



MODIFICATION N°5 DU PLU DE LA COMMUNE DE COUTRAS

PIECE 1 : Notice de présentation

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLU DE LA COMMUNE DE COUTRAS NOTICE DE PRESENTATION
Approuvé le :
Signature et cachet de la Communauté de Communes

Identification du document

Élément	
Titre du document	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLU DE LA COMMUNE DE COUTRAS PIECE 1 : Notice de présentation
Nom du fichier	1_NOTICE_COUTRAS-V3
Version	19/06/2019 16:45:00
Rédacteur	FME
Vérificateur	LPE
Valideur	ANL

Sommaire

1. OBJET ET DEROULEMENT DE LA MODIFICATION N°5	4
Objet de la modification n°5 du PLU	4
Définition de la procédure.....	4
2. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES ET ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES SITES N2000.....	5
2.1. Modifications apportées au zonage	6
2.2. Modifications apportées au règlement écrit.....	10
2.2.1. Modifications apportées aux dispositions applicables en zone UE	10
Le règlement est modifié comme suit :	10
2.2.2. Correction d'une erreur matérielle à l'article 13 des zones UA, UB, UC et 1AU	11
2.3. Analyse paysagère et incidences	14
2.4. Incidences sur l'environnement et sur la préservation des zones revêtant une importance particulière dont Natura 2000	15

1. OBJET ET DEROULEMENT DE LA MODIFICATION N°5

Objet de la modification n°5 du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Coutras a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30 janvier 2013. Depuis, ce document a fait l'objet de quatre modifications, dont une modification simplifiée.

La municipalité a souhaité engager une procédure de modification du PLU (Arrêté en date du 13 décembre 2018 en Conseil Communautaire).

Cette procédure a pour objet :

- * modifier le plan de zonage (classement d'une zone UX en zone UC),
- * modifier le règlement écrit de la zone UE,
- * modifier l'article 13 des zones UA, UB, UC et 1AU en raison d'erreurs matérielles.

Définition de la procédure

L'évolution envisagée du document d'urbanisme entre dans le champ de la procédure de modification telle que définie par l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :

« 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. »

Selon l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision du document d'urbanisme est engagée en cas de :

- Remise en cause des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière;
- Réduction d'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 nuisances.

Au regard des motifs des modifications du PLU, le projet ne prévoit pas :

- De changer les orientations définies par 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,

En ce sens, la procédure adaptée est celle de la **modification avec enquête publique**, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'article R.151-5 du Code de l'Urbanisme stipule que «le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° **Modifié** ;

3° Mis en compatibilité.

Par ailleurs, la modification du PLU est concernée par les dispositions de l'article L. 104-3 du code de l'urbanisme, relatif à l'évaluation environnementale, précisant notamment que « sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration ».

Le territoire communal est concerné par les zones NATURA 2000 suivantes :

- Réseau Directive habitats sous le n° FR5402010 : Les « Vallées du Palais et du Lary. »
- Réseau Directive habitats sous le n° FR7200661 : La « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne »,
- Réseau Directive habitats sous le n° FR7200662 : La « Vallée de la Dronne de Brantôme. ».

La commune est en effet traversée par plusieurs cours d'eau qui forment des habitats spécifiques. En tant que sites aquatiques, une vigilance sera portée au potentiel transfert de substances polluantes dans les cours d'eau.

Le site FR7200692 Les « Vallées du Palais et du Lary » est une vallée oligo-mesotrophes qui se jette dans la Dronne et traverse les sables tertiaires de la Haute-Saintonge boisée. Le site se compose essentiellement de forêts artificielles en monoculture, de forêts de résineux, de terres arables, de prairie semi-naturelle et de forêts caducifoliées. Cet espace, situé en milieu forestier ou ouvert présente des secteurs préservés favorables à la faune aquatique et aux habitats humides. Concernant la faune, le site a une importance pour le Vison d'Europe, néanmoins il n'y a pas de présence avérée de l'espèce. On note également la présence de nombreuses espèces de la directive habitats et plusieurs espèces d'oiseaux nicheurs inscrits à l'annexe I de la directive Oiseaux.

La vulnérabilité du site concerne essentiellement la pollution des eaux (carrières), le drainage des prairies humides, l'aménagement et la plantation des fonds de vallées ainsi que la disparition des pratiques agricoles extensives du pâturage et des prairies de fauche.

