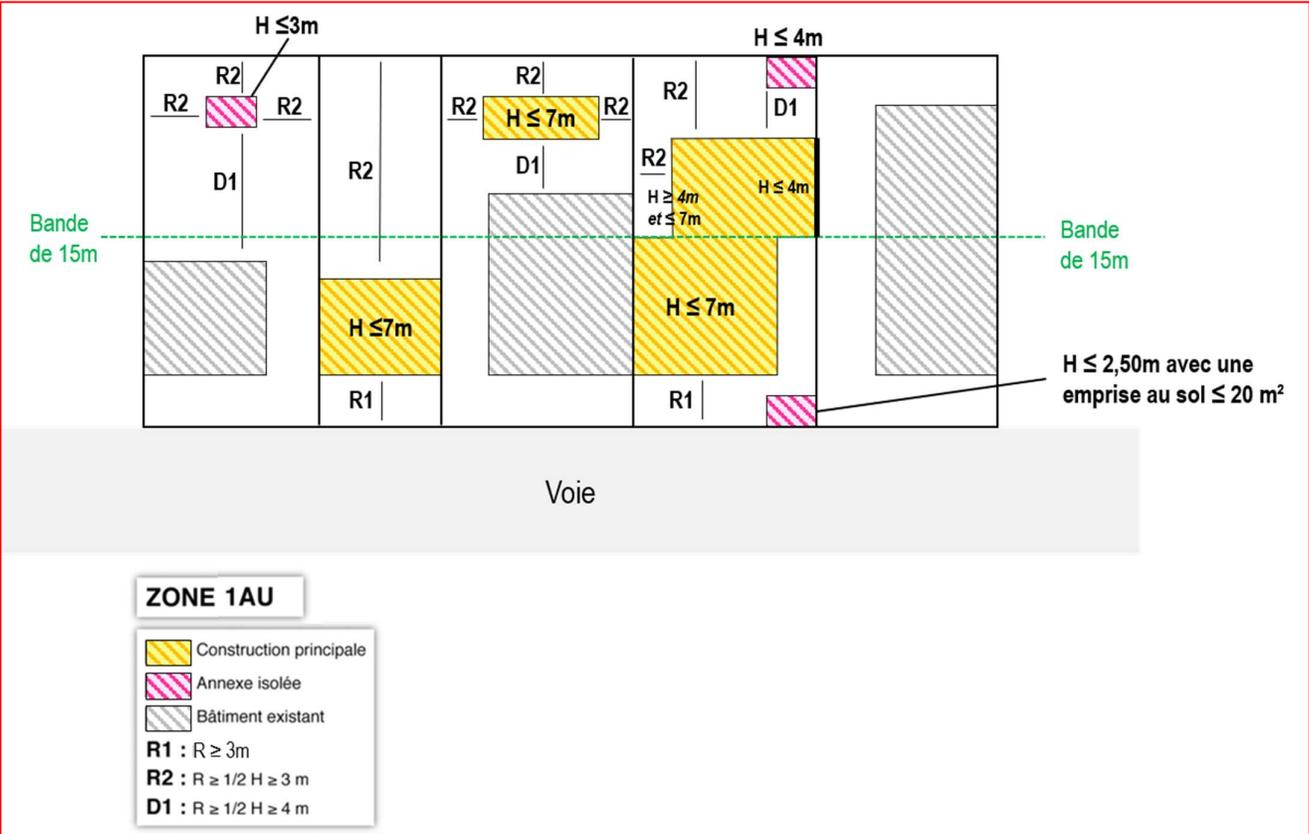
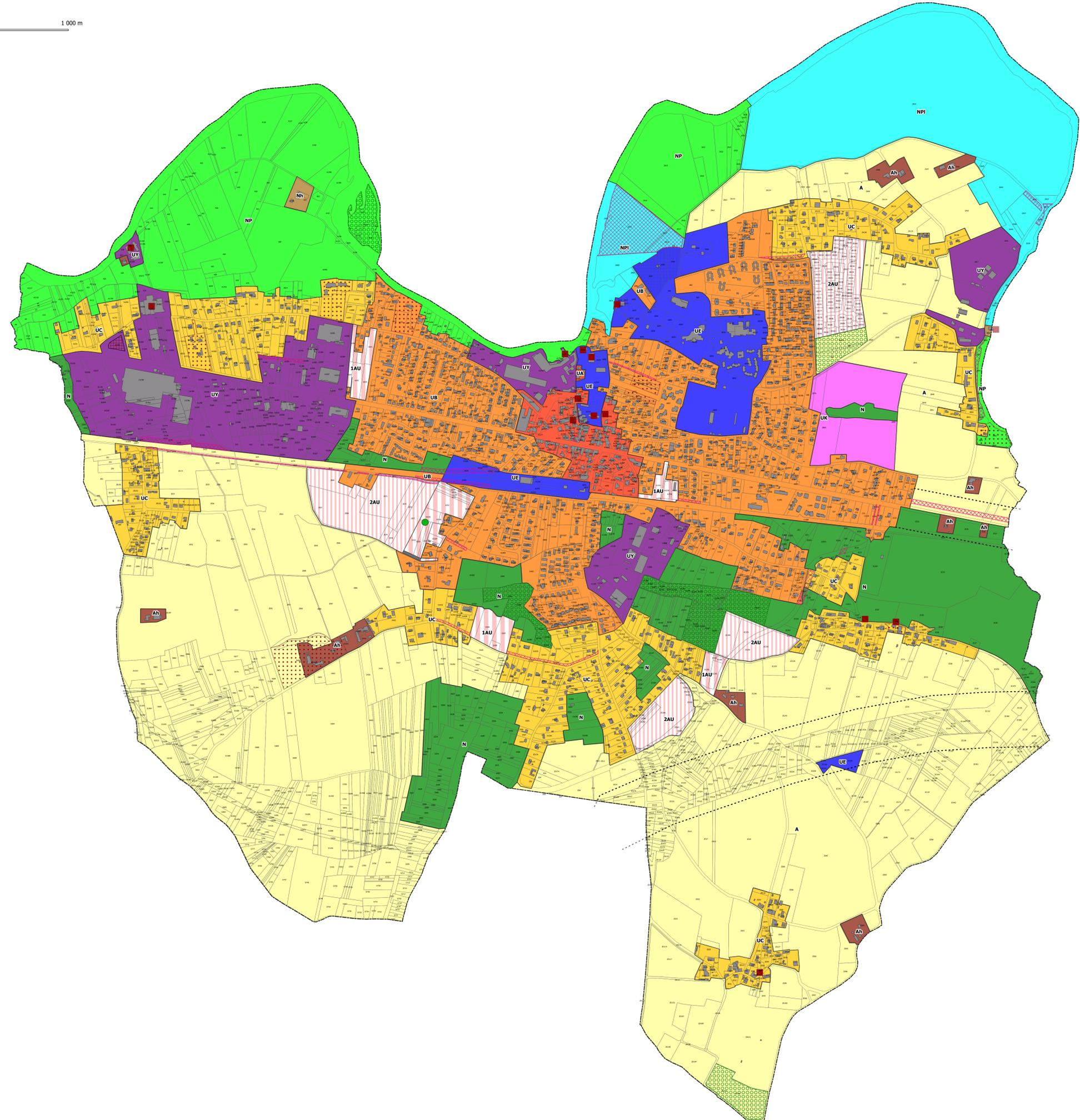


Schéma illustrant l'application des articles 6 à 10





- ZONES URBAINES**
- UA : tissu ancien dense
  - UB : tissu pavillonnaire
  - UC : tissu lâche et hameau
  - UE : équipements
  - UY : activités économiques
  - UK : camping
- ZONES A URBANISER**
- 1AU : accueil d'habitat à court terme
  - 2AU : accueil d'habitat à long terme
- ZONES AGRICOLES**
- A : agricole
  - Ah : construction isolée
- ZONES NATURELLES**
- N : naturelle
  - Nh : construction isolée
  - NP : naturelle protégée
  - NPI : naturelle protégée à vocation de loisirs
- PRESCRIPTIONS**
- Espace Boisé Classé
  - Emplacement réservé
  - Polygone d'implantation
  - Secteur où s'applique l'article L111-1-4 du CU
- Element patrimonial protégé**
- Patrimoine végétal
  - Patrimoine bâti

N°	Opération	Bénéficiaires	Surface (m²)
<b>Emplacements réservés pour voirie</b>			
1	Création d'une voie de desserte pour la ZA (largeur 10 m)	Commune	1703
2	Création d'une voie de desserte Petite Route (largeur 5 m)	Commune	722
3	Elargissement de la rue et du carrefour sur la rue Gustave Courbet	Commune	1499
4	Création d'une voie de desserte le long de la voie fermée au Barry (largeur 10 m)	Commune	4918
5	Création d'une voie de desserte le long de la voie fermée aux Aquarielles (largeur 16 m)	Commune	4360
6	Création d'une voie de desserte le long de la voie fermée à Bouffard (largeur 15 m)	Commune	559
7	Création d'une voie d'accès à la zone urbaine Bel Air (largeur 10 m)	Commune	807
8	Elargissement de la rue Michel Montaigne (largeur 14 m)	Commune	3407
9	Elargissement de voie rue Romain Rolland (3 m de part et d'autre)	Commune	443
10	Contournement du bourg (Rivalet)	Commune	391
11	Contournement du bourg (rue Charles Beaudelaire)	Commune	1839
12	Elargissement et aménagement paysager de la rue Jean Mermoz, aménagement du carrefour avec la rue St-Exupéry	Commune	5 719
<b>Autres emplacements réservés</b>			
13	Extension de la zone de loisirs de La Charbonnière	Commune	43390
14	Création d'une zone de stationnement en centre bourg	Commune	362
15	Aménagement paysager de l'entrée Est du bourg (largeur 15 m)	Commune	5367
16	Aménagement des berges de l'Isle en limite avec la commune de Saint-Antoine sur l'Isle	Commune	4973

Département de la Gironde  
**Commune de SAINT-SEURIN sur l'ISLE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
 Modification n°1

---

**PIÈCE N°4-2**

**PIÈCE GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION - 1/5 000<sup>ÈME</sup>**

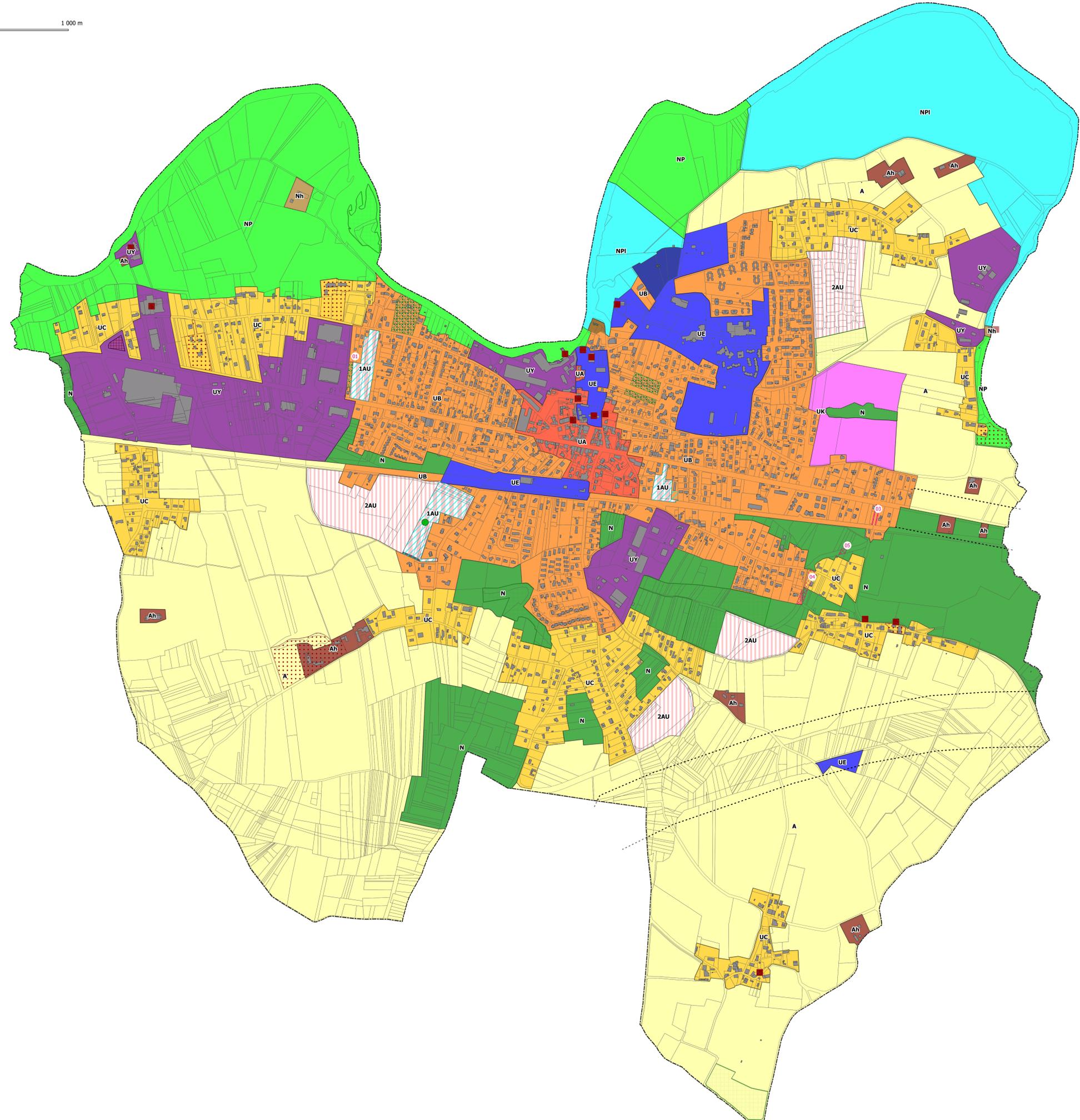
Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 13 février 2024

Le Président

Philippe BLISSON

**APPROUVE**

ELABORATION DU P.L.U.	Le 20/09/2015
Modification du P.L.U.	Le 13/02/2024



- ZONES URBAINES**
- UA : tissu ancien dense
  - UB : tissu pavillonnaire
  - UC : tissu lâche et hameau
  - UE : équipements
  - UY : activités économiques
  - UK : Camping
- ZONES A URBANISER**
- 1AU : accueil d'habitat à court terme
  - 2AU : accueil d'habitat à long terme
- ZONES AGRICOLES**
- A : agricole
  - Ah : construction isolée
- ZONES NATURELLES**
- N : naturelle
  - Nh : construction isolée
  - NP : naturelle protégée
  - NPI : naturelle protégée à vocation de loisirs
- DISPOSITIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR**
- Espaces boisés classés
  - Demeures bourgeoises et domaines
  - Patrimoine végétal
  - Ensemble paysager à protéger
  - Arbres remarquables
  - patrimoine bâti
- DISPOSITIONS ET INTENTIONS OPERATIONNELLES**
- Emplacements réservés (voir liste ci-contre)
  - Polygone d'implantation
  - Secteur couvert par une OAP
  - Plantation à réaliser
  - Secteur où s'applique l'article L111-1-4 du CU

N°	Opérations	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Création d'un chemin de terre	Commune	45
2	Élargissement de voie rue Romain Rolland (3 m de part et d'autre)	Commune	443
3	Contournement du bourg (Rivale)	Commune	391
4	Contournement du bourg (rue Charles Beaudelaire)	Commune	1839

Département de la Gironde  
**Commune de SAINT-SEURIN sur l'ISLE**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
 Modification n°1

PIÈCE N°4-2  
**PIÈCE GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT MODIFIÉE - 1/5 000<sup>ÈME</sup>**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 13 février 2024

Le Président **Philippe BLUSSON**

APPROUVE	
ÉLABORATION DU PLU	Le 02/09/2015
Modification du PLU	Le 13/02/2024



# Commune de SAINT-SEURIN sur l'ISLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°1

PIÈCE N° C1

### DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire en date du 13  
février 2024

Le Président

Philippe BUISSON

	APPROUVE
ÉLABORATION DU P.L.U.	Le 02/09/2015
Modification du P.L.U.	Le 13/02/2024



**Commune de ST SEURIN SUR L'ISLE**  
**Canton de COURTRAS**

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

**L'an deux mil dix sept**

**Le : dix-sept mai à dix-huit heures**

**Le Conseil Municipal de la Commune de ST SEURIN SUR L'ISLE**

Dûment convoqué, s'est réuni en session ----- ordinaire à la Mairie sous la présidence de Mr Marcel BERTHOME

**Date de convocation : le 11 mai 2017**

Présents : MM. BERTHOME, A BERTHOME, DELEGER, POURTEAU, GUILLOT, LAVAURE-CARDONA, GASPARD, PATEAU, GUIRAUD, JOUBERT, PERRICHON, MAZELET, JARJANETTE, BILLEAU, MERCIER, KHALDI, JUGE

Absents : MM. TROQUEREAU, SALLABERRY, ROCHE-PILLAY, SASTRE (pouvoir à M GUILLOT), LAFON, TRIA

**En exercice : 23**

**Présents : 17**

**Votants : 18**

**Délibération n° 2017-0030**

**OBJET : Sollicitation de la Communauté d'Agglomération afin d'engager la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ST SEURIN SUR L'ISLE**

Vu le Code Général des collectivités territoriales et notamment son article L 5216-5

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 de Communes d'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 statut de la Communauté d'Agglomération du Libournais issue de la fusion-extension, annexe 1 point 2° ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-11, L153-32 et L103-3 relatifs au contenu de la délibération prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme.

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 du 13 décembre 2016 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2016-2021.

Monsieur le Maire expose que le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 2 septembre 2015.

Monsieur le Maire présente l'intérêt pour la commune de reconsidérer le contenu du PLU. Ce document doit aujourd'hui évoluer pour intégrer les nouvelles dispositions législatives.

D'une manière générale

D'une part la Commune doit intégrer :

- Le nouveau contexte territorial du SCOT du Pôle Territorial du Grand Libournais,
- Le nouveau contexte territorial du PLH de la Communauté d'Agglomération du Libournais,

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le 18/05/2017

ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE

ID : 033-213304785-20170518-2017\_0030-DE



D'autre part la Commune doit définir les objectifs suivants :

- Reconsidérer les emplacements réservés au regard notamment des caractéristiques des voiries et réseaux existants et des contraintes du territoire (à modifier, créer ou supprimer)
- Redéfinir les règles de constructibilités afin de garantir un cadre de vie agréable aux habitants en tenant compte des évolutions législatives du code de l'urbanisme
- Ajuster et adapter le règlement écrit
- Modifier et adapter le plan de zonage et réviser les OPA des secteurs Bouffard
- Ouvrir à l'urbanisation les terrains desservis par les réseaux ainsi que les secteurs situés à l'est de la commune.

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Demande à la Communauté d'Agglomération du Libournais d'engager pour ces motifs une procédure de révision du PLU de la Commune de St Seurin sur l'Isle

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

**Décide** de saisir la Communauté d'Agglomération du Libournais pour engager la procédure de révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal.

Vote : Pour : 18 Abstention : 0 Contre : 0 Nul : 0

Fait à ST SEURIN SUR L'ISLE  
Le 18 mai 2017  
Le Maire,



Marie FERTHOME

Certifié exécutoire

Reçu en sous préfecture le 18/5/17

Publié ou notifié le : 18/5/17



# Commune de SAINT-SEURIN sur l'ISLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°1

PIÈCE N° D1

### AVIS DES PERSONNES PUBLICS ASSOCIÉES

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire en date du 13  
février 2024

Le Président

Philippe BUISSON

	APPROUVE
ÉLABORATION DU P.L.U.	Le 02/09/2015
Modification du P.L.U.	Le 13/02/2024





**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Accompagnement Territorial  
Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde**

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE



N/Réf. : ddtm/SAT/RR-CG/2023-004

Libourne, le 27 avril 2023

Affaire suivie par :

**Richard RAILLARD**

Tél : 05 54 69 21 93

Mél : [richard.raillard@gironde.gouv.fr](mailto:richard.raillard@gironde.gouv.fr)

La Responsable d'Unité

à

Monsieur le Président de la Communauté  
d'Agglomération du Libournais

**Objet : 2<sup>ème</sup> Avis de l'État sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Seurin-sur-l'Isle**

Monsieur le Président,

Par délibération du 20 février 2020, le conseil communautaire de la CALi a lancé une procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle, approuvé le 02 septembre 2015.

Cette modification du PLU a pour objet de :

- faciliter la réalisation de logements et permettre d'atteindre les objectifs de production de logements (modification du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation – OAP) ;
- actualiser la liste des emplacements réservés ;
- ajuster les règles portant d'aspect des toitures et des clôtures des zones UA, UB, UC et 1AU et préciser la règle de hauteur des constructions en cas de terrain en pente pour les zones UB et UC ;
- préciser la règle de hauteur en cas de terrains en pente dans les zones UB et UC ;
- mettre à jour le document en supprimant la participation financière pour la non-réalisation des aires de stationnement ;
- ajuster les contours de la zone UE au regard de sa vocation spécialisée ;
- ajuster les règles qui posent des problèmes d'application en zone UY.

Après un premier dossier notifié au printemps 2022 et au vu des remarques des personnes publiques, la collectivité a souhaité compléter le dossier et apporter des réponses avant de passer en enquête publique.

Nonobstant de très nombreuses incorrections orthographiques et grammaticales, rendant parfois difficile la lecture du dossier, la notice explicative complétée expose relativement clairement les objectifs et les solutions apportées par les élus pour les atteindre. Pour une parfaite information et compréhension du public, les justifications auraient gagné à être mieux détaillées sur un certain nombre de modifications apportées au PLU initial.

35, rue de Géreaux  
33500 Libourne  
Tél : 05 54 69 21 50  
Mél : [sar.ddtm-33@gironde.gouv.fr](mailto:sar.ddtm-33@gironde.gouv.fr)  
[www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr)

## Sur la forme

Conformément à l'article L 153-31-3°, il y a toujours lieu de s'interroger sur la suppression de la protection de l'alignement des chênes rouges, initialement mentionnée dans l'orientation d'aménagement de « Chassagne », dans sa partie rétrocedée en zone UB et abandonnée dans le nouveau règlement.

Il a lieu également de s'interroger, conformément à l'article L 153-31-1° du code de l'urbanisme, concernant la suppression de treize des 16 emplacements réservés, mesure qui pourrait être de nature à modifier les orientations initiales du projet d'aménagement et de développement durables.

Aucune réponse n'a été apportée sur ces deux points mentionnés dans le premier avis des services de l'État.

A noter que le document d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) fait mention de la possibilité d'ouvrir les zones 2AU par procédure de modification, ce qui ne pourra se faire qu'en respectant les conditions de l'article L 153-31-4° du code de l'urbanisme.

