



MODIFICATION SIMPLIFIEE N °1

## PLU de Le Fieu

Notice Explicative



VERDI Conseil Midi Atlantique  
13, rue Archimède | CS 80083  
33693 Mérignac Cedex  
SIRET : 443 424 965 RCS BORDEAUX  
APE : 7112B  
TVA : FR 09 443 424 965

## TABLE des MATIÈRES

1 Préambule .....	2
2 Objet de la modification simplifiée .....	3
2.1 Cadre juridique de la modification simplifiée .....	3
2.2 Exposé des motifs et justification de la modification simplifiée.....	4
3 Les différentes procédures opérées sur le PLU .....	8
4 Déroulement de la procédure de modification simplifiée.....	9
5 Compatibilité de la modification simplifiée du PLU avec le PADD.....	11
6 le projet de modification simplifiée .....	12
6.1 Modification du règlement écrit .....	12
6.2 Modification de l'OAP.....	13
7 Impact de la modification simplifiée n°2 sur le PLU opposable.....	21
8 Impact de la modification simplifiée n°2 sur les sites Natura 2000.....	24

# 1 PREAMBULE

La mairie de Le Fieu, accompagnée par la Communauté d'agglomération du Libournais, qui détient la compétence urbanisme, souhaite faire évoluer son PLU par une modification simplifiée n°1 afin de modifier le règlement écrit ainsi que le règlement graphique (zonage) pour autoriser la création d'un parc photovoltaïque sur une ancienne carrière et la rénovation d'une construction existante pour le développement d'un projet de maison d'accueil de travailleurs agricoles.

La présente notice est le document constitutif de cette modification simplifiée. Il expose les motifs, le cadre réglementaire et les effets de cette démarche sur le PLU et sur l'environnement.

# 2 OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

## 2.1 Cadre juridique de la modification simplifiée

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Le Fieu. La procédure de modification simplifiée du PLU est règlementée par les articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme :

- Article L-153.45 : Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.
- Article L-153.46 : Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.
- Article L153-47 : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

- Article L153-48 : L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.
- Les modalités d'application de cette nouvelle procédure ont été précisées par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la partie législative et à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme.

Considérant :

- Que le projet n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement 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 évolution de nature à induire de graves risques de nuisance) ;
- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme : en effet, les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (car le nombre d'habitations existantes en zones agricole et naturelle est très limité), ou de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

**Ce projet d'adaptation du PLU relève donc d'une procédure de modification simplifiée telle que définie par l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.**

## 2.2 Exposé des motifs et justification de la modification simplifiée

La commune de Le Fieu est dotée d'un PLU, approuvé le 25 juin 2013 et depuis n'a fait l'objet d'aucune modification.

La présente modification, modification simplifiée n°1 du PLU, est la **modification du règlement graphique et écrit** pour permettre la mise en œuvre de deux projets, détaillés ci-dessous.

### 2.2.1 PROJET D'UNE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE SUR UNE ANCIENNE CARRIÈRE

La première modification concerne un projet de centrale photovoltaïque flottante sur une ancienne carrière dont l'activité d'extraction a cessé depuis septembre 2023. Les parcelles

concernées actuellement classées en zone Aac représentant 14.42ha seront incorporées à un nouveau zonage Npv dédié aux installations photovoltaïques.

Depuis plusieurs années la commune a engagé des discussions avec la société Lafarge. En effet, l'exploitation des granulats a laissé derrière elle une étendue d'eau de près de 14 hectares dont l'utilisation future sera nulle. Après une longue réflexion, le Conseil municipal de Le Fieu s'est prononcé pour l'étude d'un projet des panneaux photovoltaïques flottants afin de rentabiliser utilement la zone.