Le site La « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » se compose principalement de terres arables ; de prairie semi-naturelles humides et mésophiles ainsi que de forêts caducifoliées. Cette vallée présente une richesse de boisement et de prairies inondables. Le site a une importance pour le Vison d'Europe que l'on retrouve de l'amont à l'aval. La vulnérabilité concerne la progression de l'urbanisation et des aménagements connexes et la présence de barrages.

Le site de la « Vallée de la Dronne de Brantôme », comporte essentiellement des terres arables, de prairies semi-naturelles humides et de forêts artificielles en monoculture. Ce site est riche en zones bocagères et présente une morphologie du cours diversifiée et un nombre élevé de frayères potentielles. Le site est vulnérable à la régression du bocage, aux barrages empêchant la migration des poissons.

A noter que l'article R. 104-8 du code de l'urbanisme, qui précisait qu'en cas de modification du PLU, une évaluation environnementale ne pouvait être requise que dans le cas de «*la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000* » a été annulé par le Conseil d'Etat le 19 juillet 2017 (décision N° 400420).

Cette décision ne s'accompagne cependant d'aucune disposition transitoire précisant le régime applicable aux modifications de PLU en cours. Ainsi, le présent dossier a donc vocation à faire l'objet d'un examen au cas par cas.

Le dossier de modification est composé des pièces suivantes :

- pièce n°1 : la présente notice explicative (additif au rapport de présentation),
- pièce n°2 : le plan de zonage modifié,
- pièce n°3 : le règlement écrit modifié.

2. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES ET ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES SITES N2000

La présente modification est engagée pour apporter des adaptations :

- au zonage pour classer une zone UX en zone UC afin de permettre la réalisation d'un projet de construction d'environ 14 logements répondant aux besoins actuels en matière de logements sur le territoire communal et en cohérence avec le PLH,
- au règlement d'urbanisme de la zone UE. Il s'agit de modifier le règlement de la zone UE :
 - o pour autoriser l'accueil d'opérations de logements locatifs aidés dans le cadre d'opérations de renouvellement de bâtis existants,
 - o pour autoriser la construction d'annexes liées aux logements locatifs aidés,

- pour permettre une adaptation des prescriptions particulières en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet la réalisation de logements locatifs aidés.

A cet égard les dispositions suivantes du règlement ont été modifiées :

- le caractère de la zone,
 - Article UE 2,
 - Article UE 11.
- au règlement d'urbanisme des zones UA, UB, UC et 1AU qui comportent une erreur matérielle.

2.1. Modifications apportées au zonage

Le secteur concerné par la modification a une superficie d'environ 0,4 ha et est actuellement une friche commerciale. Les parcelles concernées (ZE n°454p-561-563-566-567-737p) sont localisées rue Bouquets à Coutras et appartiennent à la Foncière Chabrières du groupe Intermarché.

Les bâtiments commerciaux figurant sur la photo aérienne ont été détruits, laissant les parcelles libres. Un projet visant la réalisation de 14 logements, 8 T2 et 6 T3, est à l'étude sur ce secteur.

Ce projet permettrait de résorber cette friche commerciale localisée en centre-bourg en proposant un projet de logements de petites tailles, accessibles à des personnes seules, notamment des personnes âgées.

Ce secteur s'inscrit dans la deuxième couronne d'urbanisation autour du centre-ville avec une vocation principale résidentielle.