Dans ce document d'OAP apparaît une référence filigrane à la commune de Saint Geniès Bellevue dans les en-têtes des pages paires.

Par ailleurs, une petite erreur est présente page 24 de la notice, où les explications sur la protection des éléments végétaux remarquables est effectuée sur la base d'un extrait de règlement graphique de l'ancien périmètre de la zone à urbaniser.

## Sur le fond

### **Faciliter la réalisation de logements dans les secteurs bâtis et les OAP**

Ayant effectué le constat d'un déficit de création de logements depuis l'approbation du PLU (10 logements/an), la collectivité, sur la base d'études de divisions parcellaires, de la programmation PLH (45 logements/an) et des objectifs d'accueil de population retenus par le SCoT sur le territoire, a décidé à la fois d'assouplir certaines règles d'implantations des zones urbaines et d'ajuster les périmètres des zones à urbaniser, ainsi que les orientations d'aménagement associées.

Ces évolutions devraient permettre le déblocage plus rapide du foncier et assurer une certaine diversité de l'offre de logements sur le territoire au regard de la demande.

Dans cette deuxième version du dossier, faisant suite aux remarques des personnes publiques, la collectivité a fait le choix de supprimer deux secteurs à urbaniser : le secteur de Poirier, déjà supprimé dans la première version et le secteur de « Bel-Air » où les enjeux environnementaux ont été priorités au regard des seuls 6 logements prévus.

En termes de consommation d'espaces, l'évolution est donc vertueuse. Le nombre de secteurs à urbaniser passe de 5 à 3, deux d'entre eux étant rendus en agricole. La surface des zones à urbaniser ouvertes passe ainsi de 8,3 hectares à 4,8 hectares (notice page 30).

Le secteur de « Bouffard » est finalement conservé en zone à urbaniser, avec de nouvelles orientations d'aménagement, alors que la première version prévoyait de le reclasser en zone UB. Ces nouvelles orientations gagneraient à permettre, en cas d'opération d'ensemble, le bouclage viaire en lieu et place de deux voies en impasse.

Par ailleurs, nos services ne peuvent que regretter que la collectivité n'ait pas donné suite à la remarque faite lors du précédent avis, sur l'intensification du quartier pour mieux répondre à l'orientation du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU affirmant la volonté de renforcer le pôle gare (... *Extension du pôle d'équipement de la gare vers l'Ouest : création d'une place avec aménagement paysager, espace de promenade ... dans la continuité du projet de la réhabilitation du pôle gare* ...).

Néanmoins, la modification prévoit la production d'environ 110 logements là où le PLU actuel n'en prévoyait qu'entre 85 et 100, soit une moyenne de 23 logements/Ha au lieu de 10 à 12.

Il est notable que la collectivité a ainsi cherché à rendre son PLU compatible avec les orientations du SCoT en matière de réduction de la consommation d'espaces.

### Le règlement écrit

Les évolutions réglementaires écrites n'appellent pas d'observation majeure de ma part.

À noter cependant, qu'en liaison avec l'évolution des OAP qui permettent un phasage plus fin de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs, le règlement ne garantit pas la mise en œuvre d'une densité minimale de logements lors de chaque phase. Les OAP se contentent d'envisager un nombre total de logements par secteur. Ainsi, une première opération moins vertueuse pourrait contraindre les opérateurs suivants à devoir gérer des densités trop fortes. Il sera donc nécessaire de compléter les prescriptions réglementaires imposant la mise en œuvre des densités **minimales** (ou d'un nombre de logements minimum attendus), pour chaque phase au regard de la superficie concernée.

Par ailleurs, l'évolution des règles d'implantation dans les zones urbaines permettra d'aboutir à la densification des secteurs déjà bâtis pour un potentiel estimé à 26 logements par an, soit 60 % de la production totale attendue, avec pour conséquence une meilleure utilisation du foncier disponible. Cette évolution va donc bien dans le sens d'une compatibilité avec les prescriptions du document d'orientations et d'objectifs du SCoT.

### Le règlement graphique

Outre le secteur de Barry, de nouvelles protections du patrimoine végétal apparaissent en zone UB dans les quartiers Éluard-8 mai 1945 et au nord de la rue Alphonse Daudet. La justification de ces protections n'apparaît pas dans la notice explicative. L'impact de ces protections sur le potentiel constructible en secteur urbain n'a pas été évalué.

Treize des seize emplacements réservés portés sur le règlement graphique du PLU initial ont été supprimés. Comme cela était demandé lors de notre avis sur le premier dossier, il sera nécessaire d'expliquer, les raisons de ce choix communal autrement que par la simple affirmation que « les besoins de la commune ont évolué et les emplacements réservés inscrits au PLU en vigueur ne correspondent plus aux besoins actuels de la commune ».

Le plan local d'urbanisme est un document de planification communal comportant un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) duquel découlent l'ensemble des règles et orientations d'aménagement opposables aux tiers dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Chaque emplacement réservé était motivé, de façon particulière ou globale, par des objectifs de ce PADD. Par parallélisme des formes, leur suppression doit être également motivée, sans porter atteinte à ce PADD.

**En conclusion**, j'émet un avis favorable à cette modification, sous réserve des compléments attendus et listés dans cet avis.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de toute ma considération.

Valérie BOUSQUET



Copie : Sous-Préfecture de Libourne – Service Urbanisme  
Mme le Maire de Saint-Seurin sur l'Isle

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet  
de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la  
commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle (33) porté par la communauté  
d'agglomération du Libournais**

N° MRAe 2023ACNA59

dossier KPPAC-2023-13959

**Avis conforme rendu  
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 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 son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

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°2022-1025 du 20 juillet substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale 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) ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la communauté d'agglomération du Libournais, reçu le 21 mars 2023 relatif à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle (33), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 20 avril 2023 ;

**Considérant** que la communauté d'agglomération du Libournais, compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une première modification au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle, 3 141 habitants en 2019 (source INSEE) sur un territoire de 893 hectares, approuvé le 2 septembre 2015 ;

**Considérant** qu'un premier projet de modification n°1 du PLU de Saint-Seurin-sur-l'Isle a fait l'objet d'une décision<sup>1</sup> de non-soumission à la réalisation d'une évaluation environnementale de la part de la MRAe le 26 juillet 2022 ; que, depuis 2022, les objets de cette modification n°1 ont évolué ; que ce nouveau projet a pour objets :

- la modification du règlement écrit des zones destinées aux équipements collectifs et services publics ou privés (UE) en autorisant le stationnement des caravanes pour permettre la création d'une aire de stationnement de camping-cars ;
- l'ajustement des périmètres des zones UE avec l'agrandissement du secteur « Grand champ nord » pour permettre l'extension du centre socio-sanitaire, la réduction du secteur du « centre bourg » avec le retrait des bâtiments occupés par des logements et des commerces et la réduction du secteur de « la gare », suite à l'abandon du projet communal de maison médicale ;
- l'évolution du règlement écrit des zones urbaines en particulier en ce qui concerne la qualité architecturale et paysagère, les règles d'implantation et de hauteur pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ainsi que leurs extensions et annexes avec l'objectif de permettre la densification en zones urbaines ;
- l'ajustement des règles qui posent des problèmes d'application en zone urbaine UY dédiée aux activités économiques ;
- la mise à jour du document en supprimant la participation financière pour la non-réalisation des aires de stationnement ;
- la correction d'erreurs matérielles concernant des prescriptions graphiques de plantation à réaliser et de protection d'arbres au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- l'actualisation des emplacements réservés (ER) avec la suppression des ER n°13 et 16 situés dans le site Natura 2000 *Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne* ;
- l'actualisation et la modification d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) classées en zone 1AU, en particulier la suppression des OAP « Bel Air » et « Au Poirier » permettant le reclassement de 2,4 hectares en zone agricole ;

**Considérant** les informations fournies par la collectivité ;

### **rend un avis conforme**

sur l'**absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle (33).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération du Libournais rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle (33) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet de modifications. 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.

1 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp\\_2022\\_12726\\_m1\\_plu\\_steurinsurisle\\_33\\_d\\_vmee\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp_2022_12726_m1_plu_steurinsurisle_33_d_vmee_signe.pdf)

Fait à Bordeaux, le 12 mai 2023

Envoyé en préfecture le 15/02/2024  
Reçu en préfecture le 15/02/2024  
Publié le  
ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE



Pour la MRAE Nouvelle-Aquitaine,  
la présidente de la MRAE

**Signé**

Annick Bonneville



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)

Monsieur le Président  
LA CALI  
Communauté d'agglomération du Libournais  
33 avenue de la Gare  
33 870 VAYRES

Objet : *Projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle (33)*

Bègles, le 21 mars 2023

Monsieur le Président,

Par courriel du 21 mars 2023, vous avez bien voulu me faire parvenir de nouveau, pour examen et avis, le projet de de modification n°1 du PLU commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle.

La commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Bordeaux Supérieur », « Bordeaux » et « Crémant de Bordeaux »<sup>1</sup>.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Le projet de modification prévoit désormais de :

- Modifier le dossier de PLU pour faciliter la réalisation de logements et permettre d'atteindre les objectifs de production de logement (règlement, OAP),
- Actualiser la liste des emplacements réservés,
- Ajuster les règles portant sur l'aspect des toitures et des clôtures des zones UA, UB, UC et 1AU et préciser la règle de hauteur des constructions en cas de terrain en pente pour les zones UB et UC,
- Mettre à jour le document en supprimant la participation financière pour la non-réalisation des aires de stationnement,
- Ajuster les contours de la zone UE au regard de sa vocation spécialisée,
- Ajuster les règles qui posent des problèmes d'application en zone UY,
- Corriger des erreurs matérielles concernant des prescriptions graphiques de plantation à réaliser et de protection d'arbres au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Je vous confirme que les modifications proposées ne concernent pas de parcelles délimitées en AOC et ne sont pas de nature à porter atteinte aux productions sous Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine.

Au vu de ces éléments, je vous informe que l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet de modification n° 1 du PLU de la commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les territoires susceptibles de produire en AOC.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Pour la Directrice et par délégation,  
Le Délégué Territorial,  
Laurent FIDELE

Copie : DDTM Gironde



<sup>1</sup> Pour information, la commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle est incluse dans les aires géographiques des IGP « Agneau de Pauillac », « Atlantique », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest » et « Chapon, Poularde et Poulet du Périgord ».

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)

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification n°1

PIÈCE N° D2

### RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ AUX PPA

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire en date du 13  
février 2024

Le Président

Philippe BUISSON



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

	APPROUVE
ÉLABORATION DU P.L.U.	Le 02/09/2015
Modification du P.L.U.	Le 13/02/2024

**Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification du PLU**

**Le dossier de modification du PLU a été transmis par courrier électronique le 21 mars 2023 aux personnes publiques associées suivantes, et par courrier aux services de l'Etat :**

- Préfecture de la Gironde (DDTM 33)
- Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE – Région Nouvelle-Aquitaine)
- La communauté d'agglomération du Libournais (CALI)
- Conseil régional de la Nouvelle-Aquitaine
- Conseil départemental de la Gironde
- Chambre d'agriculture de Gironde (CA 33)
- Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI 33)
- Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- Communes limitrophes

**Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification du PLU**

**Liste des personnes publiques associées qui ont transmis un avis :**

**1/** DDTM - Préfet de la Gironde

(reçu le 27/04/2023)

**2/** Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE – Nouvelle-Aquitaine)

(reçu le 12/09/2023)

**3/** Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)

(reçu le 21/02/2023)

***Avis hors du délai d'1 mois***

- Conseil régional de la Nouvelle-Aquitaine
- La communauté d'agglomération du Libournais (CALI)
- Conseil départemental de la Gironde
- Chambre d'agriculture de Gironde (CA 33)
- Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI 33)
- Les communes limitrophes

En l'absence de réponse dans les délais fixés par le code de l'urbanisme, l'avis des personnes publiques associées n'ayant pas répondu, est réputé favorable.

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification du PLU

DDTM – Préfet de la Gironde – avis reçu le 27 avril 2023		
AVIS – FAVORABLE SOUS RESERVE		
Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
<b>Sur la forme</b>	Conformément à l'article L 153-31-3°, il y a toujours lieu de s'interroger sur la suppression de la protection de l'alignement des chênes rouges, initialement mentionnée dans l'orientation d'aménagement de «Chassagne», dans sa partie rétrocedée en zone UB et abandonnée dans le nouveau règlement.	Actuellement, sur les images aériennes disponibles, il ne reste qu'un seul chêne présent le long de la route. L'unique arbre présent est situé en dehors du périmètre modifié de l'OAP et donc n'est plus protégé dans le cadre de l'OAP
	Il a lieu également de s'interroger, conformément à l'article L 153-31-1° du code de l'urbanisme, concernant la suppression de treize des 16 emplacements réservés, mesure qui pourrait être de nature à modifier les orientations initiales du projet d'aménagement et de développement durables.	Les emplacements réservés supprimés ne correspondent plus aux besoins identifiés de la commune. Il est donc inutile de conserver ces emplacements réservés dans le PLU. La suppression de ces emplacements réservés ne modifie pas les orientations du PADD. En effet, celles identifiées par ces orientations ont été maintenue dans le PLU modifié. La modification a aussi été l'occasion d'ajouter un emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement doux autour d'une OAP.
	A noter que le document d'orientation d'aménagement et de programmation ( <b>OAP</b> ) fait mention de la possibilité d'ouvrir les zones 2AU par procédure de modification, ce qui ne pourra se faire qu'en respectant les conditions de l'article L 153-31-4° du code de l'urbanisme.	Les OAP font encore la mention des zones 2AU au sein du dossier de PLU. La commune n'a pas prévue de les ouvrir à l'urbanisation. Néanmoins, leur suppression remettrait en cause les orientations du PADD. Pour rappel depuis la loi climat et résilience, l'ouverture d'une zone 2AU par modification ne peut se faire que dans les 6 ans à compter de l'approbation du PLU (délai déjà dépassé dans le cadre du PLU de la commune).
	Dans ce document d'OAP apparaît une référence filigrane à la commune de Saint Geniès Bellevue dans les en-têtes des pages paires.	Le document sera mis à jour.
	Une petite erreur est présente page 24 de la notice, où les explications sur la protection des éléments végétaux remarquables est effectuée sur la base d'un extrait de règlement graphique de l'ancien périmètre de la zone à urbaniser.	Le document sera mis à jour.

**Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification du PLU**

<p><b>Sur le fond</b></p>	<p>Nos services ne peuvent que regretter que la collectivité n'ait pas donné suite à la remarque faite lors du précédent avis, sur l'intensification du quartier pour mieux répondre à l'orientation du projet d'aménagement et le développement durable (PADD) du PLU affirmant la volonté de renforcer le pôle gare (... Extension du pôle d'équipement de la gare vers l'Ouest : création d'une place avec aménagement paysager, espace de promenade ... dans la continuité du projet de la réhabilitation du pôle gare ...).</p>	<p>La commune n'a pas encore définie de projet précis sur ce secteur pouvant faire l'objet d'une OAP spécifique. Il sera traité lors de l'élaboration du PLUi de la CALI.</p>
<p><b>Le règlement écrit</b></p>	<p>En liaison avec l'évolution des OAP qui permettent un phasage plus fin de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs, le règlement ne garantit pas la mise en œuvre d'une densité minimale de logements lors de chaque phase. Les OAP se contentent d'envisager un nombre total de logements par secteur. Ainsi, une première opération moins vertueuse pourrait contraindre les opérateurs suivants à devoir gérer des densités trop fortes. Il sera donc nécessaire de compléter les prescriptions réglementaires imposant la mise en œuvre des densités minimales (ou d'un nombre de logements minimum attendus), pour chaque phase au regard de la superficie concernée.</p> <p>Par ailleurs, l'évolution des règles d'implantation dans les zones urbaines permettra d'aboutir à la densification des secteurs déjà bâtis pour un potentiel estimé à 26 logements par an, soit 60 % de la production totale attendue, avec pour conséquence une meilleure utilisation du foncier disponible. Cette évolution va donc bien dans le sens d'une compatibilité avec les prescriptions du document d'orientations et d'objectifs du SCoT.</p>	<p>La densité minimale de logements par OAP a été fixée. En effet, il a été imposé une densité minimale de 20 logements à l'hectare conformément aux orientations du SCoT en vigueur. La commune a fait le choix de ne pas inscrire de densité minimale à l'échelle des phases mais uniquement à l'échelle de l'OAP dans son ensemble. Ceci afin de laisser une marge de manœuvre aux éventuelles aménageurs et/ou pétitionnaires. La mise en place de densité minimale par phase pourrait aussi avoir pour effet de rendre difficile l'urbanisation de ces secteurs. Pour rappel, l'un des objets de la modification est justement de faciliter l'urbanisation des secteurs couverts par une OAP</p> <p>La commune prend acte.</p>
<p><b>Le règlement graphique</b></p>	<p>Outre le secteur de Barry, de nouvelles protections du patrimoine végétal apparaissent en zone UB dans les quartiers Éluard-8 mai 1945 et au nord de la rue Alphonse Daudet. La justification de ces protections n'apparaît pas dans la notice explicative. L'impact de ces protections sur le potentiel constructible en secteur urbain n'a pas été évalué.</p>	<p>Il s'agit d'un problème d'affichage sur le plan « avant modification » sur lequel certaines prescriptions graphiques apparaissent difficilement. Le plan sera mis à jour.</p>

**Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification du PLU**

Mission Régionale d'Autorité Environnementale – avis reçu le 12 septembre 2023		
DISPENSE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE		
Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
Examen au cas par cas	Considérant les informations fournies par la collectivité ; rend un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle (33).	<i>La commune prend acte.</i>

**Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification du PLU**

Institut National de l'origine et de la qualité (INAO) – avis reçu le 21 mars 2023		
AVIS FAVORABLE		
Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
	<p>Je vous confirme que les modifications proposées ne concernent pas de parcelles délimitées en AOC et ne sont pas de nature à porter atteinte aux productions sous Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine.</p> <p>Au vu de ces éléments, je vous informe que l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les territoires susceptibles de produire en AOC.</p>	<p><i>La commune prend acte</i></p>

# Commune de SAINT-SEURIN sur l'ISLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°1

PIÈCE N° E1

### RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire en date du 13  
février 2024

Le Président

Philippe BUISSON

	APPROUVE
ÉLABORATION DU P.L.U.	Le 02/09/2015
Modification du P.L.U.	Le 13/02/2024



Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

\*\*\*

COMMUNE DE SAINT SEURIN de l'ISLE

## ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 16 octobre au 16 novembre 2023 préalable à la  
modification du

### PLAN LOCAL D'URBANISME



**RAPPORT D'ENQUÊTE**

**CONCLUSIONS ET AVIS**

**PIECES ANNEXES  
PIECES JOINTES**

Le 18 décembre 2023

Daniel Leclerc  
Commissaire enquêteur

Destinataires :

- Monsieur le Président de la communauté d'agglomération du Libournais
- Madame la Présidente du tribunal administratif de Bordeaux

## Sommaire

<b>A/RAPPORT D'ENQUETE</b>	<b>3</b>
A-I GENERALITES	4
A-I.1 Objet de l'enquête	4
A-I.2 Cadre juridique	5
A-I.3 Composition du dossier	7
<b>All ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>7</b>
A-II.1 Désignation du commissaire enquêteur	7
A-II.2 Modalités de l'enquête	7
A-II.3 Information du public	7
A-II.4 Clôture de l'enquête et modalités de transfert de dossiers et registres	10
A-II.5 Visite des lieux	10
A-II.6 Climat de l'enquête	10
A-II.7 Procès-verbal de synthèse et réponse du maitre d'ouvrage	13
<b>A-III PRESENTATION DU PROJET</b>	<b>11</b>
A-III.1 Présentation de la commune	11
A-III.2 Historique de la démarche	11
A-III.3 Projet de modification du PLU	12
<b>A-IV ANALYSE DES OBSERVATIONS</b>	<b>22</b>
A-IV.1 Relation comptable des observations	22
A-IV.2 Analyse des observations du public	22
<b>B/ CONCLUSIONS ET AVIS</b>	<b>27</b>
<b>B-1 APPRECIATION GENERALE</b>	<b>28</b>
B-I.1 Sur le déroulement de l'enquête	28
B-I.2 Sur le dossier d'enquête	28
<b>B-II ANALYSE DES OBSERVATIONS</b>	<b>29</b>
<b>B-III AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>30</b>
<b>C /PIECES ANNEXES</b>	<b>31</b>
<b>D /PIECES JOINTES</b>	<b>31</b>

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

\*\*\*

**COMMUNE DE SAINT SEURIN sur l'ISLE**

\*\*\*

## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Du 16 octobre au 16 novembre 2023 préalable à la**

**modification du**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

\*\*\*

**A/ RAPPORT D'ENQUETE**

## A /RAPPORT D'ENQUÊTE

Le présent rapport, après une présentation générale du cadre de l'enquête, relate son déroulement, étudie le projet et examine les observations faites durant celle-ci.

### A-I Généralités

#### A-I.1 Objet de l'enquête

La présente enquête porte sur la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **SAINT SEURIN sur l'ISLE** plan approuvé par délibération du conseil municipal du 02 septembre 2015.

Elle a pour objet :

- d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.
- de recueillir les observations et propositions du public qui seront prises en considération par le maître d'ouvrage lors de sa prise de décision.

Le P.L.U. instauré par la loi Solidarité et développement urbain (SRU) du 13 Décembre 2000 fixe, pour l'ensemble du territoire d'une commune, les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols. Il est élaboré dans le respect des règles du développement durable et doit permettre d'atteindre les objectifs définis à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme : notamment assurer un équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles et forestiers, les besoins en matière de mobilité, ainsi que la protection des milieux naturels, des paysages et du patrimoine bâti, le bon état des continuités écologiques et la prévention des risques.

Le P.L.U. précise également les orientations générales

d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Son élaboration, sa révision et sa modification sont soumises à enquête publique.

## A-I.2 Cadre juridique

Les différents textes législatifs et réglementaires régissant le projet et l'enquête publique sont les suivants :

*Code de l'Urbanisme* et notamment les articles :

- L101-1 à L101-3 énonçant les objectifs généraux des documents d'urbanisme.
- L151-1 à L151-42 et R151-1 à R151-53 qui s'appliquent aux contenu, élaboration, modification et mise à jour des PLU.
- L153-19 soumettant le PLU à enquête publique.

*Code de l'environnement* et notamment les articles :

- L123-1 à L123-19 et R123-6 à R123-46 qui traitent du champ d'application, de l'objet, de la procédure et du déroulement de l'enquête publique.

*Lois :*

-Loi N°2015-091 du 7 aout 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (dite loi NOTRE) et notamment son article 39.