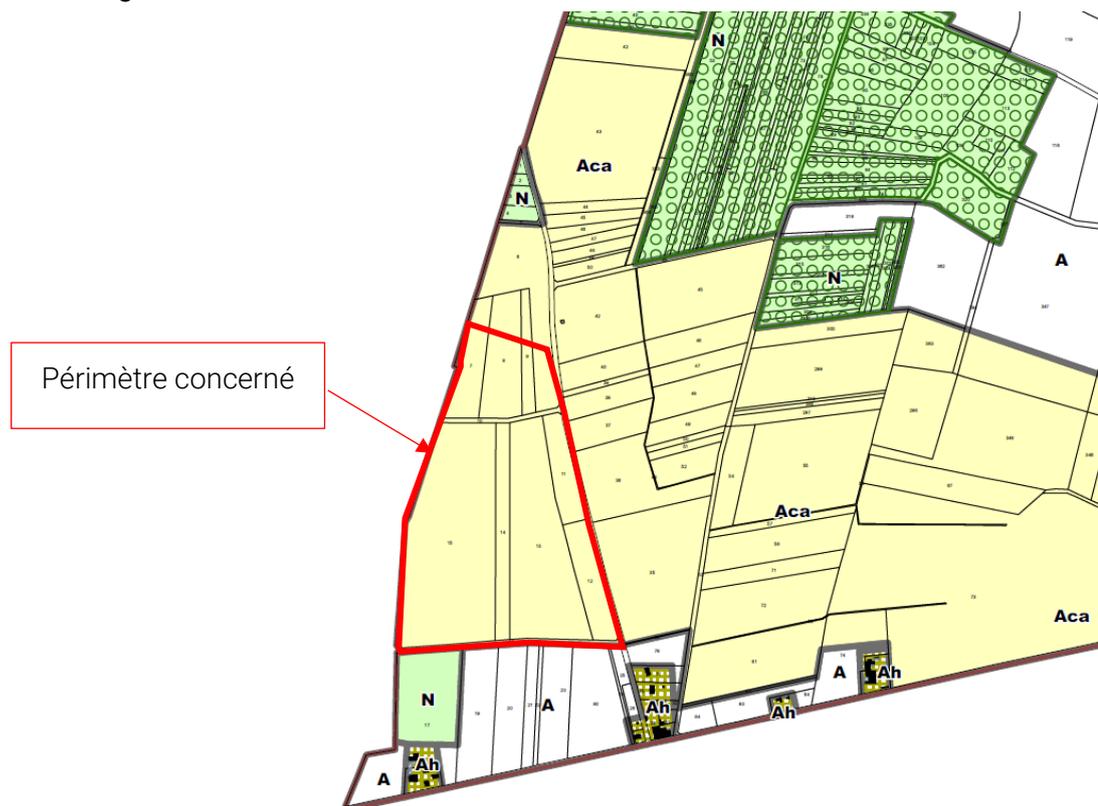
La commune s'est rapprochée du Syndicat Départemental d'Energie Electrique de la Gironde (SDEEG) afin de créer une société d'économie mixte (SEM) à laquelle se joindront d'autres partenaires tels que la CALI. Dans le cadre de la transition énergétique, l'optimisation du foncier et particulièrement des sites dits dégradés (artificialisés, pollués...) tels que les carrières, est un enjeu essentiel. L'installation de panneaux photovoltaïques flottants est une des réponses qui permet la valorisation des sites et participe à l'atteinte des objectifs de production d'électricité renouvelable. C'est donc vers cette solution que s'est tournée l'équipe municipale de Le Fieu, propriétaire des terrains depuis peu et principal actionnaire du projet.

Outre les collectivités locales, la commune a voulu que ce projet puisse également accueillir les habitants de la commune qui le désirent comme actionnaire. Une part de financement participatif pourra permettre à la population de la commune d'être impliquée dans ce projet.

Pour réaliser ce projet 2 interventions doivent être faites sur le PLU en vigueur :

1. Convertir une partie du zonage Aca en zone Npv (voir plan ci-dessous) sur près de 15ha et ainsi modifier le règlement graphique du PLU
2. Créer une sous-section Npv dans le règlement écrit du PLU, afin de permettre l'aménagement de l'activité souhaité tout en s'assurant de sa bonne intégration à son environnement

Figure 1 : Zonage existant



## 2.2.2 PROJET DE MAISON D'ACCUEIL DE TRAVAILLEURS AGRICOLES

Le projet est un projet de rénovation d'une construction existante, ancienne maison d'habitation de 155m<sup>2</sup> ainsi que 80m<sup>2</sup> d'annexe, en une maison d'accueil de travailleurs agricoles, porté par l'association agricole « l'usine végétale ». Elle permettra donc d'accueillir les agriculteurs travaillant pour l'association.