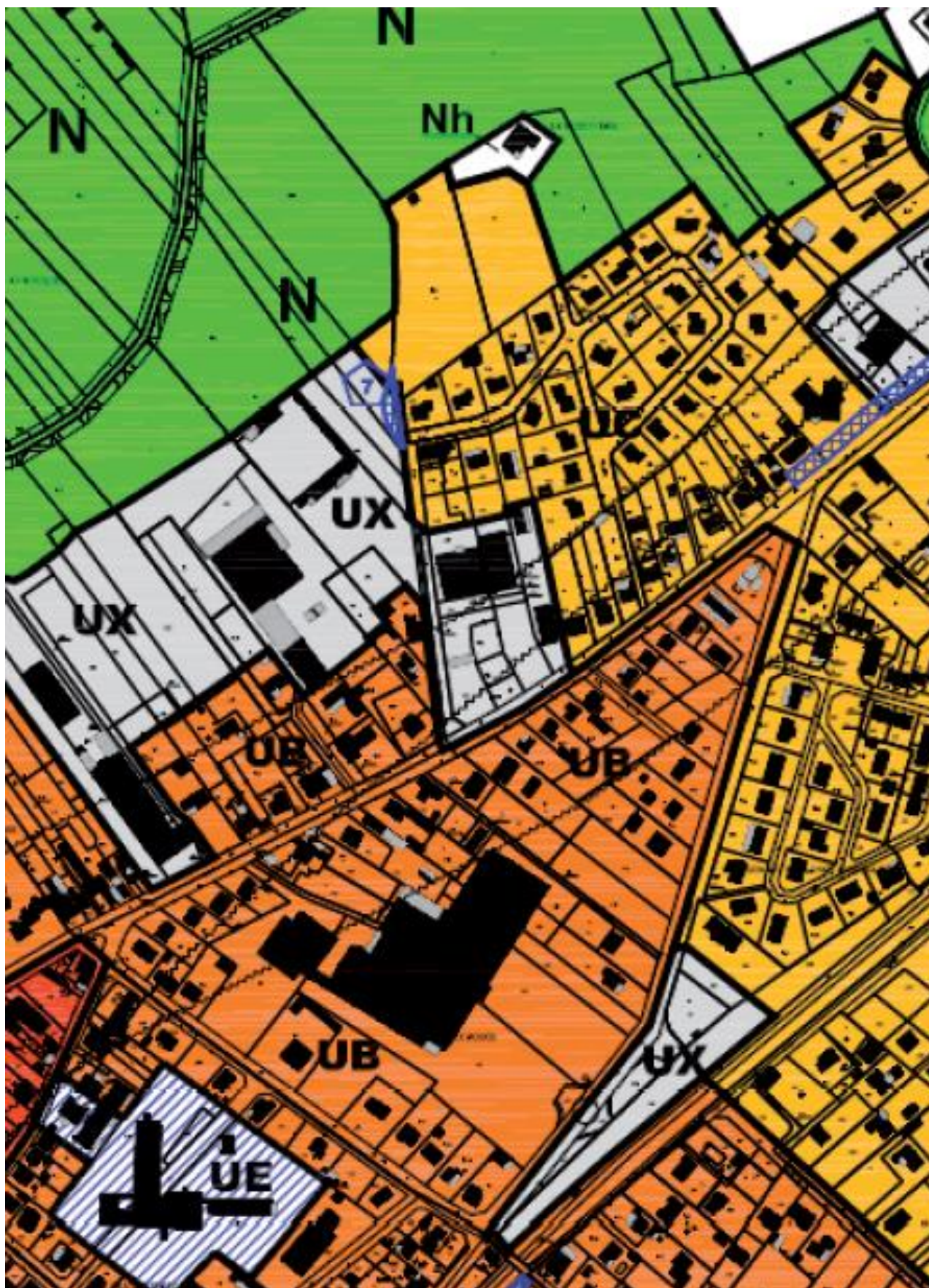
Le principe de développement de la zone UC est de créer une progression dans la forme urbaine et d'aller dans le sens d'un accroissement de la densité dans cette zone qui contribue à forger le caractère des entrées de ville.

Le plan de zonage est modifié avec l'extension du zonage UC.

Plan de situation



Plan de zonage avant modification :



Plan de zonage après modification :



2.2. Modifications apportées au règlement écrit

2.2.1. Modifications apportées aux dispositions applicables en zone UE

La commune de Coutras souhaite poursuivre les efforts déjà engagés en matière de production de logements sociaux avec la réalisation d'une vingtaine logements locatifs aidés. Le bailleur Gironde Habitat a identifié le secteur accueillant l'EHPAD désaffecté situé rue Edouard Vaillant pour réaliser une opération de construction de logements en locatifs aidés.

Ce projet est **conforme avec les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable** qui vise à **développer la mixité sociale des logements**.

Ce projet permet de mobiliser un potentiel foncier existant au sein de l'enveloppe urbaine et va dans le sens d'un développement urbain durable du territoire communal. De plus, cette opération répond aux objectifs de développement du parc locatif social inscrit dans le PLH.