-Loi N°014-386 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) qui a favorisé la densification en zone urbaine, pour construire là où sont les besoins, lutter contre l'étalement urbain et accompagner le développement de l'habitat léger.

- Loi N°2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (dite loi SRU) modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003.
- Loi N°83-630 du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation de enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

### Schémas :

- de cohérence territoriale (SCoT) en date du 6 octobre 2016.
  - Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Equilibre des Territoires (SRADDET) en date du 27 mars 2021.
- Procédure relative à la modification du P.L.U. de la commune de Saint Seurin sur l'Isle

Le Conseil municipal, par délibération du 27/11/2019, a demandé au Conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Libournais d'engager la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme, la communauté étant compétente depuis le 01/01/2017, a délibéré favorablement le 20/02/2020.

Cette délibération expose les raisons et les enjeux de cette première modification.

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté du Président de la communauté en date du 26 septembre 2023, il fixe notamment la durée et le siège et le lieu de l'enquête, son objet, les conditions d'information du public ainsi que les modalités de la consultation et de la participation électronique du public.

### **A-I-3 Composition du dossier**

Le dossier mis à l'enquête par la Communauté d'agglomération du Libournais a été établi par le bureau d'études id de Ville à Bordeaux, 371 avenue Thiers.

Le dossier soumis à enquête publique comporte notamment :

- Pièce N°A Notice de présentation, mentionnant en particulier les textes qui régissent l'enquête publique et de quelle manière elle s'insère dans la procédure de modification du PLU
- Pièce N°B Pièces modifiées :

N°1 Pages modifiées du rapport de présentation

N°3 Orientations d'aménagement et de programmation

N°4-1 Pages modifiées de la pièce écrite du règlement

N°4-2 Pièce graphique du règlement modifié au 1/5000<sup>ème</sup>

N°4-2 Pièce graphique du règlement avant modification au 1/5000<sup>ème</sup>

- Pièce N°C Pièces administratives
- Pièce N°D -1 Avis des personnes publiques associées
- Pièces N°D-2 Réponses de la collectivité aux PPA

Le dossier d'enquête publique s'accompagne de 2 registres d'enquête publique, à feuillets non mobiles et conformes aux usages, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, sur lequel le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions.

L'un a été déposé à la mairie de Saint Seurin sur l'Isle, Espace Charles de Gaule, lieu de l'enquête, l'autre au siège de la Communauté d'agglomération du Libournais (la Cali) à Libourne.

## **A-II Organisation et déroulement de l'enquête**

### **A-II-1 Désignation du Commissaire enquêteur**

A la demande du président de la Communauté d'agglomération du Libournais, datée du 01/08 /2023, la désignation du commissaire enquêteur a été effectuée par décision N° E23000085/33 du 10/08/2023 de la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux à partir de la liste des personnes retenues, par la commission départementale chargée d'établir la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur pour l'année 2023.

### **A-II-2 Modalités de l'enquête**

Suite à la décision du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, j'ai demandé un dossier numérique le 14 août qui m'a été adressé le 5 septembre. Le 13 septembre j'ai eu un entretien avec Mr Maufront responsable du dossier à la Communauté d'agglomération du Libournais à Vayres. Mr Maufront m'a globalement présenté la modification et, les lieux, les dates de l'enquête et des permanences ont été arrêtés.

Ces modalités ont été fixées par arrêté du Président de la Communauté d'agglomération du Libournais du 26/09 /2023.

Une copie des principaux éléments du dossier soumis à l'enquête m'a été remise à l'issue de la réunion.

Les registres d'enquêtes comportant 15 pages numérotées de 1 à 15, ont été paraphés et ouverts par le commissaire enquêteur. pour une durée de 32 jours consécutifs à compter du 16 octobre, puis clos le 16 novembre 2023.

J'ai eu un entretien avec madame Bésory, chargée de l'urbanisme à la mairie de Saint Seurin sur l'Isle qui m'a présenté et commenté les grandes lignes du projet de modification et remis la note de synthèse relative au bilan de la démarche expérimentale d'impulsion Bimby présentée au chapitre A-III.2 du présent rapport

A l'issue de cet entretien j'ai rencontré madame la Maire et 2 de ses adjoints.

J'ai pu compléter mon information par courriels et téléphone auprès de monsieur Vennetilli, bureau d'études, id de Ville, maître d'œuvre du projet.

#### Le public :

-a pu consulter le projet aux heures d'ouverture de la mairie de Saint Seurin sur l'Isle, et au siège de la Communauté d'agglomération du Libournais à Libourne

-a été invité à faire connaître son avis et ses remarques par différents moyens :

- en les consignant dans les registres déposés en mairie de Saint Seurin sur l'Isle et au siège de la Communauté d'agglomération du Libournais à Libourne .

- en les adressant par courrier postal au commissaire enquêteur au siège de la Communauté d'agglomération du Libournais ( La Cali) à Libourne 42 rue Jules Ferry 33500.
- en rencontrant le commissaire enquêteur au cours des 4 permanences tenues à la mairie de Saint Seurin sur l'Isle dans la salle du Conseil Municipal.

- |                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| 1.Le lundi 16 octobre 2023    | de 9h à 12h      |
| 2.Le mercredi 25 octobre 2023 | de 14h à 17h     |
| 3.Le vendredi 3 novembre 2023 | de 13h30 à 16h30 |
| 4.Le jeudi 16 novembre 2023   | de 14h à 17h     |

- en adressant un courriel au siège de l'enquête à l'adresse suivante : [enquetepublique@lacali.fr](mailto:enquetepublique@lacali.fr),

### **A-II-3 Information du public**

Cette enquête publique a été annoncée par affichage en Mairie ainsi que l'atteste le certificat d'affichage du Président de la communauté d'agglomération et celui de la commune de Saint Seurin sur l'Isle en date du 2 novembre 2023.

A l'initiative du maître d'ouvrage un avis public a fait l'objet d'une première insertion avant l'ouverture de l'enquête dans deux journaux d'annonces légales :

- |                  |                   |
|------------------|-------------------|
| -Le Résistant du | 28 septembre 2023 |
| -Sud Ouest du    | 27 septembre 2023 |

Cet avis public a fait l'objet d'une deuxième insertion dans les huit premiers jours de l'enquête :

- |                  |                 |
|------------------|-----------------|
| -Le Résistant du | 19 octobre 2023 |
| -Sud Ouest du    | 17 octobre 2023 |

Par ailleurs le dossier d'enquête figurait sur les sites Internet  
- de la mairie

- de la Cali

L'avis d'enquête a été affiché à la mairie de Saint Seurin sur l'Isle et au siège de la Communauté d'agglomération à Libourne à partir du 30 septembre 2023, c'est à dire 15 jours au moins avant le début de l'enquête, et jusqu'au 16 novembre 2023 date de la fin de l'enquête.

Les certificats d'affichage et les publications dans la presse figurent au chapitre D/PIECES JOINTES du présent rapport

#### **A-II-4 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres**

L'enquête s'est terminée le 27 octobre à 17H. J'ai récupéré sur les 2 lieux d'enquête les registres d'enquête que j'ai clôturés, accompagnés de l'intégralité des dossiers.

Le dossier d'enquête, les registres, le rapport d'enquête, conclusions motivées et avis ainsi que des pièces annexes et pièces jointes seront remis au Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Un exemplaire du rapport, conclusions motivées et avis ainsi que des pièces annexes et pièces jointes sera remis à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

#### **A-II.5 Visite des lieux**

J'ai effectué une visite sur le terrain afin d'examiner principalement les sites des orientations d'aménagement programmées (OAP), accompagné de Madame Bésory responsable de l'urbanisme à la mairie de Saint Seurin sur l'Isle le 15 novembre 2023.

#### **A-II.6 Climat de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée dans un climat empreint de courtoisie avec la responsable de l'urbanisme de cette mairie, le représentant du bureau d'études id de Ville, le représentant de la Communauté d'agglomération Libournais.

## **A-II.7 Procès –verbal de Synthèse et réponse du maitre d'ouvrage**

En application de l'article R123-18 du Code de l'environnement j'ai dressé le PV de synthèse le 24 novembre 2023. Ce PV comportait les résumés des observations écrites et orales du public auxquels j'ai ajouté mes propres questions.

J'ai rencontré, à la Cali à Vayres le représentant du Maitre d'ouvrage, Monsieur Maufront et Mame Bésory le 28 novembre 2023 afin de leur remettre et commenter ce procès-verbal de synthèse.

Je leur ai présenté les principaux éléments du PV et précisé mes attentes en les invitant à me fournir des éléments de réponse sous 15 jours.

Le 11 décembre 2023 j'ai reçu un courriel qui répond à la plupart des observations. (Ces documents sont joints en pièces annexes au présent rapport (n°4 et 5).

## **A-III Présentation du projet**

### **A-III.1Présentation de la commune.**

La commune de Saint Seurin sur l'Isle est située à l'est de Bordeaux département de la Gironde, en bordure de la rivière l'Isle Elle est distante d'environ 65 km de Bordeaux et de 35 km de Libourne elle dispose, d'un réseau routier structurant avec la RN 89 et aussi l'autoroute Bordeaux -Lyon- A89, échangeur de Coutras

La population est de 3140 habitants (année 2020) et la superficie de 8,83 km<sup>2</sup>.

Saint Seurin sur l'Isle est une commune rurale, historiquement industrielle elle est dotée de 4 zones d'activités et constitue un pôle économique important du Libournais.

### **A-III.2 Historique de la démarche**

En préambule il convient de rappeler que le Plan local d'urbanisme (PLU) est un document de planification urbaine qui détermine les

zones constructibles et les normes qui les régissent, les sites les plus propices à l'habitat, aux activités économiques et les zones de protections des espaces naturels et agricoles.

Le PLU est un document d'urbanisme stratégique qui porte en son sein le développement de la commune pour les années à venir, il doit permettre à la commune de Saint Seurin sur l'Isle de continuer à maîtriser son devenir dans le respect du développement durable.

Après approbation le PLU modifié remplacera l'actuel PLU approuvé le 02 septembre 2015.

Le projet de modification du PLU de la commune trouve son origine dans la délibération du conseil municipal du 28 novembre 2017 qui demande à la Cali d'engager la modification de son PLU.

La maîtrise d'ouvrage du projet est assurée par la Communauté d'agglomération du Libournais compétente depuis le 01/01/2017, laquelle a prescrit la modification du PLU de Saint Seurin sur l'Isle par délibération de son Conseil communautaire du 20/02/2020.

### **A-III.3 Projet de modification du PLU**

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Seurin sur l'Isle porte sur des ajustements du règlement (la pièce écrite et les documents graphiques) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme (PADD) ne sont pas concernées par la présente modification et aucun changement n'est apporté aux orientations définies par ce document.

L'objectif de la modification est de :

– Modifier le dossier de PLU pour faciliter la réalisation de logements et permettre d'atteindre les objectifs de production de logement (règlement, OAP).

Le constat : Une production de logements insuffisante depuis l'approbation du PLU en 2015 soit 10 logements par an en moyenne alors que :

- Cette moyenne était de 20 dans la période 2006-2015

- Le PADD tablait sur 35,

-Le PLH de la Cali tablait sur 30.

Face à ce constat le PETR du Libournais a engagé une étude expérimentale d'identification du foncier par processus de division parcellaire dans les espaces déjà bâtis en vue d'évaluer le nombre de logements qui pourraient être construits et en déduire les besoins en extension sur des espaces non-artificialisés, ce dans l'aire du SCOT.

La commune de Saint Seurin était concernée par cette étude, elle a souhaité l'approfondir en lançant sur son aire une étude dite BIMBY « Built in my back yard »(construire dans mon jardin)afin de modérer sa consommation d'espace tout en préservant sa capacité d'accueil.

En 2019 l'étude BIMBY a permis de rencontrer 40 ménages de la commune pour un total de 55 logements à réaliser dans les 10 prochaines années A noter que 19 ménages sur les 40 ont fait dessiner leurs projets par des professionnels de l'architecture.

Les entretiens avec les habitants ont constitué un panel de situations concrètes permettant de tester le règlement d'urbanisme en vigueur. A la lecture de celui-ci, plusieurs des articles conditionnant les implantations des constructions sont apparus contraignants et des adaptations réglementaires se sont révélées nécessaires pour favoriser l'évolution douce, harmonieuse et souhaitée des espaces bâtis habités et pour conforter la production d'une offre de logement attractive et proche des services :

Ces freins à la réalisation des projets des habitants et à la production de logements portent principalement sur les règles d'implantations des constructions (définies aux articles 6 et 7), la hauteur maximale des constructions définie à l'article 10), les normes de stationnement (définie à l'article 12)

Afin de faciliter la réalisation des projets présentés par les habitants dans le cadre de cette étude et pour favoriser la production de logement au sein de l'enveloppe urbaine, limitant d'autant les besoins en extension sur des terres agricoles, naturelles ou forestières, **la commune a décidé de modifier les règles précitées.**

La présente modification du PLU doit ainsi permettre de faciliter la réalisation des OAP et donc de pouvoir produire plus de logements en adéquation avec les orientations du PADD et les objectifs du PLH :

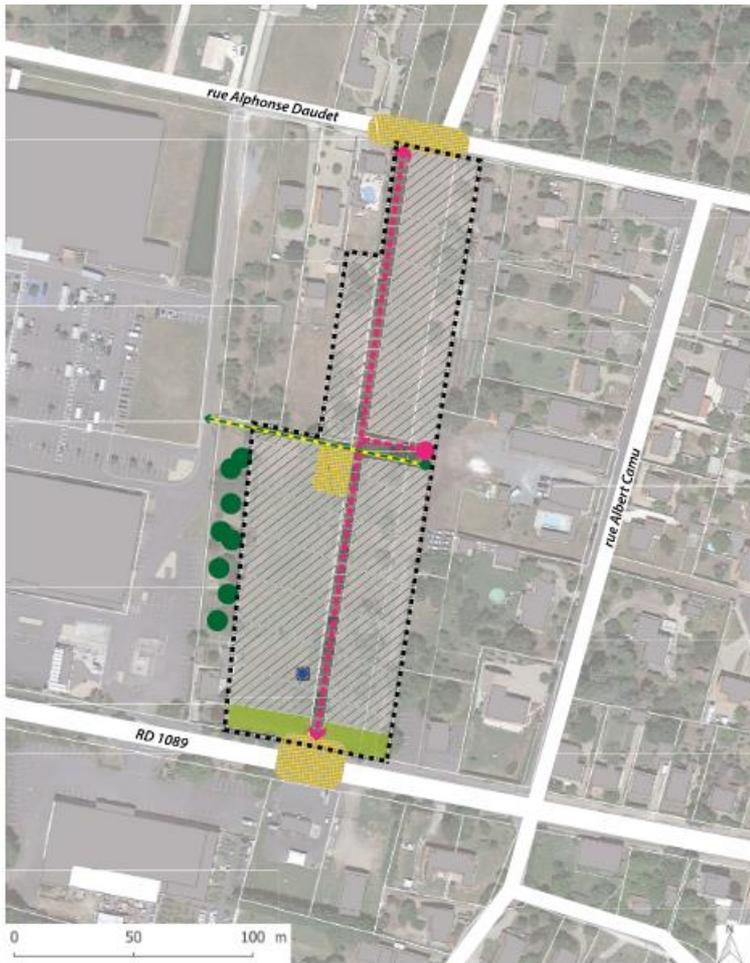
- Actualiser la liste des emplacements réservés.
- Ajuster les règles portant d'aspect des toitures et des clôtures des zones UA, UB, UC et 1AU et préciser la règle de hauteur des constructions en cas de terrain en pente pour les zones UB et UC.
- Mettre à jour le document en supprimant la participation financière pour la non-réalisation des aires de stationnement
- Ajuster les contours de la zone UE au regard de sa vocation spécialisée.
- Ajuster les règles qui posent des problèmes d'application en zone UY.
- Corriger des erreurs matérielles concernant des prescriptions graphiques de plantation à réaliser et de protection d'arbres au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) initiées par le rapport de présentation pièce 1.1, précisées dans la pièce 3.0 sont les suivantes :

#### 1/OAP de Barry Nord

Sur un espace de 15000m<sup>2</sup>, situé à l'est de la commune, non construit, en milieu du tissu pavillonnaire diffus de la commune, proposé en classement 1AU, desservi au sud par la RD 1089 et au nord par la rue Alphonse Daudet il est envisagé de construire 30 logements en une ou deux phases présentant une densité de 20 logements à l'hectare selon une répartition équilibrée et diversifiée entre logements individuels.

Exemple d'aménagement possible du site :



Périmètre de l'OAP

### Accès et fonctionnement viaire

- Voiries existantes
- Voie de desserte à créer
- Voie de desserte en impasse à créer
- Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer

### Armature urbaine et paysagère

- Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)
- Espace de nature, frange végétalisée à créer
- Puit à isoler des sources de pollutions

### Eléments de programmation

- Espace constructible à dominante d'habitat

## 2/OAP de Chassagne

Sur un espace de l'ordre de 25000m<sup>2</sup>, actuellement cultivé au sud ouest de la commune, proposé en classement 1AU, desservi au nord par la rue Jean Mermoz et à l'est par la rue Saint Exupéry, surplombé par une ligne électrique haute tension, il est envisagé de construire 65 logements.

Sur la partie Nord de l'opération, délimitée par la voie de bouclage, les constructions sont majoritairement composées de logements collectifs et/ou d'habitat individuel groupé, elle accueille aussi les densités bâties les plus importantes.

Sur les parties Centre et Sud de l'opération, délimitée par la voie de bouclage, les constructions sont majoritairement composées de logement sous la forme d'habitat individuel.

Exemple d'aménagement possible du site :

**SCHEMA D'AMENAGEMENT**



- Périmètre de l'OAP
- Accès et fonctionnement viaire**
- Voies existantes
- Voie de desserte à créer
- Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer
- Parking à créer

**Armature urbaine et paysagère**

- Espace de nature, jardin en cœur d'îlot, fond de parcelle, espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer
- Bosquets, boisements à créer
- Alignements d'arbres ou de haies à créer
- Bosquets, boisements à conserver
- Bassin de collecte et de gestion des eaux pluviales
- Fosse de recueil des eaux de ruissellement

**Eléments de programmation**

- Maisons individuelles groupées ou en bandes et/ou logements collectifs
- Lots libres pour maisons individuelles
- Secteurs où la densité bâtie est la plus importante

### 3/OAP Bouffard

Sur un espace de 7400m<sup>2</sup> situé au sud de la commune, actuellement en friches, proposé en classement 1AU, limitrophe de la voie ferrée par son sud, desservi par la RD1089 par son nord il est envisagé d'accueillir un programme de 15 logements .

Exemple d'aménagement possible du site :



**Les avis de l'autorité environnementale de l'Etat et des personnes publiques associées (PPA)**

Le projet de PLU est accompagné de ces avis, la consultation de ces personnes a été lancée les personnes publiques disposant d'un délai de 3 mois pour faire connaître leur avis.

A noter que l'avis des personnes publiques qui n'ont pas répondu dans les délais prescrits est réputé favorable.

Sur 9 personnes consultées, 3 ont répondu.

Les listes ci-dessous rendant compte de la consultation et l'analyse des avis figure ci-dessous :

Le dossier de modification du PLU a été transmis par courrier électronique le 21 mars aux personnes publiques associées suivantes, et par courrier aux services de l'Etat :

- Préfecture de la Gironde (DDTM 33)
- Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE – Région Nouvelle-Aquitaine)
- La communauté d'agglomération du Libournais (CALI)
- Conseil régional de la Nouvelle-Aquitaine
- Conseil départemental de la Gironde
- Chambre d'agriculture de Gironde (CA 33)
- Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI 33)
- Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- Communes limitrophes

**Liste des personnes publiques associées qui ont transmis un avis :**

**1/** DDTM - Préfet de la Gironde (reçu le 27/04/2023)

**2/** Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE – Nouvelle-Aquitaine) (reçu le 12/09/2023)

**3/** Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) (reçu le 21/02/2023)

**Avis hors du délai d'1 mois**

- Conseil régional de la Nouvelle-Aquitaine
- La communauté d'agglomération du Libournais (CALI)
- Conseil départemental de la Gironde
- Chambre d'agriculture de Gironde (CA 33)

- Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI 33)
- Les communes limitrophes

En l'absence de réponse dans les délais fixés par le code de l'urbanisme, l'avis des personnes publiques associées n'ayant pas répondu, est réputé favorable.

Les principales remarques sont reprises ci-dessous :

**-Mission régionale d'autorité environnementale MRAe-Nouvelle Aquitaine.**

**Considérant** qu'un premier projet de modification n°1 du PLU de Saint-Seurin-sur-l'Isle a fait l'objet d'une décision<sup>1</sup> de non-soumission à la réalisation d'une évaluation environnementale de la part de la MRAe le 26 juillet 2022 ; que, depuis 2022, les objets de cette modification n°1 ont évolué ; que ce nouveau projet a pour objets :

- la modification du règlement écrit des zones destinées aux équipements collectifs et services publics ou privés (UE) en autorisant le stationnement des caravanes pour permettre la création d'une aire de stationnement de camping-cars ;
- l'ajustement des périmètres des zones UE avec l'agrandissement du secteur « Grand champ nord » pour permettre l'extension du centre socio-sanitaire, la réduction du secteur du « centre bourg » avec le retrait des bâtiments occupés par des logements et des commerces et la réduction du secteur de « la gare », suite à l'abandon du projet communal de maison médicale ;
- l'évolution du règlement écrit des zones urbaines en particulier en ce qui concerne la qualité architecturale et paysagère, les règles d'implantation et de hauteur pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ainsi que leurs extensions et annexes avec l'objectif de permettre la densification en zones urbaines ;
- l'ajustement des règles qui posent des problèmes d'application en zone urbaine UY dédiée aux activités économiques ;
- la mise à jour du document en supprimant la participation financière pour la non-réalisation des aires de stationnement ;

- la correction d'erreurs matérielles concernant des prescriptions graphiques de plantation à réaliser et de protection d'arbres au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme;
- l'actualisation des emplacements réservés (ER) avec la suppression des ER n°13 et 16 situés dans le site Natura 2000 *Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne* ;
- l'actualisation et la modification d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) classées en zone 1AU, en particulier la suppression des OAP « Bel Air » et « Au Poirier » permettant le reclassement de 2,4 hectares en zone agricole ;

**Considérant** les informations fournies par la collectivité ; **rend un avis conforme** sur l'**absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle (33).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération du Libournais rendra une décision en ce sens

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête

#### **-L'Etat (Préfet,Ddtm)**

L'Etat note principalement que :

- les évolutions du Plu devraient permettre le déblocage plus rapide du foncier et assurer une certaine diversité de l'offre de logements sur le territoire au regard de la demande .

-la modification prévoit la production d'environ 110 logements là où le PLU actuel en prévoyait entre 85 et 100,soit une moyenne de 23 logements/ha au lieu de 10 à 12.