La modification concerne 1500 m<sup>2</sup> et se situe au Communal, lieu-dit « La Bombarde », sur la parcelle de section ZE 80.

Le projet est desservi par la RD21E1, au sud du centre-bourg du FIEU.

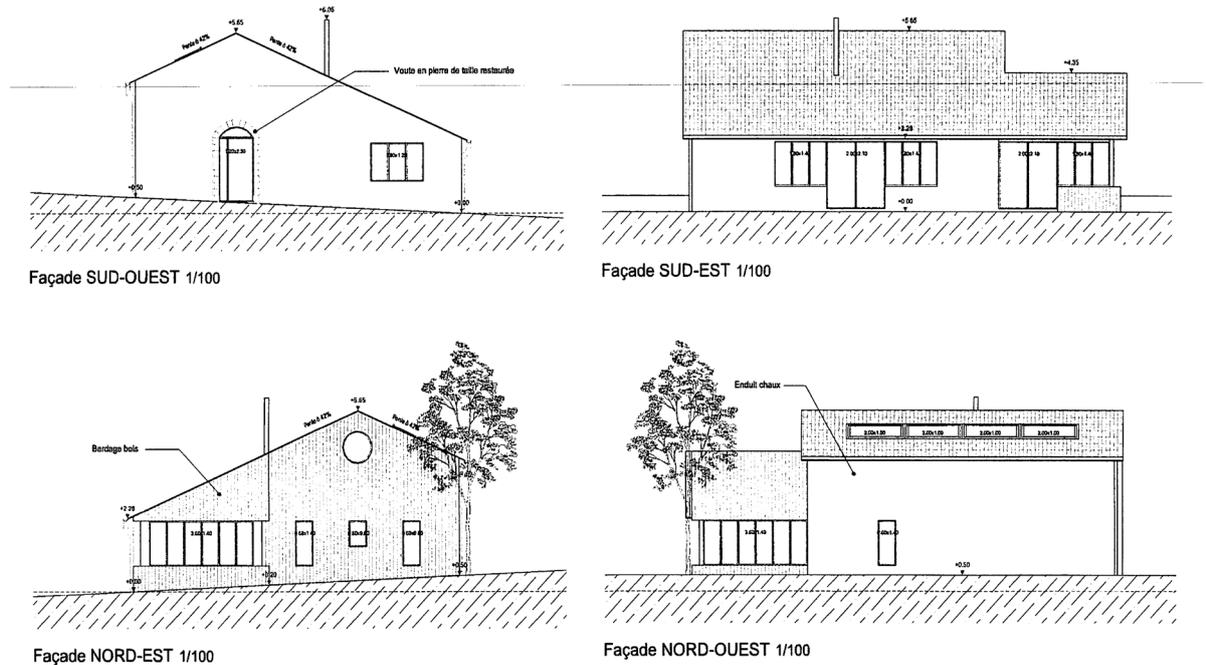
Ce projet de rénovation prévoit de conserver les mêmes gabarits que les constructions existantes, soit 155m<sup>2</sup> d'emprise bâtie, et de rénover la façade avec un enduit à la chaux, à l'exception de les façades Nord-Est et Nord-Ouest partielle qui sont reconstruites en mur à ossature bois avec un bardage bois vertical en finition. Ces façades ne sont pas visibles depuis l'espace public. De nouvelles ouvertures sont créées sur les façades Sud-Est et Nord-Est afin d'éclairer et de ventiler naturellement le rez-de-chaussée. L'ensemble des menuiseries sont réalisées en bois.

La parcelle reste inchangée et la totalité des arbres présents est conservée.

La construction est raccordée aux réseaux d'eau, électricité et télécom en limite de propriété Nord Est.

Le projet est donc un projet vertueux, qui permet de rapprocher les agriculteurs de leur lieu de travail tout en réutilisant l'existant.