Le terrain d'assiette du projet est localisé en zone UE du PLU qui ne permet pas l'accueil de construction ayant cette destination. Cette modification est compatible avec le PADD qui comprend une orientation traitant du volet habitat : « *la commune de Coutras souhaite développer sa réflexion pour parvenir à une plus grande diversification de l'offre en logements* ». La modification participe ainsi à la diversification de l'offre en logements de la commune.

Le règlement est donc modifié pour autoriser l'accueil d'opérations de logements locatifs aidés dans le cadre d'opérations de renouvellement de bâtis existants, pour autoriser la construction d'annexes liées aux logements locatifs aidés et pour permettre une adaptation des prescriptions particulières en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet la réalisation de logements locatifs aidés.

A cet égard les dispositions suivantes du règlement ont été modifiées :

- le caractère de la zone,
- Article UE 2,
- Article UE 11.

Le règlement est modifié comme suit :

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
Caractère de la zone UE La zone UE couvre différentes parties urbanisées de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif. Elle concerne également l'emprise ferroviaire et doit permettre les activités qui y sont liées	Caractère de la zone UE La zone UE couvre différentes parties urbanisées de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif et/ou des logements locatifs aidés. Elle concerne également l'emprise ferroviaire et doit permettre les activités qui y sont liées
Article UE 2 – Occupation et utilisations du soumises à des conditions particulières 2.2 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées : - au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à un usage d'activités, avec un maximum de 50 m² de surface de plancher, - à la maintenance des équipements de la zone, - au logement de fonction à hauteur de 100 m² de surface de plancher maximum, - à l'installation de logements d'urgence de faible superficie.	Article UE 2 – Occupation et utilisations du soumises à des conditions particulières 2.2 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées : - au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à un usage d'activités, avec un maximum de 50 m² de surface de plancher, - à la maintenance des équipements de la zone, - au logement de fonction à hauteur de 100 m² de surface de plancher maximum, - à l'installation de logements d'urgence de faible superficie, - aux opérations sur des bâtiments existants ayant pour effet la réalisation de logements locatifs aidés, - aux constructions d'annexes liées aux logements locatifs aidés.

Article UE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Article UE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
2 – Prescriptions particulières Volumétrie et aspect général Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent : - Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics, - Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique, - Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre ...). Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être : - Intégrées à la clôture ou - adossées à une construction existante. Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.	2 – Prescriptions particulières Volumétrie et aspect général Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent : - Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics, - Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique, - Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre ...). Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être : - Intégrées à la clôture ou - adossées à une construction existante. Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet la réalisation des logements locatifs aidés.

2.2.2. Correction d'une erreur matérielle à l'article 13 des zones UA, UB, UC et 1AU

L'article 13 des zones UA, UB, UC et 1AU présente une erreur matérielle.

En effet il y a une incohérence entre la notion d'espace libre et celle d'espace de pleine terre mentionnée dans l'article.

La définition donnée des espaces libres en préambule de l'article est la suivante : *Les espaces libres sont toutes les surfaces non bâties de la parcelle (par exemple les espaces de stationnements font partie des espaces libres).*

La rédaction de la suite de l'article précise la nature de ces espaces libres en ajoutant entre parenthèses « espaces de pleine terre », ce qui entre en contradiction avec la définition préliminaire. Les surfaces de stationnement intégrées en tant qu'espaces libres ne peuvent être considérées comme des espaces de pleine terre, non imperméabilisés.

Le règlement est modifié comme suit :

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
Article UA 13 – Obligations de réalisation d'espaces libres et de plantations 1 - ESPACES LIBRES Définition : « Les « espaces libres » sont toutes les surfaces non bâties de la parcelle (par exemple les espaces de stationnements font parties des espaces libres). » 13.1 - De 0 à 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, il doit y avoir un minimum de 30% d'espace libre de toute construction non minéralisée (en pleine terre). 13.2 - Au-delà de 25 m par rapport à l'alignement des voies et	Article UA 13 – Obligations de réalisation d'espaces libres et de plantations 1 - ESPACES LIBRES Définition : « Les « espaces libres » sont toutes les surfaces non bâties de la parcelle (par exemple les espaces de stationnements font parties des espaces libres). » 13.1 - De 0 à 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, il doit y avoir un minimum de 30% d'espace libre de toute construction non minéralisée (en pleine terre). 13.2 - Au-delà de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, il doit y avoir un minimum de 70% d'espace