La Cali a répondu sur tous les points soulevés par l'Etat.

#### **-L'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO).**

L'INAO constatant que le projet n'a pas d'incidence directe sur les territoires susceptibles de produire en AOC indique qu'elle n'a pas

d'objection à formuler sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint Seurin sur l'Isle.

## **A-IV Examen des observations du public**

### **A-IV.1 Relation comptable des observations**

Nombre de personnes reçues en permanence : 25

Nombre d'entretiens en permanence :16

Nombre d'inscriptions portées au registre d'enquête : 8

Nombre de courriels reçu à l'adresse : [enquetepublique@lacali.fr](mailto:enquetepublique@lacali.fr) : 2

### **A-IV.2 Analyse des observations du public**

19 observations figurent au PV de synthèse, pour chacune d'elles l'analyse consistera à présenter le résumé de l'observation, la réponse apportée par le maitre d'ouvrage, l'avis ou le commentaire du commissaire enquêteur.

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
 Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU  
 (du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)



N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
<b>Demande de constructibilité de parcelles</b>			
<p>Obs 2  <b>Madame Derrodes</b>            2 rue Charles Baudelaire St Seurin</p>	<p>Se pose des questions relatives aux opérations 2,3,4 faisant l'objet l'emplacements réservés et plus particulièrement sur le contournement du bourg.</p> <p>S'étonne que sa parcelle soit classée en zone naturelle, indique qu'elle ne peut rien en faire (ex petit bâtiment de stockage de matériel). Elle souhaiterait pouvoir construire de petits bâtiments lui permettant de développer des activités en lien avec des associations.</p>	<p>Concernant les ER, ces derniers sont déjà présents dans le PLU en vigueur. Ils ne peuvent être supprimés sans remettre en cause les orientations du PADD (qui ne peut se faire que dans le cadre d'une révision générale PLU)</p> <p>La parcelle est effectivement classée en partie en zone N (fond de jardins) et en partie en zone UC. L'objet de la modification du PLU ne porte pas sur l'extension des zones urbaines (qui ne peut se faire que dans le cadre d'une révision générale ou allégée du PLU)</p>	Avis conforme.
<p>Obs 7  <b>Monsieur Gaiotto Serge</b></p>	<p>Souhaite avoir 3500 m<sup>2</sup>de terrain à bâtir en façade de la parcelle ZB n°240 qui est en herbe et non pas boisée, et précise que le solde de la parcelle pourra être en herbe.</p> <p>Il joint à son observation un document de 8 pages, agrafé au registre page 7, document qui fait l'historique de sa réclamation.</p>	<p>L'objet de la modification du PLU ne porte pas sur l'extension des zones urbaines (qui ne peut se faire que dans le cadre d'une révision générale ou allégée du PLU)</p>	Avis conforme.

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
 Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU  
 (du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
<p>Obs 9  <b>Monsieur Chassagne - Virou</b>  <b>Monsieur Refray</b>            propriétaires et <b>Madame Clément</b>            promoteur, Kaufmann and Broad.</p>	<p>Sont venus consulter le dossier d'enquête et me dire leur intention de déposer, le moment venu, une demande en vue de de réaliser l'OAP n°2 CHASSAGNE.</p> <p>Ils m'ont indiqué devoir présenter un dossier respectant au plus près les indications et principes du dossier (B pièce n°3, OAPn°2)</p>	<p>La remarque n'amène aucune observation</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte.</p>
<p>Obs 10  <b>Monsieur Desportes, architecte,</b>            groupe Philippe Maraud à Agen agissant pour le compte de Monsieur Martinez propriétaire du Super - U à St Seurin.</p>	<p>Formule une requête concernant l'OAP n°1 Barry Nord relative au phasage.</p> <p>Il propose d'inverser l'ordre des phases c'est à dire à démarrer par le sud et terminer par le nord.</p> <p>Selon lui cela apporterait plus de lien avec la zone commerciale qui va être étoffée et embellie.</p> <p>La 1ère phase consisterait à aménager la parcelle A n°242 <u>partant</u> de la rd1089 à la liaison est/ouest desservant la zone commerciale.</p> <p>La 2ème phase concernerait la parcelle A n° 635 au sud et les terrains au nord avec finalisation de la voie nord/sud se raccordant à la rue Alphonse Daudet.</p> <p>Etant entendu que l'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire qu'à l'achèvement des 75% des constructions de la phase1</p>	<p>Le phasage envisagé anticipe des problèmes de rétentions foncière possible, plus présent sur la partie sud de l'OAP.</p>	<p>Le commissaire enquêteur estime que la <u>proposition de</u> l'architecte est parfaitement recevable</p>
<p>Obs 11  <b>Madame Patient et Monsieur</b></p>	<p>Sont venus consulter le dossier et m'ont informé de leur intention de vendre la partie nord de leur propriété.</p>	<p>La remarque n'amène aucune observation. Zone UC du PLU actuellement</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte</p>

## EP/PLU /Modification / Saint Seurin sur l'Isle

## MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE

Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU (du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
Obs 12 Madame Darrodes Fabienne 2 rue Charles Baudelaire St Seurin	Confirme sa demande de constructibilité (Voir observation N°2).	Voir remarques n°2	Avis conforme.
Obs 19 Monsieur Santalier et madame	Proposent, sur un terrain de 4ha classé en zone agricole, un aménagement pouvant recevoir 35 habitations, ce en 2 phases.	L'objet de la modification du PLU ne porte pas sur l'extension des zones urbaines (qui ne peut se faire que dans le cadre d'une révision générale ou allégée du PLU)	Avis conforme.
<b>Modification de limites de zonage</b>			
Obs 5 Madame Parenteau Ginette 9 lieu dit A Moitet Coutras	Demande que la limite sud du zonage UC soit alignée avec celles des terrains contigus Zen°52 et ZE n°48 (plan joint).	L'objet de la modification du PLU ne porte pas sur l'extension des zones urbaines (qui ne peut se faire que dans le cadre d'une révision générale ou allégée du PLU)	Avis conforme.
Obs 8 Madame Chouzenoux Catherine 10 rue Edmond Rostand	Demande que le principe d'égalité devant la loi soit appliqué pour le découpage des zones et notamment pour la zone naturelle protégée concernant les parcelles A n°192, A n°1043, A n°1443 et A n°1444 situées au 16 rue Edmond Rostand soit revu pour s'aligner sur la plus avantageuse de mes voisins. (Plan joint)	L'objet de la modification du PLU ne porte pas sur l'extension des zones urbaines (qui ne peut se faire que dans le cadre d'une révision générale ou allégée du PLU) La zone Naturelle actuelle suit l'alignement du bâti existant.	Avis conforme.

## MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE

Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU (du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
<b>Remarques relatives à l'OAP n°2 Chassagne</b>			
Obs 1 Monsieur Lehaut Daniel 18 rue Antoine de Saint-Exupéry St Seurin,	Signale que la zone 1 AU (OAP Chassagne) est inondable et estime que le bassin de rétention des eaux de pluie ne sera pas suffisant en raison d'un passage réduit sous la voie ferrée.	Eventuellement prendre en compte l'étude de la CALI et modifier l'OAP pour élargir le bassin de rétention et limiter l'urbanisation sur la frange sud. L'urbanisation de l'OAP Chassagne devra faire l'objet d'une évaluation environnementale et sera soumis à la loi sur l'eau. L'OAP exprime une volonté d'aménagement et n'a pas pour objectif de calibrer les aménagements. Ce sera à l'aménageur de vérifier la taille et du volume du bassin de rétention.	Le commissaire enquêteur estime que la faisabilité de cette opération nécessite au préalable une étude hydraulique voir une étude de sol afin de calibrer les aménagements nécessaires lesquels ne résideront pas forcément dans la construction d'un bassin de rétention.
Obs 3 Monsieur Beffray Philippe	Estime indispensable d'augmenter le diamètre des buses du fossé (cf Obs N°1)	Voir réponse à la remarque précédente	Voir avis précédent de l'Obs1
Obs 6 Riverains (5) de la rue Antoine de Saint Exupéry : Monsieur et Madame Autier Madame Tétard Monsieur Marc Madame Macon	Concernant l'OAP Chassagne les riverains signalent l'inondabilité de la rue Antoine de St Exupéry et les risques liés au caractère argileux des sols. Ils restent dans l'attente des résultats de l'étude hydraulique annoncée par la commune et réalisée par la Cali.	Voir réponse à la remarque précédente	Voir avis précédent de l'Obs1

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU  
(du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
<p><i>Obs 18</i> Monsieur Marc Jean 10 bis rue St Antoine de St Exupéry</p>	<p>Sur l'OAP Chassagne : Rappelle qu'elle est située sur un terrain exposé au phénomène de retrait-gonflement des argiles, que ce terrain est fréquemment inondé en période pluvieuse ainsi que la rue St Exupéry. Indique que jusqu'à présent le terrain Chassagne permet d'absorber en partie les eaux de pluie, ce qui limite les effets de l'inondation. L'implantation d'un nombre important de constructions accélère et accentuera ces inondations.</p>	Voir réponse à la remarque précédente	Voir avis précédent de l'Obs1
<b>Consultation du dossier d'enquête et du registre</b>			
<p><i>Obs 13</i> Monsieur Le Ven Jean- Yves</p>	Est venu consulter le dossier, s'intéresse à la zone UE et à l'espace protégé dont il est voisin.	La remarque n'amène aucune observation	Le commissaire enquêteur prend acte
<p><i>Obs 15</i> Monsieur Gimenez Robert</p>	Est venu consulter le dossier.	La remarque n'amène aucune observation	Le commissaire enquêteur prend acte
<p><i>Obs 16</i> Monsieur Brayotel</p>	Est venu consulter le dossier.	La remarque n'amène aucune observation	Le commissaire enquêteur prend acte
<p><i>Obs 17</i> Madame Clément Kaufmann and Broad</p>	Est venu consulter le registre d'enquête.	La remarque n'amène aucune observation	Le commissaire enquêteur prend acte

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU  
(du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
<b>Autres</b>			
<p><i>Obs 4</i> Madame Le Hir Agnes Monsieur et Madame Lakhoufi Messieurs Dubois Pelissier</p>	<p>Possèdent des parcelles cadastrées ZC n°390, n°391, n°389, n°643, n°642, situées aux Grandes Versennes, proches de l'autoroute A89. Ces terrains jouxtent plusieurs parcelles situées en zone 2AU ZC388,387,386,292,250 lesquelles étaient en zone UC et 1 AUC jusqu'en 2015. Ils souhaitent que ces parcelles restent en zone 2AU conformément à la proposition de la mairie de Saint Seurin sur l'Isle sur son projet de nouveau plan d'urbanisme.</p>	<p>La modification du PLU ne modifie pas le classement des parcelles ZC 388,390, 391, 389, 643 et 642 qui restent classées en zone 2AU dans le PLU.</p>	Avis conforme
<p><i>Obs 14</i> Madame Laxade Marie-Christine</p>	Ne souhaite pas que sa parcelle ZC n°259 passe en zone agricole	<p>Pour donner suite au constat qu'aucun secteur couvert par des OAP (zone 1AU) ne s'est réalisé depuis l'approbation du PLU en 2015, la commune souhaite modifier ces dernières dans l'objectif de permettre leurs réalisations et la réalisation de logements.</p> <p>Dans le même temps, le PLU doit se conformer aux nouvelles législations et de répondre aux orientations des documents supra-communaux (Schéma de Cohérence Territoriale, Programme Local de l'Habitat), qui demandent notamment une densité minimale en termes de constructions pour chaque secteur.</p> <p>A la vue de ces différentes orientations des documents supra-communaux, les objectifs de production de logements ne nécessitent plus la réalisation de l'ensemble des secteurs couverts par des OAP du PLU approuvée en 2015. Dans le contexte de sobriété foncière instauré par la loi</p>	Le commissaire enquêteur prend acte.

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
		climat et résilience d'août 2021, la commune a fait le choix de supprimer deux secteurs d'OAP. Ainsi l'OAP « Au Poirier » est abandonnée. Elle est jugée trop excentrée du centre bourg et son urbanisation viendrait supprimer les bosquets présents.	

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
 Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU  
 (du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
<b>Questions du commissaire enquêteur</b>			
<i>OAP Chassagne</i>	Cette OAP fait l'objet de 4 observations du public qui attirent l'attention sur le caractère argileux et inondable de son emprise. Le dépositaire de l'observation n°6 indique que la CALI a mené ou mène une étude hydraulique. Peut-on me communiquer cette étude ou les premiers résultats	La gestion des eaux de pluie urbaine est en cours de négociation avec la communauté d'agglomération du Libournais. L'étude hydraulique ne pourra avoir lieu qu'après validation de la convention de gestion de cette compétence à l'ébauche actuellement.	Le commissaire enquêteur prend acte
<i>Emplacements réservés</i>	Les services de l'Etat, par leur avis du 27 avril 2023, estiment nécessaire de justifier la suppression de 13 emplacements sur les 16 figurant au PLU en vigueur. Pouvez-vous m'apporter ces justifications ?	Les emplacements réservés supprimés ne correspondent plus aux besoins identifiés de la commune. Il est donc inutile de conserver ces emplacements réservés dans le PLU. La suppression de ces emplacements réservés ne modifie pas les orientations du PADD. En effet, ceux identifiés par ces orientations ont été maintenus dans le PLU modifié. La modification a aussi été l'occasion d'ajouter un emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement doux autour d'une OAP.	Le commissaire enquêteur prend acte

*Remarque du commissaire enquêteur :*

Il convient de noter que peu d'observations du public sont en relation directe avec les objectifs de la modification, pourtant affichés clairement dans le dossier.

Fait à Artigues près Bordeaux,  
 Le 18 décembre 2023  
 Le commissaire enquêteur,

Daniel Leclerc

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

\*\*\*

**COMMUNE DE SAINT SEURIN sur l'ISLE**

\*\*\*

## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Du 16 octobre au 16 novembre 2023 au préalable à la**

**modification du**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

\*\*\*

**B/CONCLUSIONS ET AVIS**

Par délibération de son Conseil communautaire du 20/02/2020, la Communauté d'Agglomération du Libournais (la Cali) a prescrit la modification du PLU de la commune de *Saint Seurin sur l'Isle* ; plan en vigueur depuis son approbation en 2015.

L'enquête publique prévue à l'article L153-19 du Code de l'urbanisme a été prescrite par arrêté N°2023-822 du Président de cette communauté en date du 26 septembre 2023. Celle-ci s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs du 16 octobre au 16 novembre 2023. J'ai assuré 4 permanences durant cette période.

## **B-I Appréciation générale**

### **B-I.1 Sur le déroulement de l'enquête**

L'enquête publique a été menée conformément aux prescriptions de l'arrêté du Président de la Cali , selon la procédure prévue au Code de l'environnement pour les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

L'information du public a été effectuée de manière régulière et satisfaisante.

Le public a pu prendre connaissance du dossier soumis à l'enquête, être informé et faire part de ses observations dans de bonnes conditions.

Au cours des 4 permanences j'ai rencontré 25 personnes pour 16 entretiens. Par ailleurs 8 observations ont été portées au registre d'enquête et 2 recueillies sur l'adresse mail mise à disposition du public.

### **B-I.2 Sur le dossier d'enquête**

Le dossier mis à disposition du public était, lisible et illustré décrivant bien les modifications projetées et les enjeux environnementaux du territoire communal.

## **B-II Analyse des observations**

Les observations formulées pendant l'enquête (verbalement ou portées au registre) ont été examinées transmises à monsieur le Président de la Cali sous la forme d'un procès –verbal de synthèse, des réponses argumentées ont été apportées par le maitre d'ouvrage.

Un grand nombre d'observations concernent des demandes de classement en zones constructibles pour l'habitation ou visent à modifier de limites de zonage, peu d'observations restent en relation avec les objectifs de modification

L'Opération d'aménagement programmée N°2 « Chassagne » fait l'objet de plusieurs observations convergentes en raison du caractère inondable et argileux du secteur.

## **B-III Avis du commissaire enquêteur**

La commune de Saint Seurin sur l'Isle, arrosée par une importante rivière, la Dordogne, présentant une tache urbaine centrée sur l'axe Bordeaux-Lyon RD89, traversée au sud par l'A89, contrainte dans ses choix d'urbanisation, se montre particulièrement attentive aux obligations d'économie de l'espace et de lutte contre le mitage qui sont celles du code de l'urbanisme.

La commune a donc prévu : de préserver les espaces naturels sensibles à fort enjeux écologiques, les espaces agricoles et les boisements, de maîtriser l'extension urbaine tout en permettant l'accueil des habitants et le développement économique.

Constatant un déficit par rapport aux prévisions en matière de construction de logements selon le scot et PLU de 2015, elle a menée de concert avec la Cali, selon une méthode originale dénommée « BIMBY »(voir point A-III.2 du rapport) consistant à rechercher les raisons de ce déficit et à faire émerger des solutions, ce, en impliquant ses habitants.

Des freins possibles à la construction ont été identifiés et le règlement du PLU a été modifié en conséquence

Le projet de PLU permet bien d'améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux et l'ensemble des risques présents sur la commune en localisant les espaces à construire dans les parties résiduelles des zones existantes dans le bourg La modification des règles d'implantation conduira à la densification de ces zones estimé à 26 logements/an soit 60% de la production totale attendue. La modification prévoit la production de 110 logements là où le PLU en vigueur en prévoyait entre 85 et 100.

S'agissant de l'opération programmée n°2 « Chassagne » je formule la recommandation suivante :

*Sans remettre en cause le choix fait pour cette opération je considère que les collectivités, voire le promoteur, devront évaluer le caractère inondable du site (ruissellement de surface) en menant une étude hydraulique qui permettra de définir les actions à entreprendre pour y remédier. Une étude de sol pourrait être utile pour montrer la pertinence ou non du bassin de rétention envisagé.*

Je considère donc que les objectifs fixés et les choix opérés par la commune de Saint Seurin sur l'Isle sont pertinents et conformes à la réglementation en vigueur. Ce projet est globalement satisfaisant et constitue une avancée pour la poursuite d'un développement harmonieux de la commune.

En conséquence j'émet un **avis favorable** au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Seurin sur l'Isle, assorti de la recommandation qui précède.

Fait à Artigues près Bordeaux,  
Le 18 décembre 2023  
Le commissaire enquêteur,

Daniel Leclerc

## **C /PIECES ANNEXES**

- 1-Procès-verbal de synthèse du 4 novembre 2023 remis le 28
- 2-Réponse du maitre d'ouvrage par mail du 11 novembre 2023

## **D /PIECES JOINTES**

1-Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais du 6 septembre 2023 prescrivant la mise à l'enquête du projet de modification du PLU actuellement en vigueur.

2-Registres d'enquête (La Cali et Saint Seurin sur l'isle) remis à la Cali.

3-Publications dans la presse :

2-1 Le Résistant du 28 septembre 2023 (attestation)

2-2 Sud-ouest du 27 septembre 2023

2-3 Le Résistant du 19 octobre 2023(attestation)

2-4 Sud-ouest du 17 octobre 2023

4- Certificats d'affichage du 2 novembre 2023 (La Cali et Saint Seurin sur l'Isle)

# PROCES VERBAL DE SYNTHESE

## Des observations écrites et orales

### *Préambule*

Ce procès-verbal est établi en application du décret n°2017-626 du 25 avril 2017, il est codifié Article R123- 18 du code de l'Environnement, lequel stipule, alinéa 2 :

*Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.*

Ce document constitue la synthèse des observations du public, ainsi que celles du commissaire enquêteur, concernant l'enquête publique relative à la modification du PLU de Saint André de Cubzac.

### *Bref rappel du déroulement de l'enquête*

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté N°2023 du Président de l'agglomération du Libournais en date du 26 septembre 2023.

4 permanences ont eu lieu pendant l'enquête les :

- |                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| 1. Le lundi 16 octobre    | de 9h à 12h      |
| 2. Le mercredi 25 octobre | de 14h à 17h     |
| 3. Le vendredi 3 novembre | de 13h30 à 16h30 |
| 4. Le jeudi 16 novembre   | de 14h à 17h     |

Elles se sont déroulées dans de très bonnes conditions.

Au cours de ces 4 permanences j'ai rencontré 25 personnes et eu 16 entretiens. 8 dépositions ont été portées au registre : observations écrites (8), courriels (2) et sont numérotées de 1 à 19.

L'ensemble de ces observations sont résumées au tableau des observations figurant en annexe au présent procès-verbal de synthèse.

Sur ces 19 observations écrites ou verbales tous les dépositaires sauf 3, Mrs : Reffray Marc Jean, Santaliestra ont été reçues en permanences.

A noter que certaines observations portées au registre, reprennent, complètent ou modifient les observations verbales résultant des entretiens.

### Observations du public

*Le bilan de la consultation peut être établi en classant les observations selon les 5 points suivants (les N° qui suivent sont ceux des observations portées au tableau des observations joint au présent p-v).*

1. -Demandes de constructibilité de parcelles:

N°2, N°7, N°9, N°10, N°11, N°12, N°19.

2. - Modifications de limites de zonage :

N°5, N°8.

3. -Remarques relatives à l'OAP n°2 Chassagne :

N°1, N°3, N°6, N°18.

4. -Consultation du dossier d'enquête, du registre :

N°13, N°15, N°16, N°17.

5. -Autres :

N°4, N°14.

En conséquence je sollicite des réponses de part de la Communauté d'agglomération du Libournais selon les points exposés ci-dessus.

Enfin, pour ma part je fais les remarques et pose les questions qui suivent :

-OAP N°2 Chassagne :

Cette OAP fait l'objet de 4 observations du public qui attirent l'attention sur le caractère argileux et inondable de son emprise.

Le dépositaire de l'observation N°6 indique que La Cali a mené ou mène une étude hydraulique.

Peut-on me communiquer cette étude ou les premiers résultats ?

-Emplacements réservés :

Les services de l'Etat, par leur avis du 27 avril 2023, estiment nécessaire de justifier la suppression de 13 emplacements sur les 16 figurants au PLU en vigueur.

Pouvez -vous m'apporter ces justifications ?

*Pièces jointes :*

-Copie intégrale du registre papier de l'enquête publique.

-Tableau synthétique des observations, écrites et verbales du public.

Fait à Artigues près Bordeaux

Le 24 novembre 2023

Le commissaire enquêteur,

Daniel Leclerc

Procès-verbal remis à Monsieur le Président de la Cali

Libourne le 28 novembre 2023.