Pour ce projet, une intervention doit être réalisée sur le PLU : Modification du zonage de la parcelle concernée de zone Ah en zone A. Cette modification doit permettre la modification de la construction existante, en lien avec l'activité agricole, ce que ne permet pas actuellement le zonage Ah.



Les plans les ont sont des plans de principes et ne peuvent pas être utilisés directement pour la construction de l'ouvrage

architecte : <b>Nicolas Leulier Architecte</b> S.A.S. A.P.I. - n° S 21196 31 Simon Est - 24250 CENAC et St JULIEN cleulierpi@mail.com - 06 48 79 45 10	maîtrise d'ouvrage : <b>USINE VEGETALE 209</b> AU COMMUNAL 33230 LE FIEU	projet : <b>RENOVATION D'UNE BATISSE</b> <b>EXISTANTE</b>	désignation du plan : <b>PLANS DES FACADES</b> <b>PROJET</b>	phase : PC	échelle : 1:100	<b>PC5</b>
				cotation : 046	date :	
				format documents : A3	03/04/2023	

Figure 2: projection de l'aspect extérieur du projet de construction

L'ensemble de ces évolutions du document d'urbanisme n'entraîne aucune modification du PADD et n'induit aucune évolution des droits à construire.  
 Au vu de ces éléments, cette évolution du PLU s'inscrit dans les champs d'application des articles L.153-45 et L.153-47 du code de l'urbanisme régissant la modification simplifiée.

# 3 LES DIFFERENTES PROCEDURES OPEREES SUR LE PLU

Le 17 octobre 2008, le conseil municipal de Le Fieu a décidé l'élaboration du plan local d'urbanisme de sa commune, conformément à l'application de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain). La commune de Le Fieu s'est ainsi dotée d'un Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 25 juin 2013.

Depuis le 1er janvier 2017, la compétence en matière d'urbanisme a été transférée à la Communauté d'agglomération du Libournais (CALI), dont Le Fieu fait partie.

Le PLU n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis.

**Tableau 1 : Procédures opérées sur le PLU**

Procédure engagée	Date d'approbation de la procédure	Organe délibérant	Objectif
Elaboration du Plan local d'urbanisme	25 juin 2013	Conseil municipal - Commune	
Modification simplifiée n°1	En cours	Conseil communautaire -CALI	Création zone Npvp et modification de la zone Ah et A

# 4 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

- ❑ La procédure de modification simplifiée n°1 a été engagée en conseil communautaire par délibération en date du 21 aout 2023;
- ❑ Le projet sera notifié au Préfet et à l'ensemble des personnes publiques associées, notamment la MRAe ;
- ❑ La mise à disposition du dossier sera organisée conformément aux modalités qui seront définies lors de la délibération du Conseil communautaire de la CALI qui sera prise après la consultation des personnes publiques associées ;
- ❑ Le dossier de projet de modification simplifiée n°1, l'exposé des motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, seront mis à disposition du public durant un mois à la mairie de Le Fieu – 5 Le Bourg, 33230 Le Fieu.