emprises publiques, il doit y avoir un minimum de 70% d'espace libre de toute construction dont 50% non minéralisé (en pleine terre). 13.3 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m2 d'espaces libres. - PLANTATIONS 13.4 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 30% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés. 13.5 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.	libre de toute construction dont 50% non minéralisé (en pleine terre). 13.3 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m2 d'espaces libres. - PLANTATIONS 13.4 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 30% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés. 13.5 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour
Article UB 13 – Obligations de réalisation d'espaces libres et de plantations 1 - ESPACES LIBRES Définition « Les « espaces libres » sont toutes les surfaces non bâties de la parcelle (par exemple les espaces de stationnements font parties des espaces libres). » Pour les bâtiments à usage d'habitation : 13.1 - Dans la bande de 0 à 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, il doit y avoir un minimum de 40% d'espace libre de toute construction non minéralisé (en pleine terre). 13.2 - Au-delà de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques il doit y avoir un minimum de 60% d'espace libre de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre). Pour les bâtiments à usage artisanal, de commerce et de bureau : 13.3 - Au-delà de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques il doit y avoir un minimum de 30% d'espace libre de toute construction dont 10% non minéralisé (en pleine terre). 2 - PLANTATIONS 13.4 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés. 13.5 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique. 13.6 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m2 d'espaces libres.	Article UB 13 – Obligations de réalisation d'espaces libres et de plantations 1 - ESPACES LIBRES Définition « Les « espaces libres » sont toutes les surfaces non bâties de la parcelle (par exemple les espaces de stationnements font parties des espaces libres). » Pour les bâtiments à usage d'habitation : 13.1 - Dans la bande de 0 à 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, il doit y avoir un minimum de 40% d'espace libre de toute construction non minéralisé (en pleine terre). 13.2 - Au-delà de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques il doit y avoir un minimum de 60% d'espace libre de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre). Pour les bâtiments à usage artisanal, de commerce et de bureau : 13.3 - Au-delà de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques il doit y avoir un minimum de 30% d'espace libre de toute construction dont 10% non minéralisé (en pleine terre). 2 - PLANTATIONS 13.4 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés. 13.5 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique. 13.6 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m2 d'espaces libres.
Article UC 13 – Obligations de réalisation d'espaces libres et de plantations 1 - ESPACES LIBRES Définition : « Les « espaces libres » sont toutes les surfaces non bâties de la parcelle (par exemple les espaces de stationnements font parties des espaces libres). » 13.1 - De 0 à 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, il doit y avoir un minimum de 40% d'espace libre de toute construction non minéralisée (en pleine terre). 13.2 - Au-delà de 25 m par rapport à l'alignement des voies et	Article UC 13 – Obligations de réalisation d'espaces libres et de plantations 1 - ESPACES LIBRES Définition : « Les « espaces libres » sont toutes les surfaces non bâties de la parcelle (par exemple les espaces de stationnements font parties des espaces libres). » 13.1 - De 0 à 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, il doit y avoir un minimum de 40% d'espace libre de toute construction non minéralisée (en pleine terre). 13.2 - Au-delà de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques il doit y avoir un minimum de 60% d'espace