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
**Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU  
(du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)**

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE

⇒ **25 personnes** reçues pendant les **4 permanences** du commissaire enquêteur (CE) les lundi 16 octobre, mercredi 25 octobre, vendredi 3 novembre et jeudi 16 novembre 2023

⇒ **16 entretiens durant les permanences**

⇒ **19 observations** du public, décomposées comme suit :

- 8 observations sur le registre papier en mairie
- 8 observations par écrit
- 2 observations par courriels

⇒ **Le commissaire enquêteur à classé les observations du public en 5 thématiques, 19 questions posées à la collectivité et les avis des personnes publiques associées nécessitant un complément d'informations et de questions et demandes d'éclaircissement de la part du commissaire enquêteur :**

- Observations du public portant sur 5 grandes thématiques :
  - Demande de constructibilité de parcelles (7 observations)
  - Modification de limites de zonage (2 observations)
  - Remarques relatives à l'OAP n°2 Chassagne (4 observations)
  - Consultation du dossier d'enquête et du registre (4 observations)
  - Autres sujets (2 observations)
- Avis des Personnes publiques associées nécessitant un complément d'information
- Questions du commissaire enquêteur

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
**Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU**  
 (du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)

Envoyé en préfecture le 15/02/2024  
 Reçu en préfecture le 15/02/2024  
 Publié le  
 ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE



N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
<b><i>Demande de constructibilité de parcelles</i></b>			
<p><i>Obs 2</i>  <b>Madame Derrodes</b>                      2 rue Charles Baudelaire St Seurin</p>	<p>Se pose des questions relatives aux opérations 2,3,4 faisant l'objet l'emplacements réservés et plus particulièrement sur le contournement du bourg.</p> <p>S'étonne que sa parcelle soit classée en zone naturelle, indique qu'elle ne peut rien en faire (ex petit bâtiment de stockage de matériel). Elle souhaiterait pouvoir construire de petits bâtiments lui permettant de développer des activités en lien avec des associations.</p>	<p>Concernant les ER, ces derniers sont déjà présents dans le PLU en vigueur. Ils ne peuvent être supprimés sans remettre en cause les orientations du PADD (qui ne peut se faire que dans le cadre d'une révision générale PLU)</p> <p>La parcelle est effectivement classée en partie en zone N (fond de jardins) et en partie en zone UC. L'objet de la modification du PLU ne porte pas sur l'extension des zones urbaines (qui ne peut se faire que dans le cadre d'une révision générale ou allégée du PLU)</p>	
<p><i>Obs 7</i>  <b>Monsieur Gaiotto Serge</b></p>	<p>Souhaite avoir 3500 m<sup>2</sup>de terrain à bâtir en façade de la parcelle ZB n°240 qui est en herbe et non pas boisée, et précise que le solde de la parcelle pourra être en herbe.</p> <p>Il joint à son observation un document de 8 pages, agrafé au registre page 7, document qui fait l'historique de sa réclamation.</p>	<p>L'objet de la modification du PLU ne porte pas sur l'extension des zones urbaines (qui ne peut se faire que dans le cadre d'une révision générale ou allégée du PLU)</p>	

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
**Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU**  
 (du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
<p><i>Obs 9</i>  <b>Monsieur Chassagne - Virol , Monsieur Reffay</b>  <b>propriétaires et Madame Clément</b>                      promoteur Kaufmann and Broad.</p>	<p>Sont venus consulter le dossier d'enquête et me dire leur intention de déposer, le moment venu, une demande en vue de de réaliser l'OAP n°2 CHASSAGNE.                      Ils m'ont indiqué devoir présenter un dossier respectant au plus près les indications et principes du dossier (B pièce n°3, OAPn°2)</p>	<p>La remarque n'amène aucune observation</p>	
<p><i>Obs 10</i>  <b>Monsieur Desportes, architecte,</b>                      groupe Philippe Maraud à Agen agissant pour le compte de Monsieur Martinez propriétaire du Super - U à St Seurin.</p>	<p>Formule une requête concernant l'OAP n°1 Barry Nord relative au phasage.                      Il propose d'inverser l'ordre des phases c'est à dire à démarrer par le sud et terminer par le nord.                      Selon lui cela apporterait plus de lien avec la zone commerciale qui va être étoffée et embellie.                      La 1ère phase consisterait à aménager la parcelle A n°242 partant de la rd1089 à la liaison est/ouest desservant la zone commerciale.                      La 2ème phase concernerait la parcelle A n° 635 au sud et les terrains au nord avec finalisation de la voie nord/sud se raccordant à la rue Alphonse Daudet.                      Etant entendu que l'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire qu'à l'achèvement des 75% des constructions de la phase1</p>	<p>Le phasage envisagé anticipe des problèmes de rétentions foncière possible, plus présent sur la partie sud de l'OAP.</p>	
<p><i>Obs 11</i>  <b>Madame Patient et Monsieur</b></p>	<p>Sont venus consulter le dossier et m'ont informé de leur intention de vendre la partie nord de leur propriété.</p>	<p>La remarque n'amène aucune observation.                      Zone UC du PLU actuellement</p>	

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
**Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU**  
 (du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)

Envoyé en préfecture le 15/02/2024  
 Reçu en préfecture le 15/02/2024  
 Publié le  
 ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE



N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
<p><i>Obs 12</i>  <b>Madame Darrodes Fabienne</b>                      2 rue Charles Baudelaire                      St Seurin</p>	<p>Confirme sa demande de constructibilité (Voir observation N°2).</p>	<p><i>Voir remarques n°2</i></p>	
<p><i>Obs 19</i>  <b>Monsieur Santaliestra et madame</b></p>	<p>Proposent, sur un terrain de 4ha classé en zone agricole, un aménagement pouvant recevoir 35 habitations, ce en 2 phases.</p>	<p>L'objet de la modification du PLU ne porte pas sur l'extension des zones urbaines (qui ne peut se faire que dans le cadre d'une révision générale ou allégée du PLU)</p>	
<b>Modification de limites de zonage</b>			
<p><i>Obs 5</i>  <b>Madame Parenteau Ginette 9 lieu dit A Moitet Coutras</b></p>	<p>Demande que la limite sud du zonage UC soit alignée avec celles des terrains contigus Zen°52 et ZE n°48 (plan joint).</p>	<p>L'objet de la modification du PLU ne porte pas sur l'extension des zones urbaines (qui ne peut se faire que dans le cadre d'une révision générale ou allégée du PLU)</p>	
<p><i>Obs 8</i>  <b>Madame Chouzenoux Catherine 10 rue Edmond Rostand</b></p>	<p>Demande que le principe d'égalité devant la loi soit appliqué pour le découpage des zones et notamment pour la zone naturelle protégée concernant les parcelles A n°192, A n°1043, A n°1443 et A n°1444 situées au 16 rue Edmond Rostand soit revu pour s'aligner sur la plus avantageuse de mes voisins. (Plan joint)</p>	<p>L'objet de la modification du PLU ne porte pas sur l'extension des zones urbaines (qui ne peut se faire que dans le cadre d'une révision générale ou allégée du PLU)                      La zone Naturelle actuelle suit l'alignement du bâti existant.</p>	

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
**Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU  
 (du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)**

Envoyé en préfecture le 15/02/2024  
 Reçu en préfecture le 15/02/2024  
 Publié le  
 ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE



N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
<b>Remarques relatives à l'OAP n°2 Chassagne</b>			
<p><i>Obs 1</i>  <b>Monsieur Lehaut Daniel</b>            18 rue Antoine de Saint-Exupéry            St Seurin,</p>	<p>Signale que la zone 1 AU (OAP Chassagne) est inondable et estime que le bassin de rétention des eaux de pluie ne sera pas suffisant en raison d'un passage réduit sous la voie ferrée.</p>	<p>Eventuellement prendre en compte l'étude de la CALI et modifier l'OAP pour élargir le bassin de rétention et limiter l'urbanisation sur la frange sud. L'urbanisation de l'OAP Chassagne devra faire l'objet d'une évaluation environnementale et sera soumis à la loi sur l'eau.            L'OAP exprime une volonté d'aménagement et n'a pas pour objectif de calibrer les aménagements. Ce sera à l'aménageur de vérifier la taille et du volume du bassin de rétention.</p>	
<p><i>Obs 3</i>  <b>Monsieur Reffray Philippe</b></p>	<p>Estime indispensable d'augmenter le diamètre des buses du fossé (cf Obs N°1)</p>	<p><i>Voir réponse à la remarque précédente</i></p>	
<p><i>Obs 6</i>  <b>Riverains (5) de la rue Antoine de Saint Exupéry :</b>  <b>Monsieur et Madame Autier</b>  <b>Madame Tetard</b>  <b>Monsieur Marc</b>  <b>Madame Macon</b></p>	<p>Concernant l'OAP Chassagne les riverains signalent l'inondabilité de la rue Antoine de St Exupéry et les risques liés au caractère argileux des sols. Ils restent dans l'attente des résultats de l'étude hydraulique annoncée par la commune et réalisée par la Cali.</p>	<p><i>Voir réponse à la remarque précédente</i></p>	

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
**Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU**  
 (du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)

Envoyé en préfecture le 15/02/2024  
 Reçu en préfecture le 15/02/2024  
 Publié le  
 ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE



N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
<p><i>Obs 18</i>  <b>Monsieur Marc Jean</b>                      10 bis rue St Antoine de St Exupéry</p>	<p>Sur l'OAP Chassagne :                      Rappelle qu'elle est située sur un terrain exposé au phénomène de retrait-gonflement des argiles, que ce terrain est fréquemment inondé en période pluvieuse ainsi que la rue St Exupéry.                      Indique que jusqu'à présent le terrain Chassagne permet d'absorber en partie les eaux de pluie, ce qui limite les effets de l'inondation.                      L'implantation d'un nombre important de constructions accélère et accentuera ces inondations.</p>	<p><i>Voir réponse à la remarque précédente</i></p>	
<b>Consultation du dossier d'enquête et du registre</b>			
<p><i>Obs 13</i>  <b>Monsieur Le Ven Jean- Yves</b></p>	<p>Est venu consulter le dossier, s'intéresse à la zone UE et à l'espace protégé dont est voisin.</p>	<p>La remarque n'amène aucune observation</p>	
<p><i>Obs 15</i>  <b>Monsieur Gimènès Robert</b></p>	<p>Est venu consulter le dossier.</p>	<p>La remarque n'amène aucune observation</p>	
<p><i>Obs 16</i>  <b>Monsieur Brayotel</b></p>	<p>Est venu consulter le dossier.</p>	<p>La remarque n'amène aucune observation</p>	
<p><i>Obs 17</i>  <b>Madame Clément Kaufmann and Broad</b></p>	<p>Est venu consulter le registre d'enquête.</p>	<p>La remarque n'amène aucune observation</p>	

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
**Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU**  
**(du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)**

Envoyé en préfecture le 15/02/2024  
 Reçu en préfecture le 15/02/2024  
 Publié le  
 ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE



N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
<b>Autres</b>			
<p><i>Obs 4</i>  <b>Madame Le Hir Agnes</b>  <b>Monsieur et Madame Lakhloufi</b>  <b>Messieurs Dubois Pelissier</b></p>	<p>Possèdent des parcelles cadastrées ZC n°390, n°391, n°389, n°643, n°642, situées aux Grandes Versennes, proches de l'autoroute A89.                      Ces terrains jouxtent plusieurs parcelles situées en zone 2AU ZC388,387,386,292,250 lesquelles étaient en zone UC et 1 AUC jusqu'en 2015.                      Ils souhaitent que ces parcelles restent en zone 2AU conformément à la proposition de la mairie de Saint Seurin sur l'Isle sur son projet de nouveau plan d'urbanisme.</p>	<p>La modification du PLU ne modifie pas le classement des parcelles ZC 388,390, 391, 389, 643 et 642 qui restent classées en zone 2AU dans le PLU.</p>	
<p><i>Obs 14</i>  <b>Madame Lanxade Marie-Christine</b></p>	<p>Ne souhaite pas que sa parcelle ZC n°259 passe en zone agricole</p>	<p>Pour donner suite au constat qu'aucun secteur couvert par des OAP (zone 1AU) ne s'est réalisé depuis l'approbation du PLU en 2015, la commune souhaite modifier ces dernières dans l'objectif de permettre leurs réalisations et la réalisation de logements.</p> <p>Dans le même temps, le PLU doit se conformer aux nouvelles législations et de répondre aux orientations des documents supra-communaux (Schéma de Cohérence Territorial, Programme Local de l'Habitat), qui demandent notamment une densité minimale en termes de constructions pour chaque secteur.</p> <p>A la vue de ces différentes orientations des documents supra-communaux, les objectifs de production de logements ne nécessitent plus la réalisation de l'ensemble des secteurs couverts par des OAP du PLU approuvée en 2015. Dans le contexte de sobriété foncière instauré par la loi</p>	

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
**Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU**  
**(du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)**

Envoyé en préfecture le 15/02/2024  
 Reçu en préfecture le 15/02/2024  
 Publié le  
 ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE



N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
		climat et résilience d'août 2021, la commune a fait le choix de supprimer deux secteurs d'OAP. Ainsi l'OAP « Au Poirier » est abandonnée. Elle est jugée trop excentrée du centre bourg et son urbanisation viendrait supprimer les bosquets présents.	

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
**Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU**  
**(du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)**

Envoyé en préfecture le 15/02/2024  
 Reçu en préfecture le 15/02/2024  
 Publié le  
 ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE



N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
<b>Questions du commissaire enquêteur</b>			
<i>OAP Chassagne</i>	Cette OAP fait l'objet de 4 observations du public qui attirent l'attention sur le caractère argileux et inondable de son emprise. Le dépositaire de l'observation n°6 indique que la CALI a mené ou mène une étude hydraulique. Peut-on me communiquer cette étude ou les premiers résultats	La gestion des eaux de pluie urbaine est en cours de négociation avec la communauté d'agglomération du Libournais. L'étude hydraulique ne pourra avoir lieu qu'après validation de la convention de gestion de cette compétence à l'ébauche actuellement.	
<i>Emplacements réservés</i>	Les services de l'Etat, par leur avis du 27 avril 2023, estiment nécessaire de justifier la suppression de 13 emplacements sur les 16 figurant au PLU en vigueur. Pouvez-vous m'apporter ces justifications ?	Les emplacements réservés supprimés ne correspondent plus aux besoins identifiés de la commune. Il est donc inutile de conserver ces emplacements réservés dans le PLU. La suppression de ces emplacements réservés ne modifie pas les orientations du PADD. En effet, ceux identifiés par ces orientations ont été maintenus dans le PLU modifié. La modification a aussi été l'occasion d'ajouter un emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement doux autour d'une OAP.	

# EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS

## de la Communauté d'agglomération du Libournais

### ARRETE N° 2023 - 822

#### PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE DU PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE

Le président de la communauté d'agglomération ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 151-1 et suivants ;

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

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 20 février 2020 prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Seurin sur l'Isle ;

Vu la décision n° E23000085/33 en date du 10 aout 2023 du président du tribunal administratif de Bordeaux désignant M. Daniel LECLERC, Ingénieur en chef des TPE retraité, en qualité de commissaire enquêteur titulaire chargée de conduire l'enquête publique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête ;

#### ARRÊTE

##### **ARTICLE 1 :**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du P.L.U. de la commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle pour une durée de 32 jours consécutifs, à compter du 16 octobre 2023 jusqu'au 16 novembre 2023 inclus,

Le projet de modification a pour objectif de :

- Modifier le dossier de PLU pour faciliter la réalisation de logements et permettre d'atteindre les objectifs de production de logement (règlement, OAP).
- Actualiser la liste des emplacements réservés.
- Ajuster les règles portant sur l'aspect des toitures et des clôtures des zones UA, UB, UC et 1AU et préciser la règle de hauteur des constructions en cas de terrain en pente pour les zones UB et UC.
- Mettre à jour le document en supprimant la participation financière pour la non-réalisation des aires de stationnement.
- Ajuster les contours de la zone UE au regard de sa vocation spécialisée.
- Ajuster les règles qui posent des problèmes d'application en zone UY.
- Corriger des erreurs matérielles concernant des prescriptions graphiques de plantation à réaliser et de protection d'arbres au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Suite à un examen au cas par cas, ce projet n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

**ARTICLE 2 :**

Au terme de cette enquête publique, le conseil communautaire approuvera la modification du PLU, éventuellement modifiée suite aux avis des personnes publiques associées, au rapport et avis du commissaire enquêteur et aux décisions de la commission urbanisme.

**ARTICLE 3 :**

Afin de conduire l'enquête publique, le président du tribunal administratif de Bordeaux a désigné M. LECLERC, ingénieur en chef des TPE retraité, en qualité de commissaire-enquêteur.

**ARTICLE 4 :**

Le dossier complet du projet de modification du PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé préalablement à l'ouverture de l'enquête publique par M. LECLERC Daniel, commissaire-enquêteur, seront déposés au siège de la communauté d'Agglomération et en mairie de Saint-Seurin-sur-l'Isle et mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir :

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 Saint-Seurin-sur-L'Isle :

▲ du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h,

▲ le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30

Des informations relatives à l'enquête pourront être consultées sur le site internet de la communauté d'agglomération à l'adresse suivante : [www.lacali.fr](http://www.lacali.fr).

Chacun pourra ainsi prendre connaissance du dossier de modification de droit commun et consigner ses observations, soit :

▲ sur le registre d'enquête ;

▲ les adresser par écrit à Monsieur le commissaire-enquêteur au siège de la Communauté d'agglomération (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne) ;

▲ les adresser par courrier électronique à l'adresse e-mail suivante : [enquetepublique@lacali.fr](mailto:enquetepublique@lacali.fr), avec la mention en objet :

Pour la modification de droit commun « courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet de modification de droit commun du PLU de Saint-Seurin-sur-L'Isle »,

Dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, toute personne pourra :

- demander des informations ;

- obtenir, sur sa demande et à ses frais, communication du dossier d'enquête publique ;  
auprès du Responsable du service urbanisme de la Cali.

**ARTICLE 5 :**

Le commissaire-enquêteur recevra le public dans les locaux de la mairie de Saint-Seurin-sur-L'Isle aux jours et heures suivants :

▲ Lundi 16 octobre de 9h à 12h

▲ Mercredi 25 octobre 14h à 17h

▲ Vendredi 3 novembre 13H30 à 16H30

▲ Jeudi 16 novembre de 14H à 17H

#### **ARTICLE 6 :**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre déposé au siège de la Communauté d'agglomération et en mairie seront mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui.

Le commissaire-enquêteur dressera dans les 8 jours après clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations et le remettra au président de la communauté d'agglomération, responsable du projet.

Le président de la Communauté d'agglomération disposera de 15 jours à la date de la remise de ce procès-verbal pour produire les observations éventuelles de la commune en réponse.

Le commissaire-enquêteur disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de la fin de l'enquête, soit au plus tard le 16 décembre 2023, pour transmettre au président de la communauté d'agglomération le dossier d'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions et avis motivés. Un délai pourra être accordé au commissaire-enquêteur, sur sa demande motivée.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

#### **ARTICLE 7 :**

A partir de la remise du rapport et des conclusions, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur au service urbanisme de la Communauté d'agglomération et en mairie de Saint-Seurin-sur-L'Isle durant les heures d'ouverture, à savoir :

A La Calé (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)

▲ Du Lundi au Vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

A la Mairie de Saint-Seurin-sur-L'Isle :

▲ du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h,

▲ le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30

Ces documents seront consultables pendant un an à partir de la clôture de l'enquête publique.

#### **ARTICLE 8 :**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché notamment à la Communauté d'agglomération du Libournais et en mairie et sur tous les emplacements prévus habituellement sur le territoire pour l'information du public et à proximité des lieux concernés par les projets de modification de droit commun du PLU, 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci. Il respectera l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement, à savoir :

« les affiches mentionnées au III de l'article R 123-11 mesurent au moins 42 x 59,4 cm (format A2). Elles comportent le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune. »

Ces formalités de publicité seront justifiées par un certificat du président de la Communauté d'agglomération du Libournais et du maire.

Cet avis au public sera également consultable, le cas échéant, sur le site internet de la Communauté d'agglomération : [www.lacali.fr](http://www.lacali.fr).

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

#### **ARTICLE 9 :**

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au service d'urbanisme de la préfecture du département de la Gironde où le public pourra les consulter, ainsi qu'au siège de la Communauté d'agglomération du Libournais et en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le président de la Communauté d'agglomération du Libournais publie le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sur son site internet et le tient à la disposition du public pendant un an.

**ARTICLE 10 :**

Monsieur LECLERC, commissaire-enquêteur, et le président de La Cali, sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

**ARTICLE 11 :**

Copie du présent arrêté sera adressé à :

- ▲ Monsieur le sous-préfet de Libourne ;
- ▲ Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux ;
- ▲ Monsieur le commissaire enquêteur.

Fait à **Libourne** le **26 septembre 2023**

mise en ligne le 28 septembre 2023

Le Président,

Philippe BUISSON



### PHILATELISTES RECHERCHENT...



Pierre et Patrice philatélistes spécialistes achètent importantes collections de timbres, lettres, cartes postales et archives. Paiement comptant au meilleur cours. Expertises, conseils pour successions, partages, assurances et ventes (tarif sur simple demande).

Tél : 06.26.03.06.81 ou 06.33.77.56.62

### POUR COLLECTION, JE RACHÈTE TOUS



Pour collection, je rachète TOUS TYPES D'APPAREILS PHOTO, CAMÉRAS et OPTIQUES, quelque soit leur état ou leur âge. Tout ce qui se rattache à la Photographie et au Cinéma pourra m'intéresser. Je me déplace rapidement et paie comptant. N'hésitez pas à m'appeler ou à m'envoyer un message. A bientôt !

TIMELESS CAMERAS Tél 07.60.01.59.64 Email : photo-cinema@proton.me

### L'agenda des associations

# LANGOIRAN

Par le Comité des fêtes de Langoiran. Salle René-Baillet, groupe scolaire de Pomarède.

## GRAND LOTO bons d'achat

### DIMANCHE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2023 à 14 h 30

(ouverture des portes à 13 h)

**2 x 150 € - 1 x 250 € - 1 x 500 € - 2 x 60 € consolation**  
**6 x 100 € - 8 x 50 € - 8 x 40 € - 8 x 30 €**

PLUS DE 3 000 € DE BONS D'ACHAT  
 CARTON GRATUIT : 1600 €\*  
 POUR 52 NUMÉROS

LOTS BOUCHERS, LOTS FERMIERIS  
**BOURRICHE 23 LOTS MINIMUM**  
 BINGO PROGRESSIF : 800 €\* Au carton : 150 €  
 Fusée 50 €, 100 €, 150 €  
 Lot de la malchance

BUVETTE SUR PLACE - SALLE CHAUFFÉE - PAIEMENT PAR CB ACCEPTÉ  
 \*Si la cagnotte n'est pas gagnée la semaine précédente.

### MIOS Salle des fêtes

# LOTO

JUDO CLUB MIOSSAIS

## Dimanche 1<sup>er</sup> octobre à 15 h

Ouverture des portes 13 h 30

### NOMBREUX LOTS plus de 2 000 €

450 € de bons d'achat  
 LONGES DE PORC - LOTS DE VOLAILLE  
 LOTS DE CÔTES DE BŒUF  
 PANIERS GARNIS - jambons - etc

ENTRACTE :  
 vente de boissons, crêpes, gaufres, etc.

### LESPARRE SALLE SAINT-TRÉLODY

## DIM. 8 octobre 2023 à 12 h

Association LE RENOUVEAU

### Banquet dansant des vendanges

Animé par l'Orchestre CEZANELA  
 Apéritif et Amuse-bouches  
 Terrine de pot au feu  
 et sa compote d'oignons confits  
 Feuilleté tiède d'œufs mollets à la fondue de poireaux  
 Roti de porc orloff et sa garniture  
 Plateau de fromages  
 Bavarois passion  
 Vin rouge, Rosé, Café

Tarif :  
 34 € adhérent  
 38 € non-adhérent

Concours de danse ouvert à tous !  
 Réservations avant le 30/09/2023 au 06 07 52 58 64  
 Règlement par chèque à l'ordre du Renouveau à envoyer à :  
 LE RENOUVEAU, 9 ter, route de la Cascade 33340 Gaillan-en-Médoc  
 L'abus d'alcool est dangereux pour la santé. À consommer avec modération.

### Rencontres

Femme seule cherche homme libre pour rompre sa solitude Tél 05.31.61.37.61 SPC du lundi au samedi de 08h à 22h.

UNIQUE SUR LA REGION ! Recevez sous pli discret des centaines d'annonces de femmes seules avec leur téléphone portable pour des rencontres rapides de particulier à particulier ! Appel gratuit 7j/7 de 08h à 23h.  
 Tél 0805.030.553 SPC

Il se dit réservé mais c'est ce qui en fait sa qualité et son charme. Calme, attentionné, et sensible, il se sait également protecteur et plein de valeurs. 50 ans, séparé, agent de maîtrise. Il souhaite construire une véritable histoire d'amour avec une femme ayant le sens de la famille. Adh. 654346  
 UniCentre 06.12.99.89.14

Elle paraît réservée, mais vous verrez, elle se révélera passionnée et affectueuse. 40 ans, séparée, commerciale. Curieuse de la vie en général, s'intéresse à beaucoup de chose (nature, voyage, musique...). Elle aspire à rencontrer un homme responsable et rassurant, avec qui elle construira son avenir. Adh. 655583  
 UniCentre 06.12.99.89.14

De nature diplomate et conciliant, il sait aussi ce qu'il veut et surtout pour sa vie sentimentale. 62 ans, veuf, cadre commercial à la retraite. Ses loisirs vont de la balade à moto ou autres, aux voyages qu'il affectionne beaucoup. Il recherche une compagne franche avec l'esprit de famille avec qui partager des moments complices. Adh. 655548  
 UniCentre 06.12.99.89.14

Il vous ouvre son cœur et sa porte. 84 ans, divorcé, retraité, il ne fait pas son âge ! Il conduit, jardine et marche tous les jours. Il peut vous offrir une vie paisible, des moments complices à 2, des éclats de rire, bref du bonheur tout simplement. Une femme tendre et joviale le comblerait. Adh. 655576  
 UniCentre 06.12.99.89.14

Tout lui fait plaisir, du moment que c'est en bonne compagnie. 69 ans, veuve, retraitée, ses attentes et son style de vie sont simples. Elle souhaite rencontrer un monsieur ouvert d'esprit, aimant parler, découvrir, ayant de l'humour à revendre. Elle est dynamique, apprécie la marche et les découvertes. Elle n'attend plus que vous. Adh. 655578  
 UniCentre 06.12.99.89.14

Grace à son métier qu'elle a exercé avec passion, elle a gardé cette curiosité et le goût de la découverte. 74 ans, divorcée, retraitée cadre dirigeante. Elle aime le théâtre, le cinéma, les sorties culturelles et les randonnées au grand air. Elle souhaite rencontrer un homme à son image, actif et cultivé. Adh. 655553  
 UniCentre 06.12.99.89.14

Depuis 52 ans UniCentre met en contact des personnes célibataires, veuves ou divorcées désireuses de construire une relation sérieuse et durable. Pour rompre avec la solitude et créer un projet de vie amoureuse, contactez [GRI] UniCentre au 06.12.99.89.14. Consultez nos profils www.unicentre.eu. RDV gratuit au bureau ou à domicile. Documentation sur demande. [GRI]

NI CLUB NI AGENCE + de 3400 annonces de P à P avec tél pour des rencontres sérieuses sur votre région.  
 POINT RENCONTRES MAGAZINE, doc gratuite s/pli discret : 0 800 02 88 02 (service & appel gratuits)

## Annonces légales et officielles

Retrouvez toutes nos annonces légales sur sudouest.fr/annonces-legales, sudouest-marchespublics.com, avec le réseau 

### Marchés publics et privés

Marchés à procédure adaptée sup. à 90 000 €

### Commune de Lignan-de-Bazas

## AVIS DE MARCHÉ POUR UN ERP

### 6 mois à compter de l'OS de démarrage

### Aménagement d'une maison d'assistantes maternelles (MAM) dans les locaux de l'ancienne école

**Allotissement et structure de la consultation :**  
 La consultation est décomposée en 12 lots :  
 Lot 00 - Clause communes.  
 Lot 1 - Démolition - Gros œuvre - Fondations.  
 Lot 2 - Charpente bois - Couverture - Zinguerie.  
 Lot 3 - Enduit.  
 Lot 4 - Menuiserie extérieure.  
 Lot 5 - Plâtrerie - Isolation - Faux plafond.  
 Lot 6 - Menuiserie intérieure - Agencement.  
 Lot 7 - Revêtement de sol - Carrelage - Faïence.  
 Lot 8 - Peinture, 6 mois à compter de l'OS de démarrage.  
 Lot 9 - Chauffage - Ventilation - Plomberie - Sanitaire.  
 Lot 10 - Électricité CFO/CFA.  
 Lot 11 - Voiries Réseaux divers.  
**Les dossiers sont à déposer sur la plateforme dont vous trouverez le lien ci-dessous :**  
[https://demat-ampa.fr/?page=Entreprise.EntrepriseAdvancedSearch&AllCons&id=584234&orgAcronyme=MAIRIE\\_33\\_17](https://demat-ampa.fr/?page=Entreprise.EntrepriseAdvancedSearch&AllCons&id=584234&orgAcronyme=MAIRIE_33_17)  
**Date limite de réception des dossiers : le vendredi 13 octobre 2023 à 12 heures.**

### Avis administratifs et judiciaires

#### Enquêtes publiques

### Communauté d'agglomération du Libournais

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

### Relative à la modification de droit commun du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle

Par arrêté n° 2023-822, le président de la Communauté d'agglomération du Libournais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de modification de droit commun du PLU de Saint-Seurin-sur-l'Isle. À cet effet, **M. LECLERC Daniel**, ingénieur en chef des TPE 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 Saint-Seurin-sur-l'Isle **du 16 octobre au 16 novembre 2023**, aux jours et heures habituels d'ouverture :  
 - à la Cali (42, rue Jules-Ferry, 33500 Libourne), du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 16 h ;  
 - à la mairie de Saint-Seurin-sur-l'Isle, du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 14 h à 17 h, le vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 16 h 30.  
 Le commissaire enquêteur recevra en mairie :  
 - **lundi 16 octobre de 9 h à 12 h,**  
 - **mercredi 25 octobre de 14 h à 17 h,**  
 - **vendredi 3 novembre de 13 h 30 à 16 h 30,**  
 - **jeudi 16 novembre de 14 h à 17 h.**  
 Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de modification de droit commun 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 : [enquetepublique@lcali.fr](mailto:enquetepublique@lcali.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.lcali.fr](http://www.lcali.fr)  
 Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès de M. 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 d'agglomération.*

### Annonces légales

#### Vie des sociétés

### Révolution Mobile

SAS au capital de 58 890,20 €  
 35, rue Washington, 75008 Paris  
 508 584 661 RCS Paris

## TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

Aux termes d'une décision du président en date du 19 septembre 2023, il a été pris acte de transférer le siège social de la société, à compter du 19 septembre 2023 au 12, quai des Queyries, 33100 Bordeaux.  
 Suite à ce transfert, il est rappelé les caractéristiques suivantes :  
**Objet : la création, l'exploitation et l'hébergement de sites internet, extranet, la collecte et le contrôle de données en vue de leur exploitation et de leur commercialisation, toutes activités commerciales et financières liées à l'internet au sens large (y compris régie publicitaire).**  
**Président : M. François SOULARD** demeurant 13, rue Le Reynard, 33800 Bordeaux.  
 La société sera immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux, et sera radiée du registre du commerce et des sociétés de Paris.

### LA ENCINA

SCI au capital de 1 000 €  
 Siège social : 6 Le Pajot Nord  
 33210 SAUTERNES  
 RCS BORDEAUX 820 918 936

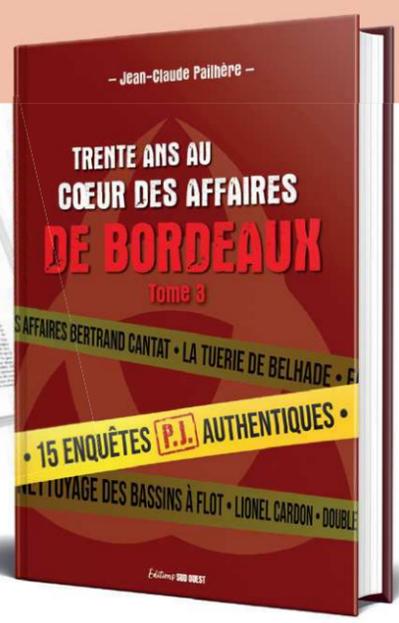
## TRANSFERT DE SIEGE

L'assemblée générale ordinaire du 06/09/2023 a décidé le transfert du siège social à compter du 01/09/2023 et de modifier l'article 4 des statuts comme suit :  
 - Ancienne mention : le siège social de la société est fixé au 6 Le Pajot Nord, 33210 SAUTERNES.  
 - Nouvelle mention : le siège social de la société est fixé au 106 Impasse de Chaloupin, 33210 MAZERES.  
 L'inscription modificative sera portée au RCS BORDEAUX tenue par le greffe du tribunal.

## HISTOIRES & DOCUMENTS

### 15 nouvelles enquêtes au cœur des affaires de Bordeaux

30 ans au cœur des affaires de Bordeaux tome 3, un livre de Jean-Claude Pailhère, 254 pages



254 PAGES, 17 x 24 cm

28 €

OUVRAGE EN VENTE CHEZ VOTRE LIBRAIRE ET VOTRE MARCHAND DE JOURNAUX.

Éditions SUD OUEST  
[www.editions-sudouest.com](http://www.editions-sudouest.com)

## PESSAC

124 256 €



T2 - 59,33 m<sup>2</sup> - DPE D - copro de 92 lots - estim charges copro. : 1100 €/an - Réf. SUF37697 - Date limite de remise des offres : 17/11/2023. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr - Modalités de visites contacter : emmanuel.riou@domofrance.fr - Havitat.fr - 06.71.56.88.39

## BORDEAUX

190 283 €



T4 - 86,12 m<sup>2</sup> - DPE D - copro de 38 lots - redevance mensuelle : 129,18 €/mois - estim charges copro. : 2 000 / an - Réf. LAM36812 - Dispositif de vente en BRS, soumis à plafond de ressources, date limite de remise des offres : 17/11/2023. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr - Modalités de visites contacter : ludvine.mezzini@domofrance.fr Havitat.fr 06 84 08 40 14

## Maisons

## BORDEAUX

340 000 €

Rés Le Bourbon, au 47 bis rue Dulamon, mson T4 de 84.70 m<sup>2</sup>, entr, cuis, sej, 3 ch, sdb. DPE : classe énergie B, classe climat D. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2015 : 679 € par an (abonnement compris). Les infos sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site : www.georisques.gouv.fr. Les candidatures sont à adresser « AVANT LE 17/11/2023 » par mail, conditions de la vente consultables sur le site www.clairstienne.fr. RENSEIGNEMENTS au 05 56 292 901

## CREON

268 230 €

MSON T5 DE PLAIN PIED SUR TERR DE 497 m<sup>2</sup> - SURFACE HABITABLE ENV 112m<sup>2</sup> - DPE : E. MODALITES DE VISITE DE REMISE DES OFFRES ET DATE LIMITE DE DEPOT DISPONIBLES SUR www.soikosaccession.fr. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr contact@soikosaccession.fr Tel : 05.56.11.50. 04

## FLOIRAC

220 000 €

Rés Le Clos des Poètes, au 22 rue Clément Marot, mson T3 de 75.25 m<sup>2</sup>, entr, cuis, sej, 2 ch, sdb. DPE : classe énergie C, classe climat D. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2015 : 783 € par an (abonnement compris). Les infos sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site : www.georisques.gouv.fr. Les candidatures sont à adresser « AVANT LE 17/11/2023 » par mail, conditions de la vente consultables sur le site www.clairstienne.fr. RENSEIGNEMENTS au 05 56 292 901

## AUDENGE

1 606 500 €

Demeure atypique sur plus de 6000 m<sup>2</sup> de terrain avec 7ch, piscine. Proche bassin. DPE Vierge. PRIX HONORAIRES INCLUS. Prix Honoraires exclus : 1.530.000€. Honoraires 5% TTC à la charge de l'acquéreur. A.BALESTON Agent Co G.I.Conseils 06.38.02.85.32

## LIBOURNE

217 800 €

MSON T5 SUR TERR DE 232m<sup>2</sup> - SURFACE HABITABLE ENV 99m<sup>2</sup> - DPE : D. MODALITES DE VISITE DE REMISE DES OFFRES ET DATE LIMITE DE DEPOT DISPONIBLES SUR www.soikosaccession.fr. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr contact@soikosaccession.fr Tel : 05.56.11.50. 04

## CAP FERRET

1 098 300 €

Villa située entre le bassin et l'océan, 3CH, avec 1 double garage et un studio indépendant. DPE E. PRIX HONORAIRES INCLUS. Prix Honoraires exclus : 1.046.000€. Honoraires de 5% TTC à la charge de l'acquéreur. A.BALESTON Agent Co G.I.Conseils 06.38.02.85.32

## ANDERNOS LES BAINS

677 000 €

Mson de plain pied d'env. 106 m<sup>2</sup>, neuve (construction 2022). Jdin expo sud, av terr et abris bois. Stationnements de plusieurs véhicules ds l'allée de la propriété. PRIX HONO INCLUS. Prix Hono exclus : 645.000 €. Hono à la charge de l'acquéreur 5% TTC.[GRI]Annabelle THUEUX Gatty Immobilier Conseils 06.59.86.21.71 [GRI]

## BORDEAUX

745 000 €



Proche Nansouty, maison avec gge, jardin 300m<sup>2</sup>, 2 ch, séj, cuisine équipée, cellier, terrasse, 2 SDE, combles aménagés. Excellent état. Prix : 745.000 euros FAI. DPE : C. IMMOBILIER ARGONNE - Tél : 05.56.92.04.97

## MERIGNAC

409 500 €

Proche centre, mson années 1960, bp de charme, mitoy, d'un côté, gge attendant et atelier en fond de parcelle. Entr, cuis, WC indep, couloir, sde, 2 ch séj/ sal, av accès sur terr et jdin ss vis à vis. Dans la partie agrandiss : bur, 3ème ch et sde attenante. Prévoir qq travaux. DPE : E. Hono inclus. Prix honos exclus : 390 000€. Hono de 5% TTC à la charge de l'acquéreur. Laurence MOUSSU, Agent Commercial, GI Conseils 06.81.84.27.55

## Viagers

## BORDEAUX

NC



Au coeur de Bordeaux depuis 1987 RECHERCHE tous viagers, tous départements pour clientèle de qualité. Estimation et étude gratuites - Michel ROYE RESEAU NATIONAL DOM TOM 06.73.39.12.19 www.cirsoviager.com

## PESSAC

115 000 € FAI

Prox tous commerces et bus sur une parcelle de 565 m<sup>2</sup> jolie mson pl.pied 80 m<sup>2</sup> lumineuse et parfait état, gge, buand, cell, pisc, VENTE EN VIAGER OCCUPE SUR 2 TETES 85/83 ans BOUQUET 115.000 € FAI + RENTE 591 /mois CIRSO VIAGER 06.73.39.12.19.

## MANSLE

142 000 € FAI

15 kms ANGOULEME, belle parcelle de 1.670 m<sup>2</sup>, à prox commerces et écoles, jolie mson de pl pied 120 m<sup>2</sup>, parfait état, sej, cuis, 3 ch, sde italienne, cell, wc, véranda, dép 65 m<sup>2</sup> avec gge. VENTE EN NUE PROPRIETE OCCUPEE SUR 2 TETES 85/87 ans, APPORT 142.000€ FAI. CIRSO VIAGER 06.73.39.12.19.

## BORDEAUX

115 000 € FAI

Très joli appart T3 79,26 m<sup>2</sup> + belle terr plein sud 35 m<sup>2</sup> sans prox visuelle, calme et prox commerces, bus et gare VENTE EN VIAGER OCCUPE SUR 2 TETES 84/83 ans BOUQUET 115.000€ FAI +RENTE 765 €/mois CIRSO VIAGER 06.73.39.12.19.

## BORDEAUX

NC



Etude complète pour Vendre en Viager Occupé, Libre, Vente à Terme, Nue-Propriété, des propositions adaptées. Nouvelle Aquitaine Jocelyne MARCHAIS 06.19.78.73.91 - 05.54.07.17.66 sudouest@viager-europe.com www.sudouest.viager-europe.com

## BORDEAUX

NC



Augmentez vos revenus pour mieux profiter de votre retraite. Une étude offerte et un accompagnement personnalisé tout au long de votre projet. Vincent GIBELIN 05.56.21.91.44 www.univers-viager.fr

## BORDEAUX

NC



Profitez de votre retraite grâce à des revenus complémentaires. Notre expertise au service de votre projet. Caroline LEFEVRE - 05.40.12.19.13 - contact@esprit-viager.fr

## BORDEAUX

NC



Gironde et départements limitrophes, votre spécialiste viagers libres et occupés, vente à terme, nue-propriété. Dominique PATENOTTE 06.15.84.17.55 dp@aquitaineviager.com www.aquitaineviager.com

# Annonces légales et officielles

Retrouvez toutes nos annonces légales sur [sudouest.fr/annonces-legales](http://sudouest.fr/annonces-legales), [sudouest-marchespublics.com](http://sudouest-marchespublics.com), avec le réseau

## Marchés publics et privés

Marchés à procédure adaptée sup. à 90 000 €



**ACHETEUR** : NOALIS, Direction Générale, 161, rue Armand-Dutrieux, 87000 Limoges  
 mël : contact@noalis.fr - web : <http://www.noalis.fr> - SIRET 56182048100019

L'avis implique un marché public.  
**Objet** : Fourniture et pose de Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumées (DAAF) et de Détecteurs Avertisseurs Autonomes de CO (DAACO) sur l'ensemble du patrimoine de la Société NOALIS.

**Référence acheteur** : PAT DAAF DAACO.

**Type de marché** : Travaux.

**Procédure** : Procédure adaptée ouverte.

**Technique d'achat** : Sans objet.

**Description** : 9810 Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumées (DAAF) et 5290 Détecteurs Avertisseurs Autonomes de CO (DAACO).

**Forme du marché** : Prestation divisée en lots : oui.

**Les variantes sont exigées** : Non.

**Lot N° 1** - DAAF ET DAACO - Secteur 1

Fourniture et pose

Lieu d'exécution : Charente, Charente-Maritime, Gironde.

**Lot N° 2** - DAAF ET DAACO - Secteur 2

Fourniture et pose

Lieu d'exécution : Haute-Vienne et Corrèze.

**Conditions de participation**

**Justifications à produire quant aux qualités et capacités du candidat** :

**Aptitude à exercer l'activité professionnelle** :

**Liste et description succincte des conditions** :

- Formulaire DC1, Lettre de candidature \_ Habilitation du mandataire par ses co-traitants. (disponible à l'adresse suivante : <http://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat>).

- Formulaire DC2, Déclaration du candidat individuel ou du membre du groupement. (disponible à l'adresse suivante : <http://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat>).

**Capacité économique et financière** :

Liste et description succincte des critères de sélection, indication des informations et documents requis :

- Déclaration appropriée de banques ou preuve d'une assurance pour les risques professionnels.

**Réduction du nombre de candidats** : Non.

**La consultation comporte des tranches** : Non.

**Possibilité d'attribution sans négociation** : Non.

**Visite obligatoire** : Non.

**Critères d'attribution** : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (règlement de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif).

**Renseignements d'ordre administratifs** : SA NOALIS - Mouloud BENHENOUI, Directeur Immobilier, tél. 05.16.42.35.10 - Mail : m.benhenou@noalis.fr / Frédéric DELSOUÇ, Responsable service patrimoine, tél. 05.16.42.35.18 - Mail : f.delsouc@noalis.fr

**L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur** : Oui.

**Présentation des offres par catalogue électronique** : Autorisée.

**Remise des offres** : Lundi 06 novembre 2023 à 14 heures au plus tard.

**Envoi à la publication** : Le 12 octobre 2023.

Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée.

Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur <http://www.marches-publics.info>

## Avis administratifs et judiciaires

### Enquêtes publiques

### Communauté d'agglomération du Libournais



## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à la modification de droit commun du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle

Par arrêté n° 2023-822, le président de la Communauté d'agglomération du Libournais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de modification de droit commun du PLU de Saint-Seurin-sur-l'Isle.

À cet effet, M. LECLERC Daniel, ingénieur en chef des TPE 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 Saint-Seurin-sur-l'Isle du 16 octobre au 16 novembre 2023, aux jours et heures habituels d'ouverture :

- à la Cali (42, rue Jules-Ferry, 33500 Libourne), du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 16 h ;

- à la mairie de Saint-Seurin-sur-l'Isle, du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 14 h à 17 h, le vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 16 h 30.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie :

- **lundi 16 octobre de 9 h à 12 h,**

- **mercredi 25 octobre de 14 h à 17 h,**

- **vendredi 3 novembre de 13 h 30 à 16 h 30,**

- **jeudi 16 novembre de 14 h à 17 h.**

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de modification de droit commun 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 : [enquetepublique@laciali.fr](mailto:enquetepublique@laciali.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.laciali.fr](http://www.laciali.fr)

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès de M. 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 d'agglomération.