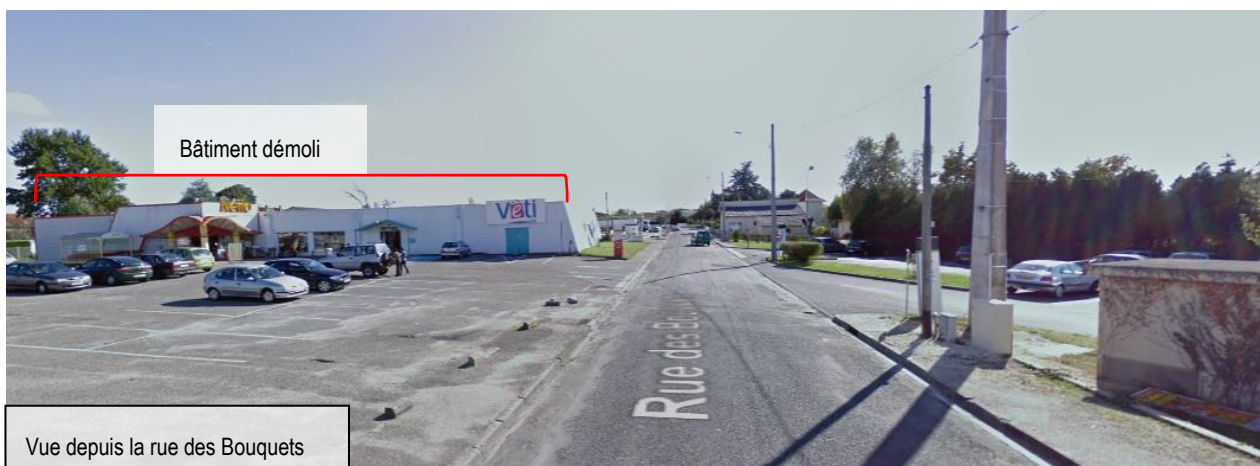
emprises publiques il doit y avoir un minimum de 60% d'espace libre de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre), sauf pour les projets de constructions à usage de commerce ou de bureau. 13.3 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m2 d'espaces libres.	libre de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre), sauf pour les projets de constructions à usage de commerce ou de bureau. 13.3 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m2 d'espaces libres.
Article 1AU 13 – Obligations de réalisation d'espaces libres et de plantations 1 - ESPACES LIBRES Définition « Les « espaces libres » sont toutes les surfaces non bâties de la parcelle (par exemple les espaces de stationnements font parties des espaces libres). » 13.1 - En secteurs 1AUxy et 1AUx, 15 % minimum de la superficie totale du terrain doit être en pleine terre. Les espaces en pleine terre doivent être plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m2 d'espaces libres. 13.2 - En secteur 1AUxyv, 15 % minimum de la superficie totale du terrain doit être en pleine terre. Les espaces en pleine terre doivent être plantés d'arbres et/ou végétalisés. Les parkings et voiries réalisés en dalles végétalisées seront assimilés à des espaces en pleine terre. 13.3 - En secteur 1AUe et 1AUgv, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m2 d'espaces libres. 13.4 - Dans le reste de la zone 1AU, dans la bande de 0 à 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, il doit y avoir un minimum de 40% d'espace libre de toute construction non minéralisé (en pleine terre). 13.5 - Dans le reste de la zone 1AU, la bande au-delà de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques il doit y avoir un minimum de 60% d'espace libre de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre). 2 - PLANTATIONS 13.6 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés. 13.7 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.	Article 1AU 13 – Obligations de réalisation d'espaces libres et de plantations 1 - ESPACES LIBRES Définition « Les « espaces libres » sont toutes les surfaces non bâties de la parcelle (par exemple les espaces de stationnements font parties des espaces libres). » 13.1 - En secteurs 1AUxy et 1AUx, 15 % minimum de la superficie totale du terrain doit être en pleine terre. Les espaces en pleine terre doivent être plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m2 d'espaces libres. 13.2 - En secteur 1AUxyv, 15 % minimum de la superficie totale du terrain doit être en pleine terre. Les espaces en pleine terre doivent être plantés d'arbres et/ou végétalisés. Les parkings et voiries réalisés en dalles végétalisées seront assimilés à des espaces en pleine terre. 13.3 - En secteur 1AUe et 1AUgv, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m2 d'espaces libres. 13.4 - Dans le reste de la zone 1AU, dans la bande de 0 à 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, il doit y avoir un minimum de 40% d'espace libre de toute construction non minéralisé (en pleine terre). 13.5 - Dans le reste de la zone 1AU, la bande au-delà de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques il doit y avoir un minimum de 60% d'espace libre de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre). 2 - PLANTATIONS 13.6 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés. 13.7 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

2.3. Analyse paysagère et incidences

Le secteur concerné par l'extension de la zone UC est un espace déjà urbanisé localisé entre la rue Henri Durant et la rue des Bouquets. Il se compose en effet d'une friche commerciale en interface avec des secteurs résidentiels à l'est, au nord et au sud-est. Il est en contact avec une zone d'activités commerciales (Intermarché, Bricomarché) en activité. Il n'y a donc pas d'enjeux paysagers importants sur ce secteur.

Le projet de logements viendra valoriser ce secteur et proposera des formes urbaines en cohérence avec le secteur résidentiel existant qui est également inscrit en secteur UC à l'est.