**Publiez votre annonce légale**

7 jours sur 7 - 24 h sur 24

Paielement en ligne sécurisé

**SUD OUEST**

Un service des quotidiens du Groupe Sud Ouest

**SudOuest Archives**

Offrez le journal complet ou la une sur [www.sudouest.fr/archives/](http://www.sudouest.fr/archives/)

**SUD OUEST**

## Annonces légales

### Vie des sociétés

## CESSATION DE GARANTIES

La COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, dont le siège social est sis 59, avenue Pierre-Mendès-France, 75013 Paris, RCS de Paris, n° 382506079, fait savoir que la garantie financière dont bénéficiait la SARL AQUIFARE, sise 10, lotissement du Prieuré, 33240 Saint-Laurent-d'Arce, RCS n° 527 704 183, accordée pour les opérations de transactions sur immeubles et fonds de commerce visées par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et ses textes subséquents, cessera trois jours francs après la publication du présent avis. Les créances, s'il en existe, devront être produites au siège de la COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS dans les trois mois de cette insertion.

**L'ETABLI SC**  
 Au capital de 2 380 001,00 €  
 Siège : 14, rue du Clos Montholon 92170 Vanves  
 RCS Nanterre 815 308 903

## TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

Par l'AGE du 4 septembre 2023, il a été décidé de transférer le siège social au 18, rue Georges-Mandel, 33110 Le Bouscat.  
**Gérant** : François PÉCHEUX, 18, rue Georges-Mandel, 33110 Le Bouscat.  
**Durée** : 99 ans.  
**Objet** : holding. Radiation au RCS de Nanterre immatriculation au RCS Bordeaux.

**FINANCIÈRE DE CORGNOL SARL** au capital de 300 000 €  
 Siège social : 50, rue Saint-Fort 33000 Bordeaux  
 RCS Bordeaux 911 174 910

## TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

L'assemblée générale extraordinaire du 11 octobre 2023 a décidé le transfert du siège social à compter du 27 septembre 2023 et de modifier l'article 4 des statuts comme suit :  
**Ancienne mention** : Le siège social de la société est fixé à 50, rue Saint-Fort, 33000 Bordeaux.  
**Nouvelle mention** : Le siège social de la société est fixé à 8, rue Jean-Jaurès, 33320 Eysines.  
 L'inscription modificative sera portée au RCS Bordeaux tenue par le greffe du tribunal.  
 Cyrille PERROT de CORGNOL.

**FINANCIÈRE AGNES SARL** au capital de 300 000 €  
 Siège social : 50, rue Saint-Fort 33000 Bordeaux  
 RCS BORDEAUX 911 124 311

## TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

L'assemblée générale extraordinaire du 11 octobre 2023 a décidé le transfert du siège social à compter du 27 septembre 2023 et de modifier l'article Article 4 des statuts comme suit :  
 - Ancienne mention : le siège social de la société est fixé à 50, rue Saint-Fort, 33000 Bordeaux.  
 - Nouvelle mention : le siège social de la société est fixé à 79, rue de Lassepe, 33000 Bordeaux.  
 L'inscription modificative sera portée au RCS Bordeaux tenue par le greffe du tribunal.  
 Jérôme AGNES

## Sud Ouest marchés publics

**Entreprises, inscrivez-vous aux alertes automatiques**

Tous les marchés du Sud-Ouest 100 % gratuit sur [sudouest-marchespublics.com](http://sudouest-marchespublics.com)



## ATTESTATION DE PARUTION

Département : 33

Journal : LE RESISTANT

Parution : 28 septembre 2023

Référence n°REL011538

LIBOURNE, le 22 septembre 2023

### Communauté d'Agglomération du Libournais

#### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

#### Relative à la de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE

Par arrêté n°2023-822, le président de la communauté d'Agglomération du Libournais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de Modification de droit commun du PLU de Saint-Seurin-sur-L'Isle.

A cet effet, **M. LECLERC Daniel**, ingénieur en chef des TPE 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 Saint-Seurin-sur-L'Isle du **16 octobre au 16 novembre 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 Saint-Seurin-sur-L'Isle :

- du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h,

- le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie :

- Lundi 16 octobre de 9h à 12h

- Mercredi 25 octobre 14h à 17h

- Vendredi 3 novembre 13H30 à 16H30

- Jeudi 16 novembre de 14H à 17H

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de Modification de droit commun 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 : [enquetepublique@lcali.fr](mailto:enquetepublique@lcali.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.lcali.fr](http://www.lcali.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 d'agglomération

**LE RESISTANT**

BP 219 – 47 Rue Victor Hugo

33506 LIBOURNE CEDEX

Tél 05.57.55.49.49 – Fax 05.57.51.47.96

Sret 390 100 501 00050

## ATTESTATION DE PARUTION

Département : 33

Journal : LE RESISTANT

Parution : 19 octobre 2023

Référence n°REL011539

LIBOURNE, le 22 septembre 2023

### Communauté d'Agglomération du Libournais

#### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

#### Relative à la de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE

Par arrêté n°2023-822, le président de la communauté d'Agglomération du Libournais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de Modification de droit commun du PLU de Saint-Seurin-sur-L'Isle.

A cet effet, **M. LECLERC Daniel**, ingénieur en chef des TPE 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 Saint-Seurin-sur-L'Isle du **16 octobre au 16 novembre 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 Saint-Seurin-sur-L'Isle :

- du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h,

- le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie :

- Lundi 16 octobre de 9h à 12h

- Mercredi 25 octobre 14h à 17h

- Vendredi 3 novembre 13H30 à 16H30

- Jeudi 16 novembre de 14H à 17H

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de Modification de droit commun 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 : [enquetepublique@lcali.fr](mailto:enquetepublique@lcali.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.lcali.fr](http://www.lcali.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 d'agglomération

**LE RESISTANT**

BP 219 – 47 Rue Victor Hugo

33506 LIBOURNE CEDEX

Tél 05.57.55.49.49 – Fax 05.57.51.47.96

Sret 390 100 501 00050



Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE

## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Objet : affichage de l’arrêté du Président de la CALI n° 2023.822 prescrivant l’enquête publique du projet de modification de droit commun du Plan Local d’urbanisme sur la commune de Saint-Seurin-sur-l’Isle.

Je soussigné Jacques LEGRAND, Vice-Président de la Communauté d’Agglomération du Libournais, certifie qu’il a été procédé à l’affichage à la Communauté d’Agglomération du Libournais, aux endroits habituels, depuis le 30 septembre 2023 et pour une durée minimum d’un mois, de l’arrêté du Président de la CALI n° 2023.822 prescrivant l’enquête publique du projet de modification de droit commun du Plan Local d’urbanisme sur la commune de Saint-Seurin-sur-l’Isle.

Fait à Libourne le 2 novembre 2023

Le 1er Vice-Président délégué au développement  
touristique et à l’urbanisme



Jacques LEGRAND



## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Objet : affichage de l’arrêté du Président de la CALI n° 2023.822 prescrivant l’enquête publique du projet de modification de droit commun du Plan Local d’urbanisme sur la commune de Saint-Seurin-sur-l’Isle.

Je soussignée, Eveline LAVAURE-CARDONA, Maire de Saint-Seurin-sur-l’Isle, certifie qu’il a été procédé à l’affichage à la Mairie de Saint-Seurin-sur-l’Isle, et aux endroits habituels, depuis le 30 septembre 2023 et jusqu’à la fin de l’enquête publique, de l’arrêté du Président de la CALI n° 2023.822 prescrivant l’enquête publique du projet de modification de droit commun du Plan Local d’urbanisme sur la commune de Saint-Seurin-sur-l’Isle.

Fait à Saint-Seurin-sur-l’Isle le 2 novembre 2023



Eveline LAVAURE CARDONA



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification n°1

## RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PIÈCE N° E2



Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire en date du 13  
février 2024

Le Président

Philippe BUISSON

	APPROUVE
ÉLABORATION DU P.L.U.	Le 02/09/2015
Modification du P.L.U.	Le 13/02/2024



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

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
**Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU  
(du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)**

## Conclusion du Commissaire enquêteur

### AVIS FAVORABLE

#### ⇒ 1 recommandation

⇒ **25 personnes** reçues pendant les **4 permanences** du commissaire enquêteur (CE) les lundi 16 octobre matin (de 9h à 12h), mercredi 25 octobre après-midi (de 14h à 17h), vendredi 3 novembre après-midi (de 13h30 à 16h30) et jeudi 16 novembre après-midi (de 14h à 17h) 2023

#### ⇒ **16 entretiens durant les permanences**

⇒ **19 observations** du public, décomposées comme suit :

- 8 observations sur le registre papier en mairie
- 8 observation par écrit
- 2 observations par courriels

⇒ **Le commissaire enquêteur à classé les observations du public en 5 thématiques, 19 questions posées à la collectivité et les avis des personnes publiques associées nécessitant un complément d'informations et de questions et demandes d'éclaircissement de la part du commissaire enquêteur :**

- Observations du public portant sur 5 grandes thématiques :
  - Demande de constructibilité de parcelles (7 observations)
  - Modification de limites de zonage (2 observations)
  - Remarques relatives à l'OAP n°2 Chassagne (4 observations)
  - Consultation du dossier d'enquête et du registre (4 observations)
  - Autres sujets (2 observations)
- Avis des Personnes publiques associées nécessitant un complément d'information
- Questions du commissaire enquêteur

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
**Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU**  
**(du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)**

Envoyé en préfecture le 15/02/2024  
 Reçu en préfecture le 15/02/2024  
 Publié le  
 ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE



N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
<b><i>Demande de constructibilité de parcelles</i></b>			
<p><i>Obs 2</i>  <b>Madame Derrodes</b>                      2 rue Charles Baudelaire St Seurin</p>	<p>Se pose des questions relatives aux opérations 2,3,4 faisant l'objet l'emplacements réservés et plus particulièrement sur le contournement du bourg.</p> <p>S'étonne que sa parcelle soit classée en zone naturelle, indique qu'elle ne peut rien en faire (ex petit bâtiment de stockage de matériel). Elle souhaiterait pouvoir construire de petits bâtiments lui permettant de développer des activités en lien avec des associations.</p>	<p>Concernant les ER, ces derniers sont déjà présents dans le PLU en vigueur. Ils ne peuvent être supprimés sans remettre en cause les orientations du PADD (qui ne peut se faire que dans le cadre d'une révision générale PLU)</p> <p>La parcelle de la parcelle est effectivement classée en partie en zone N (fond de jardins) et en partie en zone UC.</p> <p>L'objet de la modification du PLU ne porte pas sur l'extension des zones urbaines (qui ne peut se faire que dans le cadre d'une révision générale ou allégée du PLU)</p>	<p>Avis conforme</p>
<p><i>Obs 7</i>  <b>Monsieur Gaiotto Serge</b></p>	<p>Souhaite avoir 3500m<sup>2</sup>de terrain à bâtir en façade de la parcelle n°240 qui est en herbe et non pas boisée, et précise que le solde de la parcelle pourra être en herbe.</p> <p>Il joint à son observation un document de 8 pages, agrafé au registre page 7, document qui fait l'historique de sa réclamation.</p>	<p>L'objet de la modification du PLU ne porte pas sur l'extension des zones urbaines (qui ne peut se faire que dans le cadre d'une révision générale ou allégée du PLU)</p>	<p>Avis conforme</p>

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
**Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU**  
**(du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)**

Envoyé en préfecture le 15/02/2024  
 Reçu en préfecture le 15/02/2024  
 Publié le  
 ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE



N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
<p><i>Obs 9</i>  <b>Monsieur Chassagne - Virol , Monsieur Ressay propriétaires et Madame Clément</b>                      promoteur Kaufmann and Broad.</p>	<p>Sont venus consulter le dossier d'enquête et me dire leur intention de déposer, le moment venu, une demande en vue de de réaliser l'OAP n°2 CHASSAGNE.                      Ils m'ont indiqué devoir présenter un dossier respectant au plus près les indications et principes du dossier ( B pièce n°3,OAPn°2)</p>	<p>La remarque n'amène aucune observation</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte</p>
<p><i>Obs 10</i>  <b>Monsieur Desportes, architecte,</b>                      groupe Philippe Maraud à Agen agissant pour le compte de Monsieur Martinez propriétaire du Super - U à St Seurin.</p>	<p>Formule une requête concernant l'OAP n°1 Barry Nord relative au phasage.                      Il propose d'inverser l'ordre des phases c'est a dire à démarrer par le sud et terminer par le nord.                      Selon lui cela apporterait plus de lien avec la zone commerciale qui va être étoffée et embellie.                      La 1ère phase consisterait à aménager la parcelle 242 partant de la rd1089 à la liaison est/ouest desservant la zone commerciale.                      La 2ème phase concernerait la parcelle 635 au sud et les terrains au nord avec finalisation de la voie nord/sud se raccordant à la rue Alphonse Daudet.                      Etant entendu que l'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire qu'a l'achèvement des 75%des constructions de la phase1</p>	<p>Le phasage envisagée anticipe des problèmes de rétentions foncière possible, plus présent sur la partie sud de l'OAP.</p>	<p>Le commissaire enquêteur estime que la proposition de l'architecte est parfaitement recevable</p>
<p><i>Obs 11</i>  <b>Madame Patient et Monsieur</b></p>	<p>Sont venus consulter le dossier et m'ont informé de leur intention de vendre la partie nord de leur propriété.</p>	<p>La remarque n'amène aucune observation</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte</p>

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
**Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU**  
 (du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)

Envoyé en préfecture le 15/02/2024  
 Reçu en préfecture le 15/02/2024  
 Publié le  
 ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE



N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
<p><i>Obs 12</i>  <b>Madame Darrodes Fabienne</b>                      2 rue Charles Baudelaire                      St Seurin</p>	<p>Confirme sa demande de constructibilité (Voir observation N°2).</p>	<p><i>Voir remarques n°2</i></p>	<p>Avis conforme</p>
<p><i>Obs 19</i>  <b>Monsieur Santaliestra et madame</b></p>	<p>Proposent, sur un terrain de 4ha classé en zone agricole N, un aménagement pouvant recevoir 35 habitations, ce en 2 phases.</p>	<p>L'objet de la modification du PLU ne porte pas sur l'extension des zones urbaines (qui ne peut se faire que dans le cadre d'une révision générale ou allégée du PLU)</p>	<p>Avis conforme</p>
<b>Modification de limites de zonage</b>			
<p><i>Obs 5</i>  <b>Madame Parenteau Ginette 9 lieu dit A Moitet Coutras</b></p>	<p>Demande que la limite sud du zonage UC soit alignée avec celles des terrains contigus ZE52et ZE48 (plan joint).</p>	<p>L'objet de la modification du PLU ne porte pas sur l'extension des zones urbaines (qui ne peut se faire que dans le cadre d'une révision générale ou allégée du PLU)</p>	<p>Avis conforme</p>
<p><i>Obs 8</i>  <b>Madame Chouzenoux Catherine 10 rue Edmond Rostand</b></p>	<p>Demande que le principe d'égalité devant la loi soit appliqué pour le découpage des zones et notamment pour la zone naturelle protégée concernant les parcelles A192 Rieux A1043 Rieux A1443 et 1444 situées au 16 de la rue Edmond Rostand soit revu pour s'aligner sur la plus avantageuse de mes voisins. (plan joint)</p>	<p>L'objet de la modification du PLU ne porte pas sur l'extension des zones urbaines (qui ne peut se faire que dans le cadre d'une révision générale ou allégée du PLU)</p>	<p>Avis conforme</p>

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
**Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°2 du PLU**  
**(du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)**

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
<b>Remarques relatives à l'OAP n°2 Chassagne</b>			
<p><i>Obs 1</i>  <b>Monsieur Lehaut Daniel</b>                      18 rue Antoine de Saint-Exupéry                      St Seurin,</p>	<p>Signale que la zone 1 AU (OAP Chassagnel) est inondable et estime que le bassin de rétention des eaux de pluie ne sera pas suffisant en raison d'un passage réduit sous la voie ferrée.</p>	<p>Eventuellement prendre en compte l'étude de la CALI et modifier l'OAP pour élargir le bassin de rétention et limiter l'urbanisation sur la frange sud. L'urbanisation de l'OAP Chassagnel devra faire l'objet d'une évaluation environnementale et sera soumis à la loi sur l'eau. L'OAP exprime une volonté d'aménagement et n'a pas pour objectif de calibrer les aménagements. Ce sera à l'aménageur de vérifier la taille et du volume du bassin de rétention.</p>	<p>Le commissaire enquêteur estime que la faisabilité de cette opération nécessite au préalable une étude hydraulique, voir une étude de sol afin de calibrer les aménagements nécessaires lesquels ne résideront pas forcément dans la construction d'un bassin de rétention</p>
<p><i>Obs 3</i>  <b>Monsieur Reffray Philippe</b></p>	<p>Estime indispensable d'augmenter le diamètre des buses du fossé (cf Obs N°1)</p>	<p><i>Voir réponse à la remarque précédente</i></p>	<p>Voir avis précédent de l'Obs 1</p>
<p><i>Obs 6</i>  <b>Riverains (5) de la rue Antoine de Saint Exupéry :</b>  <b>Monsieur et Madame Autier</b>  <b>Monsieur Tetard</b>  <b>Monsieur Marc</b>  <b>Monsieur Maçon</b></p>	<p>Concernant l'OAP Chassagne les riverains signalent l'inondabilité de la rue Antoine de St Exupéry et les risques liés au caractère argileux des sols. Ils restent dans l'attente des résultats de l'étude hydraulique annoncée par la commune et réalisée par la Cali.</p>	<p><i>Voir réponse à la remarque précédente</i></p>	<p>Voir avis précédent de l'Obs 1</p>

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
**Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU**  
 (du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)

Envoyé en préfecture le 15/02/2024  
 Reçu en préfecture le 15/02/2024  
 Publié le  
 ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE



N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
<p><i>Obs 18</i>  <b>Monsieur Marc Jean</b>                      10 bis rue St Antoine de St Exupéry</p>	<p>Sur l'OAP Chassagne :                      Rappelle qu'elle est située sur un terrain exposé au phénomène de retrait-gonflement des argiles, que ce terrain est fréquemment inondé en période pluvieuse ainsi que la rue St Exupéry.                      Indique que jusqu'à présent le terrain Chassagne permet d'absorber en partie les eaux de pluie, ce qui limite les effets de l'inondation.                      L'implantation d'un nombre important de constructions accélère et accentuera ces</p>	<p><i>Voir réponse à la remarque précédente</i></p>	<p>Voir avis précédent de l'Obs 1</p>
<b>Consultation du dossier d'enquête et du registre</b>			
<p><i>Obs 13</i>  <b>Monsieur Le Ven Jean- Yves</b></p>	<p>Est venu consulter le dossier, s'intéresse à la zone UE et à l'espace protégé dont est voisin.</p>	<p>La remarque n'amène aucune observation</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte</p>
<p><i>Obs 15</i>  <b>Monsieur Gimènès Robert</b></p>	<p>Est venu consulter le dossier.</p>	<p>La remarque n'amène aucune observation</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte</p>
<p><i>Obs 16</i>  <b>Monsieur Brayotel</b></p>	<p>Est venu consulter le dossier.</p>	<p>La remarque n'amène aucune observation</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte</p>
<p><i>Obs 17</i>  <b>Madame Clément Kaufmann and Broad</b></p>	<p>Est venu consulter le registre d'enquête.</p>	<p>La remarque n'amène aucune observation</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte</p>

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
**Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU**  
 (du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)

Envoyé en préfecture le 15/02/2024  
 Reçu en préfecture le 15/02/2024  
 Publié le  
 ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE



N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
<b>Autres</b>			
<p><i>Obs 4</i>  <b>Madame Le Hir Agnes</b>  <b>Monsieur et Madame Lakhloufi</b>  <b>Messieurs Dubois Pelissier</b></p>	<p>Possèdent des parcelles cadastrées ZC 390,391389,643,642 situées aux Grades Versennes, ZC388, proches de l'autoroute A89                      Ces terrains jouxtent plusieurs parcelles situées en zone 2AU ZC388,387,386,292,250 lesquelles étaient en zone UC et 1 AUC jusqu'en 2015.                      Ils souhaitent que ces parcelles restent en zone 2AU conformément à la proposition de la mairie de Saint Seurin sur l'Isle sur son projet de nouveau plan d'urbanisme.</p>	<p>La modification du PLU ne modifie pas le classement des parcelles ZC 390, 391, 389, 643 et 642 qui restent classées en zone 2AU dans le PLU.</p>	<p>Avis conforme</p>
<p><i>Obs 14</i>  <b>Madame Lansade Marie-Christine</b></p>	<p>Ne souhaite pas que sa parcelle P259 (ZC259 ?) passe en zone agricole</p>	<p>Suite au constat qu'aucun secteur couvert par des OAP (zone 1AU) ne s'est réalisé depuis l'approbation du PLU en 2015, la commune souhaite modifier ces dernières dans l'objectif de permettre leurs réalisations et la réalisation de logements.</p> <p>Dans le même temps, le PLU doit se conformer aux nouvelles législations et aux de répondre aux orientations des documents supra-communaux (Schéma de Cohérence Territorial, Programme Local de l'Habitat), qui demandent notamment une densité minimale en termes de constructions pour chaque secteur.</p> <p>A la vue de ces différentes orientations des documents supra-communaux, les objectifs de production de logements ne nécessitent plus la réalisation de l'ensemble des secteurs couverts par des OAP du PLU approuvée en 2015. Dans le contexte de sobriété foncière instauré par la loi</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte</p>

**MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE**  
**Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU**  
**(du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)**

Envoyé en préfecture le 15/02/2024  
 Reçu en préfecture le 15/02/2024  
 Publié le  
 ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE



N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
		climat et résilience d'août 2021, la commune a fait le choix de supprimer deux secteurs d'OAP. Ainsi l'OAP « Au Poirrier » est abandonnée. Elle est jugée trop excentrée du centre bourg et son urbanisation viendrait supprimer les bosquets présents.	

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
**Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification n°1 du PLU**  
**(du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)**

Envoyé en préfecture le 15/02/2024  
 Reçu en préfecture le 15/02/2024  
 Publié le  
 ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE



N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
<b>Question du commissaire enquêteur</b>			
<i>OAP Chassagne</i>	Cette OAP fait l'objet de 4 observations du public qui attirent l'attention sur le caractère argileux et inondable de son emprise. Le dépositaire de l'observation n°6 indique que la CALI a mené ou mène une étude hydraulique. Peut-on me communiquer cette étude ou les premiers résultats	La gestion des eaux de pluie urbaine est en cours de négociation avec la communauté d'agglomération du Libournais. L'étude hydraulique ne pourra avoir lieu qu'après validation de la convention de gestion de cette compétence à l'ébauche actuellement	Le commissaire enquêteur prend acte
<i>Emplacements réservés</i>	Les services de l'Etat, par leur avis du 27 avril 2023, estiment nécessaire de justifier la suppression de 13 emplacements sur les 16 figurant au PLU en vigueur. Pouvez-vous m'apporter ces justifications ?	Les emplacements réservés supprimés ne correspondent plus aux besoins identifiés de la commune. Il est donc inutile de conserver ces emplacements réservés dans le PLU. La suppression de ces emplacements réservés ne modifie pas les orientations du PADD. En effet, celles identifiées par ces orientations ont été maintenue dans le PLU modifié. La modification a aussi été l'occasion d'ajouter un emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement doux autour d'une OAP.	Le commissaire enquêteur prend acte

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE  
**Réponses de la Commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la modification du PLU**  
 (du 16/10/2023 au 16/11/2023 inclus)

Envoyé en préfecture le 15/02/2024  
 Reçu en préfecture le 15/02/2024  
 Publié le  
 ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_005-DE



Recommandations du Commissaire enquêteur	Nature de la recommandation	Observations de la commune
<b>1</b>	<p>S'agissant de l'OAP « Chassagne » je formule la recommandation suivante :</p> <p>Sans remettre en cause le choix fait pour cette opération je considère que les collectivités, voire le promoteur, devront évaluer le caractère inondable du site (ruissellement de surface) en menant une étude hydraulique qui permettra de définir les actions à entreprendre pour y remédier. Une étude de sol pourrait être utile pour montrer la pertinence ou non du bassin de rétention envisagé.</p> <p>Je considère donc que les objectifs fixés et les choix opérés par la commune de Saint Seurin sur l'Isle sont pertinents et conformes à la réglementation en vigueur. Ce projet est globalement satisfaisant et constitue une avancée pour la poursuite d'un développement harmonieux de la commune.</p> <p>En conséquence j'émet un avis favorable au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Seurin sur l'Isle, assorti de la recommandation qui précède.</p>	<p>L'OAP Chassagne va être modifié pour intégrer la réalisation d'une étude hydraulique en amont de l'urbanisation du secteur afin de dimensionner correctement les aménagements de gestion des eaux pluviales et d'éviter un éventuel ruissellement des eaux pluviales sur les secteurs situés en aval de l'opération.</p>

## SÉANCE DU 13 FÉVRIER 2024

DELIBERATION n° 2024-02-006 – 1/2

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

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78**

**Date de convocation : 07/02/2024**

L'an deux mille vingt quatre, le treize février à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle des fêtes à Saint Médard de Guizières, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

### **Présents : 46**

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, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, 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, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Bernard BACCI, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Pascal LELEU (suppléant d'Emeline Brisseau), Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Hélène ESTRADE, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Patrick JARJANETTE, Fabienne KRIER, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Laurence ROUEDE, Marie-Claude SOUDRY, Josette TRAVAILLOT, Joël CAURRAZE (suppléant de Jean-Philippe VIRONNEAU)

### **Absents : 22**

Chantal GANTCH, Jean Claude ABANADES, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Sandy CHAUVEAU, Jean Louis D'ANGLADE, Christophe DARDENNE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Lionel GACHARD, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, David RESENDÉ, Baptiste ROUSSEAU, Agnès SEJOURNET, François TOSI, Michel VACHER

### **Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 10**

Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Joachim BOISARD pouvoir à Philippe BUISSON, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Monique JULIEN pouvoir à Denis SIRDEY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, Jocelyne LEMOINE pouvoir à Pierre MALVILLE, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Jean-Philippe LE GAL

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

# DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME MISE À DISPOSITION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ISLE

Envoyé en préfecture le 15/02/2024  
Reçu en préfecture le 15/02/2024  
Publié le  
N°1 DU PLU DE CAMPS  
ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_006-DE

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

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-47 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 16/04/2004 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Camps-sur-l'Isle en date du 20 juin 2023 sollicitant La Cali d'engager une procédure de modification simplifiée de son le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté du Président de La Cali n°2023-666 en date du 21 aout 2023 engageant la procédure de modification simplifiée ;

Considérant le besoin de modification de son PLU afin d'adapter l'orientation d'aménagement et de programmation et le règlement pour permettre la réalisation d'un projet de 37 logements porté par le bailleur Domofrance ;

Considérant la nécessité de faire évoluer le règlement du PLU pour l'adapter à la pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme, des projets de constructions des habitants et de développement de la collectivité ;

Considérant que le projet, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme seront mis à disposition du public pendant 1 mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations seront enregistrées et conservées ;

Considérant que les modalités de cette mise à disposition doivent être précisées par le Conseil communautaire et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début cette mise à disposition ;

Considérant qu'à l'issue de cette mise à disposition, le président de La Cali en présentera le bilan devant le Conseil communautaire, qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des remarques émises.

Vu l'avis du Bureau communautaire 7 février 2024,

Après en avoir délibéré,

Et à l'**unanimité** (56 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide de fixer les modalités de la mise à disposition comme suit :

- mise à disposition du dossier pendant 1 mois au siège de La Cali et en mairie de Camps ;
- mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en mairie de Camps ;
- mise en ligne du dossier sur le site internet de La Cali ;
- les observations du public pourront être reçues par voie postale, au siège de La Cali, 42 rue Jules Ferry 33500 Libourne.

La présente délibération fera l'objet d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, le lieu et les heures auxquels le dossier pourra être consulté. Cet avis sera publié dans un journal diffusé dans le département et ce, au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public.

Le Président de La Cali ou son représentant est chargé de mettre en œuvre les mesures de publicité, ainsi que les modalités de mise à disposition telles qu'elles ont été fixées.

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

16 février 2024

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 13 FÉVRIER 2024

DELIBERATION n° 2024-02-007 – 1/3

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

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78**

**Date de convocation : 07/02/2024**

L'an deux mille vingt quatre, le treize février à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle des fêtes à Saint Médard de Guizières, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

### **Présents : 46**

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, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, 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, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Bernard BACCI, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Pascal LELEU (suppléant d'Emeline Brisseau), Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Hélène ESTRADE, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Patrick JARJANETTE, Fabienne KRIER, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Pierre MALVILLE, Philipe MARIGOT, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Laurence ROUEDE, Marie-Claude SOUDRY, Josette TRAVAILLOT, Joël CAURRAZE (suppléant de Jean-Philippe VIRONNEAU)

### **Absents : 22**

Chantal GANTCH, Jean Claude ABANADES, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Sandy CHAUVEAU, Jean Louis D'ANGLADE, Christophe DARDENNE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Lionel GACHARD, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, David RESENDÉ, Baptiste ROUSSEAU, Agnès SEJOURNET, François TOSI, Michel VACHER

### **Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 10**

Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Joachim BOISARD pouvoir à Philippe BUISSON, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Monique JULIEN pouvoir à Denis SIRDEY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, Jocelyne LEMOINE pouvoir à Pierre MALVILLE, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Jean-Philippe LE GAL

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

# DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME

## PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

### COUSTRAS

Envoyé en préfecture le 15/02/2024  
Reçu en préfecture le 15/02/2024  
Publié le  
ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_007-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 les articles L.153-36 à L.153-40 et L.153-45 à L.153-48, R.153-20 et R.153-21,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5216-5,

Vu la délibération n°01/2013 du Conseil municipal en date du 30 janvier 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Coutras,

Vu la délibération n°01/2014 du Conseil municipal en date du 20 février 2014 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras,

Vu la délibération n°21/2016 du Conseil municipal en date du 10 mars 2016 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras,

Vu la délibération n°47/2016 du Conseil municipal en date du 9 juin 2016 approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras,

Vu la délibération n° 2019-12-241 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Libournais en date du 16 décembre 2019 approuvant la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras,

Vu la délibération n° 2023-02-006 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Libournais en date du 3 février 2023 approuvant la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras,

Vu la délibération n°47/2023 du 13 avril 2023 de la commune Coutras sollicitant La Cali afin d'engager une procédure de modification simplifiée,

Vu l'arrêté n°2023-296 du 12 mai 2023 du président de La Cali engageant la procédure de modification simplifiée,

Considérant que, dans le cadre de la politique de développement économique du territoire de Coutras, la Communauté d'agglomération du Libournais et la ville participent activement à l'accompagnement des porteurs de projet et des entreprises désireuses de s'implanter sur les secteurs dédiés aux activités économiques.

Considérant que parmi les secteurs libres destinés à recevoir des activités figure la zone d'Eygreteau et, en particulier, son secteur 1AUxy au Plan Local d'Urbanisme, composée des parcelles cadastrées ZT 409, 457, 497, 498, 499, 500 et ZV 149.

Considérant que l'étude du règlement soulève que les destinations autorisées à s'implanter sur ce secteur sont susceptibles de bloquer l'accueil des activités économiques que souhaitent accueillir la Ville de Coutras et La Cali.

Aussi, afin de faciliter l'implantation de projets économiques, et que les autorisations d'urbanisme puissent être délivrées dans un contexte juridique sécurisé, il y a nécessité d'apporter quelques modifications au règlement écrit du PLU.

Considérant que le règlement applicable doit être mis en concordance avec la décision rendue du jugement en appel le 17 décembre 2021 venant retirer la 4ème modification du PLU qui avait été approuvée le 22 mai 2018 et portée spécifiquement sur la zone 1AUxyv d'Eygreteau.

Considérant que, suite au démarrage des études, il s'avère que la procédure de modification simplifiée n'est pas adaptée car le projet est susceptible d'augmenter de plus de 20% les droits à construire dans la zone.

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre réglementaire d'une modification de droit commun.

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 du code de l'urbanisme) :

- de changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- 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, l'exposé et la justification de ses motifs ainsi que les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7,

Considérant que ce dossier sera soumis à enquête publique pendant au moins un mois et que les observations du public seront enregistrées et conservées au siège de La Cali et en mairie de Coutras,

A l'issue de l'enquête publique, le président de La Cali en présente le bilan devant le Conseil communautaire qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis émis et des observations du public,  
La délibération sera affichée pendant un mois au siège de la communauté d'agglomération et en mairie de Coutras. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (article R. 153-21 du code de l'urbanisme),  
La présente délibération sera également publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté d'agglomération du Libournais,  
Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier pourra être consulté,

Considérant que la commune et La Cali souhaite se doter d'un bureau d'études pour les accompagner dans cette démarche,

Considérant que, face à ce constat, une procédure de modification du PLU est nécessaire pour la réalisation des projets précités.

Vu l'avis du Bureau communautaire du 7 février 2024,

Après en avoir délibéré,

Et à l'**unanimité (56)** conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'annuler l'arrêté de prescription de la modification simplifiée n°8,
- de prescrire la modification de droit commun du plan local d'urbanisme, qui porte sur :
  - Supprimer des données issues de la 4ème modification du PLU retirée par le jugement en appel du 17 décembre 2021,
  - Faire évoluer les articles suivant du règlement écrit de la zone 1AUxy du PLU :
    - Section 1 – nature de l'occupation et utilisation des sols – articles 1AU 1 et 1AU 2 :Il convient de rajouter explicitement la possibilité d'autoriser les constructions à usage d'entrepôts et logistique
    - Section 2 – condition occupation des sols :
      - Implantation des constructions.
      - Hauteur maximale des constructions.
      - Obligations en matière de réalisation des aires de stationnement.
- 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 ;
- de dire que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie et au siège de La Cali 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 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.

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 le 16 février 2024

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 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_007-DE

# EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS

## *de la Communauté d'agglomération du Libournais*

### ARRETE N° 2023 - 296

#### PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 8 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE COUTRAS

Le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais ;

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 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 n°01/2013 du Conseil municipal en date du 30 janvier 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Coutras ;

Vu la délibération n°01/2014 du Conseil municipal en date du 20 février 2014 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras ;

Vu la délibération n°21/2016 du Conseil municipal en date du 10 mars 2016 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras ;

Vu la délibération n°47/2016 du Conseil municipal en date du 9 juin 2016 approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras ;

Vu la délibération n°2018-05-096 du Conseil Communautaire en date du 22 mai 2018 approuvant la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras ;

Vu la délibération n° 2019-12-241 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 décembre 2019 approuvant la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras ;

Vu l'arrêté n°2021-180 du Président du Conseil Communautaire en date 8 mars 2021 prescrivant la procédure de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras ;

Vu la délibération n° 2023-02-006 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 3 février 2023 approuvant la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras ;

Considérant que, dans le cadre de la politique de développement économique du territoire de Coutras, la Communauté d'Agglomération du Libournais et la ville participent activement à l'accompagnement des porteurs de projets et des entreprises désireuses de s'implanter sur les secteurs dédiés aux activités économiques ;

Considérant que parmi les secteurs libres destinés à recevoir des activités figure la zone d'Eygreateau et en particulier son secteur 1AUxy au Plan Local d'Urbanisme, composée des parcelles cadastrées ZT 409, 457, 497, 498, 499, 500 et ZV 149 ;

Considérant que l'étude du règlement soulève que les destinations autorisées à s'implanter sur ce secteur sont susceptibles de bloquer l'accueil des activités économiques que l'on cherche à accueillir. Aussi, afin de faciliter l'implantation de projets économiques, et que les autorisations d'urbanisme puissent être délivrées dans un contexte juridique sécurisé, il y a nécessité d'apporter quelques modifications au règlement écrit du PLU ;

Considérant que le règlement applicable doit être mis en concordance avec la décision rendue du jugement en appel le 17 décembre 2021 venant retirer la 4ème modification du PLU qui avait été approuvée le 22 mai 2018 et qui portait spécifiquement sur la zone 1AUxyv d'Eygreateau ;

Considérant que La Cali est compétente en matière de planification depuis le 1er janvier 2017 ;

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 cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence (article L. 153-45 et L. 153-47 du code de l'urbanisme) :

- soit de majorer de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ;

Considérant que le dossier de modification comprendra le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 ;

Considérant que ce dossier sera mis à disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations ;

Considérant que ces observations seront enregistrées et conservées au siège de l'EPCI ;

Considérant que les modalités de la mise à disposition seront précisées par le conseil communautaire et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition,

Les objectifs de cette modification sont les suivants :

1. Supprimer des données issues de la 4ème modification du PLU retirée par le jugement en appel du 17 décembre 2021

2. Faire évoluer les articles suivant du règlement écrit de la zone 1AUxy du PLU :

- Section 1 – nature de l'occupation et utilisation des sols – articles 1AU 1 et 1AU 2 : il convient de rajouter explicitement la possibilité d'autoriser les constructions à usage d'entrepôts et logistique

- Section 2 – condition occupation des sols :

- o Implantation des constructions.
- o hauteur maximale des constructions.
- o obligations en matière de réalisation des aires de stationnement.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'EPCI en présentera le bilan devant le conseil communautaire qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

**ARRETE :**

Article 1 : Il est engagé une modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la Commune de Coutras ;

Article 2 : La modification simplifiée concernera le projet susvisé et a pour objectifs de :

1. Supprimer des données issues de la 4ème modification du PLU retirée par le jugement en appel du 17 décembre 2021
2. Faire évoluer les articles suivant du règlement écrit de la zone 1AUxy du PLU :

- Section 1 – nature de l'occupation et utilisation des sols – articles 1AU 1 et 1AU 2 : Il convient de rajouter explicitement la possibilité d'autoriser les constructions à usage d'entrepôts et logistique.

- Section 2 – condition occupation des sols :

- o Implantation des constructions.
- o hauteur maximale des constructions.
- o obligations en matière de réalisation des aires de stationnement.

Article 3 : Les modalités de concertation sont définies comme suit :

- o Affichage de la présente délibération pendant 1 mois au siège de la Communauté d'agglomération du Libournais et à la Mairie de Coutras ;
- o Dossier disponible en Mairie (19 Pl. Ernest Barraud, 33230 Coutras) et au siège de La Cali ;
- o 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 ;
- o Possibilité d'écrire au maire de la commune de Coutras (19 Pl. Ernest Barraud, 33230 Coutras) et au Président de La Cali (adresse 42 rue Jules Ferry 33500 Libourne).

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaire à la mise au point du projet de PLU. Le bilan de la concertation sera arrêté à l'issue de la procédure en Conseil communautaire.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_007-DE



Article 4 : Le président de la Communauté d'Agglomération du Libournais est chargé de l'application du présent arrêté qui sera transmis à Monsieur le Préfet de la Gironde.

A Libourne, le 12 mai 2023

Le Président,



Philippe BUISSON

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Philippe Buisson', written over the printed name.

**Destinataires:**

Mairie de Coutras

Préfecture de Gironde

N° 47/2023 – SOLLICITATION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
 ENGAGER UNE PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL  
 COMMUNE DE COUTRAS DANS LE CADRE DE L'INSTALLATION DE  
 ECONOMIQUE



## SÉANCE du 13 avril 2023

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
 ARRONDISSEMENT DE LIBOURNE

### VILLE DE COUTRAS

#### DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers municipaux en exercice : 29  
 Nombre de Conseillers présents : 27  
 Nombre de Conseillers présents et représentés : 29  
 Quorum : 15  
 Date de convocation du Conseil Municipal : 05 avril 2023  
 Date d'affichage de la convocation à la Mairie : 05 avril 2023

Le 13 avril 2023 à 19h00 en l'hôtel de ville, salle du Conseil,  
 Le Conseil Municipal de la Ville, légalement convoqué, s'est réuni sous la Présidence de Monsieur Jérôme COSNARD, Maire.

CONSEILLERS MUNICIPAUX	PRESENTS	EXCUSES -ayant donné Procuration à :	EXCUSES	ABSENTS
<b>Maire</b> : Monsieur COSNARD Jérôme	X			
<b>Adjoints</b> :	X			
Monsieur JAMBON Alain				
Madame CHOLLET Marianne	X			
Madame BORDAT Fabienne	X			
Monsieur MARIGOT Philippe	X			
Madame DELOBEL Agnès	X			
Monsieur SAUVAGE Régis	X			
Madame RAMOS Laura	X			
Monsieur GUEGAN Bertrand	X			
<b>Conseillers</b> :	X			
Monsieur DION Michel				
Monsieur DENIS William	X			
Madame REYSSET Christel	X			
Madame HEFTRE Marie-Christine	X			
Monsieur JOUBERT Robert		F. BORDAT		
Madame LECOURT Murielle	X			
Madame VAYR Marie-Christine	X			
Monsieur PETIT Benjamin	X			
Monsieur PLATEL Damien	X			
Monsieur ROUSSELLE Grégory	X			
Madame CHAU Hélène	X			
Monsieur ECH CHAAB Rachid	X			
Madame ECHCHAMSI Youssra	X			
Monsieur VILATTE Christophe	X			
Madame FAGOUR Anne-Catherine	X			
Madame MORAWSKA Barbara		M. LACOSTE		
Madame LACOSTE Michelle	X			
Monsieur FAUDRY Hervé	X			
Monsieur BERNARD Fabrice	X			
Madame DULUC Martine	X			

Mme Murielle LECOURT est désignée à l'unanimité en qualité de secrétaire de séance.

**N° 47/2023 – SOLLICITATION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS POUR ENGAGER UNE PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE COUTRAS DANS LE CADRE DE L'INSTALLATION DE PROJETS A VOCATION ECONOMIQUE**

Rapporteur : M. MARIGOT

Dans le cadre de la politique de développement économique du territoire de Coutras, la Communauté d'Agglomération du Libournais et la ville participent activement à l'accompagnement des porteurs de projet et des entreprises désireuses de s'implanter sur les secteurs dédiés aux activités économiques.

Parmi les secteurs libres destinés à recevoir des activités figure la zone d'Eygreateau et en particulier son secteur 1AUxy au Plan Local d'Urbanisme, composée des parcelles cadastrées ZT 409, 457, 497, 498, 499, 500 et ZV 149.

L'étude du règlement soulève que les destinations autorisées à s'implanter sur ce secteur sont assez limitées.

Aussi, afin de faciliter l'implantation de projets économique, et que les autorisations d'urbanisme puissent être délivrées dans un contexte juridique sécurisé, il y a nécessité d'apporter quelques modifications au règlement écrit du PLU.

De même, le règlement applicable doit être mis en concordance avec la décision rendue du jugement en appel le 17 décembre 2021 venant retirer la 4<sup>ème</sup> modification du PLU qui avait été approuvée le 22 mai 2018 et portée spécifiquement sur la zone 1AUxyv d'Eygreateau.

Enfin, une erreur matérielle, portant sur le calque intégré au plan de zonage approuvé le 16 décembre 2019 dans le cadre de la 5<sup>ème</sup> modification du document d'urbanisme, a été identifiée. Il convient donc de corriger celle-ci.

Après analyse, il apparaît qu'une procédure de modification du PLU est nécessaire pour l'aboutissement des projets.

La modification va consister à :

1. Supprimer des données issues de la 4<sup>ème</sup> modification du PLU retirée par le jugement en appel du 17 décembre 2021
2. Recaler les calques issus de la 5<sup>ème</sup> modification du PLU sur le plan de zonage

### 3. Faire évoluer les articles suivant du règlement écrit de la zone

#### - Section 1 – nature de l'occupation et utilisation des sols – art

Il convient de rajouter explicitement la possibilité d'autoriser les constructions à usage d'entrepôts et logistique

#### - Section 2 – condition occupation des sols :

- Implantation des constructions.
- hauteur maximale des constructions.
- obligations en matière de réalisation des aires de stationnement.

Vu le Code Général des collectivités territoriales et notamment son article L. 5216-5,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 à L. 153-48, L. 300-2, R. 151-5, R. 153-20 et R. 153-21,

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 la délibération du Pôle Territorial du Gand 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 13 décembre 2016 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2016-2021,

Vu la délibération n° 01/2013 du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Coutras,

Vu la délibération n° 01/2014 du Conseil Municipal en date du 20 février 2014 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras,

Vu la délibération n° 21/2016 du Conseil Municipal en date du 10 mars 2016 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras,

Vu la délibération n° 47/2016 du Conseil Municipal en date du 9 juin 2016 approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras,

Vu la délibération n° 2019-12-241 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 décembre 2019 approuvant la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras,

Vu la délibération n° 2023-02-006 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 3 février 2023 approuvant la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras,

Vu l'arrêté du Préfet de la Gironde en date du 12 avril 2016 portant extension/fusion de la Communauté de Communes d'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 statut de la Communauté d'Agglomération du Libournais issue de la fusion-extension, annexe 1 point 2°,

Vu la commission sécurité, urbanisme, voirie, transports, écologie en date du 06 avril 2023,  
Considérant les éléments précités ;

Il est proposé au Conseil municipal de :

- Demander à la Communauté d'Agglomération du Libournais d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Coutras.

Sur quoi, après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité  
représentés :

Envoyé en préfecture le 15/02/2024  
Reçu en préfecture le 15/02/2024  
Publié le  
ID : 033-200070092-20240213-2024\_02\_007-DE

- Demande à la Communauté d'Agglomération du Libournais d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Coutras.

Et ont signé au registre les membres présents.

Pour copie conforme

Le Maire



Jérôme COSNARD