De plus, les dispositions du règlement de la zone UC concernant l'aspect extérieur et les espaces verts permettent d'assurer l'intégration des futures constructions aux paysages naturels et urbains. Le règlement prévoit des espaces libres via un système de bandes (de 0 à 25 m et au-delà de 25m) qui assure le maintien d'une trame paysagère à l'avant de la parcelle, en interface des voies et emprise publiques et à l'arrière de la parcelle. Le règlement prévoit également l'aménagement, la plantation d'arbre et/ou la végétalisation des espaces libres.



Le **deuxième secteur de projet** est localisé au cœur d'un îlot entouré de constructions résidentielles. Il est accessible depuis la rue Henri Goffre et la rue Edouard Vaillant. L'évolution de ce secteur aura donc peu d'impact paysager sur les vues depuis l'espace public. Ce secteur accueille déjà des bâtiments liés à une activité d'équipement. L'accueil de logements au sein de l'enveloppe bâtie ne présente donc pas d'enjeux paysagers importants et valorise l'environnement par le renouvellement de bâtiments désaffectés.

Concernant les autres zones UE du PLU, les possibilités de développement urbain sont limitées. Pour rappel, seuls les bâtiments existants pourront accueillir des logements locatifs aidés. Les secteurs UE excentrés (concernés essentiellement par l'emprise ferroviaire et des équipements scolaires ou sportifs) accueillent peu de bâtiment, limitant de fait les opportunités de renouvellement urbain. Les secteurs UE accueillant des bâtiments sont localisés principalement au sein ou à l'interface d'espaces résidentiels ou urbanisés, leur insertion paysagère et urbaine sera optimale.

De plus, les dispositions du règlement de la zone UE concernant l'aspect extérieur et les espaces verts permettent d'assurer l'intégration des futures constructions aux paysages naturels et urbains.



Vue depuis la rue Henri Goffre



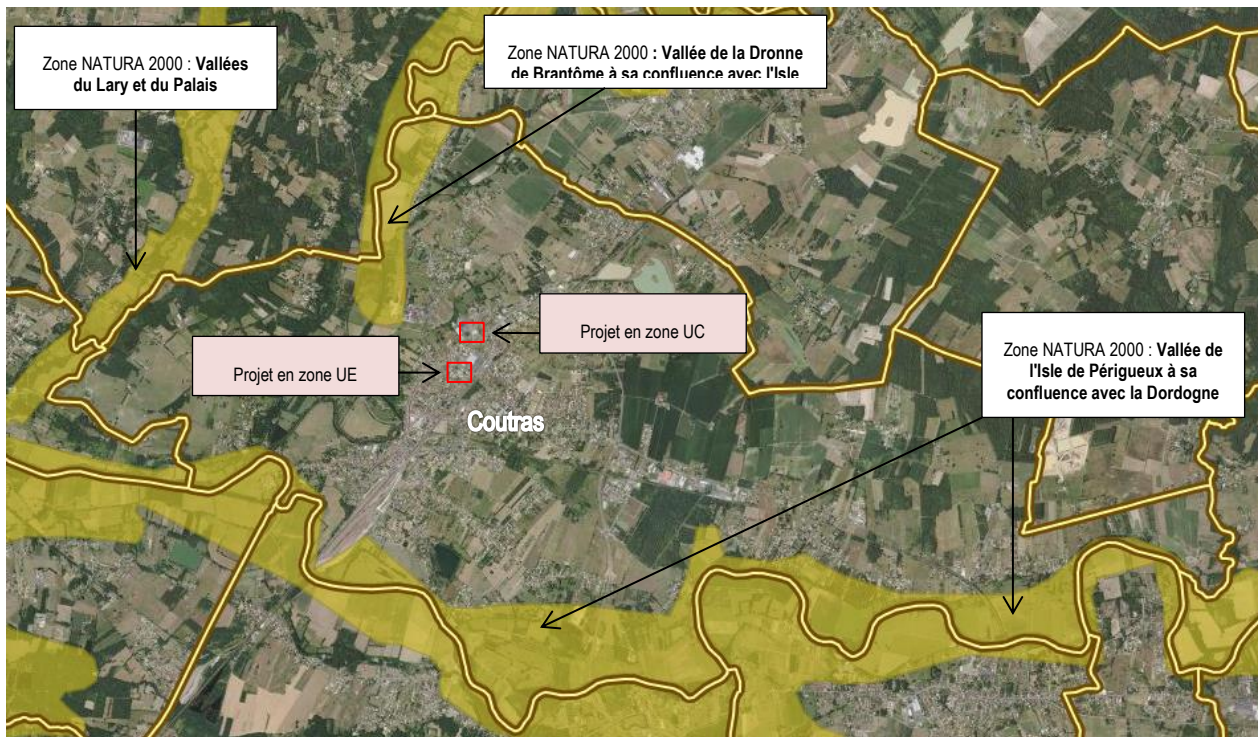
Vue depuis la rue Edouard Vaillant sur le site de projet en cœur d'îlot

De manière générale, l'impact paysager est faible sur ces secteurs déjà occupés par des bâtiments et n'engendrera pas d'incidences supplémentaires sur la qualité paysagère de ces sites.

2.4. Incidences sur l'environnement et sur la préservation des zones revêtant une importance particulière dont Natura 2000

Le périmètre des secteurs urbanisés n'est pas modifié par la modification du PLU de Coutras. Il n'y a donc pas de consommation d'espaces naturels ou agricole prévus.

Le secteur modifié en zone UC est situé à 765 m du site Natura 2000 Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle, à 2,3 km du site Natura 2000 Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne et à environ 4 km du site Natura 2000 Vallées du Lary et du Palais. **Des zones agricoles ou naturelles forment des zones tampons entre les sites Natura 2000 et le secteur modifié en zone UC.**



Cartographie des zones NATURA 2000 du territoire communal de Coutras

Les principales menaces pesant sur les zones Natura 2000 sont :

- Vallées du Palais et du Lary : l'impact écologique est faible puisqu'il ne touche aucun des secteurs identifiés comme d'intérêt. La vulnérabilité du site concerne la pollution des eaux (carrières), le drainage des prairies humides, aménagement et plantation des fonds de vallées etc., et la disparition des pratiques agricoles extensives du pâturage, des prairies de fauche. Natura 2000, et qu'il concerne pour l'essentiel un espace de friche.
- Le site La « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » : la progression de l'urbanisation et des aménagements connexes et la présence de barrages.
- Vallée de la Dronne de Brantôme : Le site est vulnérable à la régression du bocage, aux barrages empêchant la migration des poissons.

Les principales menaces pesant sur la protection d'espèces telles que le Vison d'Europe sont la pollution et l'eutrophisation de l'eau, la diminution des ressources alimentaires, le dérangement ou encore la destruction des habitats.

La présente modification influe essentiellement sur des secteurs déjà urbanisés au sein de zones urbaines. Aussi, les corridors biologiques ne seront pas impactés.

Le règlement UC encadre plus la consommation foncière et la réalisation d'espaces libres et de plantations que le secteur UX :

- l'emprise au sol en secteur UC est de 70% pour les constructions implantées entre 0 et 25 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et de 40% au-delà des 25 mètres. En UX, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- en matière de réalisation d'espaces libres la zone UC en prévoit (bande de 0 à 25 mètres 40% d'espaces libres et 60% au-delà de 25 mètres). Les règles concernant les plantations sont également plus vertueuses avec 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espace libre et dans le cas d'opération d'ensemble à usage d'habitation 20% de la surface doit être aménagée en espaces verts et plantés. La zone UX ne prévoit pas de réalisation obligatoire d'espaces libres.

L'ajustement du règlement et du zonage ne modifie pas les conditions de raccordement des eaux usées ni les règles de gestion des eaux pluviales inscrites au règlement.

Concernant le traitement des eaux usées, les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe. Quand ce n'est pas le cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées

sous réserve que leurs eaux et matières usées soient éliminées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les possibilités d'accueil de nouveaux logements dans les secteurs UE et dans le secteur UC peuvent engendrer une augmentation des besoins en matière d'assainissement. Néanmoins, la commune de Coutras dispose d'un réseau collectif qui recouvre la quasi-intégralité des zones urbanisées du centre-ville et des quartiers périphériques.

Concernant la **gestion des eaux pluviales**, des prescriptions spécifiques sont prévues dans le règlement :

« Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permettent pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. »

Les ajustements des dispositions réglementaires et du zonage n'ont pas d'incidence directe ou indirecte sur la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, ils n'engendrent pas de poursuite d'urbanisation et ne modifient pas le fonctionnement et la qualité des cours d'eau.

La modification du PLU de Coutras ne présente pas d'incidences sur la conservation des habitats et des espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000.