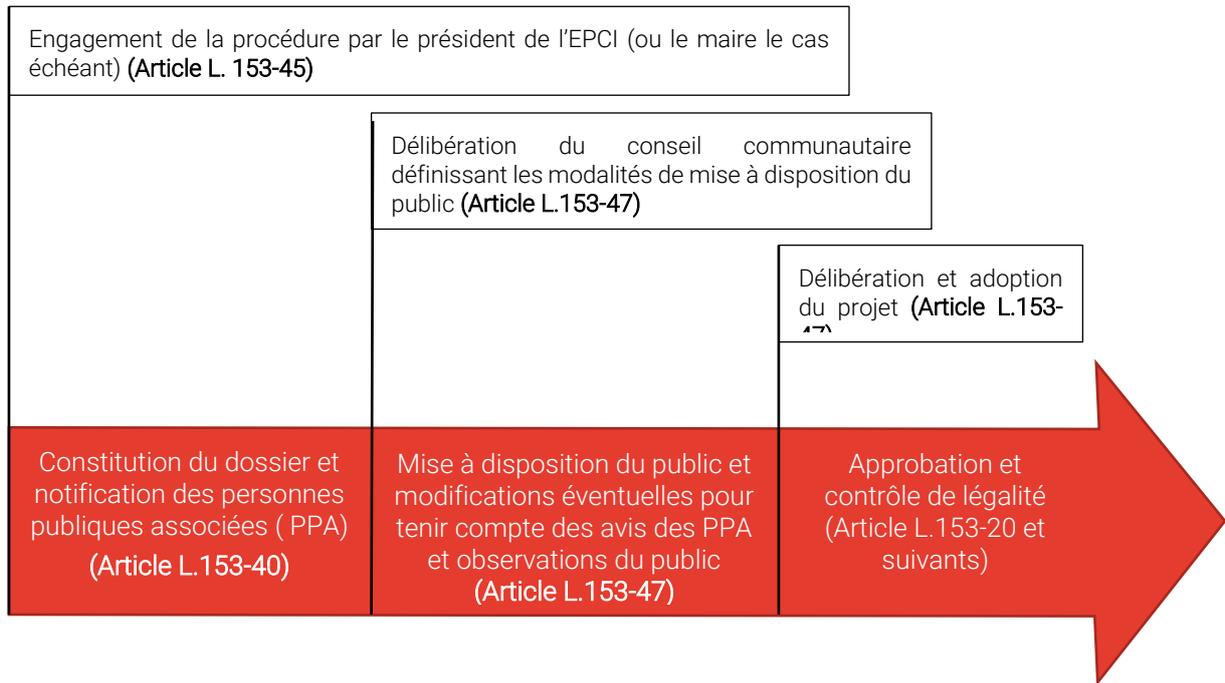
Ce dossier sera assorti d'un registre permettant au public de consigner les observations. Le public pourra ainsi faire part de ses observations par écrit à la mairie de Le Fieu. Ces observations seront enregistrées et conservées. Le dossier de modification simplifiée n°1, tel qu'il est proposé à l'approbation du conseil, indiquera comment il les aura pris en compte.

Le dossier sera également consultable sur le site de la mairie: <https://lefiu.fr/>.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire de Le Fieu présentera le bilan de concertation devant le conseil communautaire, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Elle sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité au Préfet de la Gironde.

Cette procédure est donc conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme (articles L.153-45 à L.153-48).

**Figure 3 : Déroulement schématique d'une modification simplifiée**



# 5 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU AVEC LE PADD

Le PADD se structure autour de 3 orientations générales :

- 1 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN AU PROFIT DU BOURG
- 2 : RENFORCER LA VIE DU VILLAGE AUTOUR D'UN BOURG REAMENAGE : VERS UNE PLUS GRANDE COMPACITE ET DIVERSITE FONCTIONNELLE...
- 3 : PRESERVER LE CADRE RURAL

Les évolutions apportées aux règlements écrit et graphique ne modifient pas en substance l'intégrité du projet communal et en quelque sorte permettent de « préserver le cadre rural » en développant l'exploitation photovoltaïque sur d'anciennes carrières et non sur des terres agricoles comme c'est le cas dans un certain nombre de communes voisines et en facilitant l'activité agricole locale en mettant à disposition des logements aux agriculteurs locaux.

La modification apportée au règlement écrit permet la mise en œuvre de projet photovoltaïque et d'en cadrer les aménagements. Le sous-secteur Npv ajouté facilitera ainsi l'aménagement de ce type d'installations sur un seul et même secteur, puisqu'il n'existe à ce jour qu'une seule zone Npv.

La modification de zonage, d'une zone Ah à une zone A permet la réalisation du projet sur la parcelle, sans modifier les droits à construire et l'occupation du sol.

Cette évolution du document d'urbanisme n'entraîne donc aucune modification du PADD.

**Au vu de ces éléments, ces évolutions du PLU s'inscrivent dans les champs d'application des articles L.153-45 et L.153-47 du code de l'urbanisme régissant la modification simplifiée.**

# 6 LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

## 6.1 Modification du rapport de présentation

Ces modifications impactent le tableau de surfaces du PLU, présent dans le rapport de présentation. Les évolutions sont les suivantes :

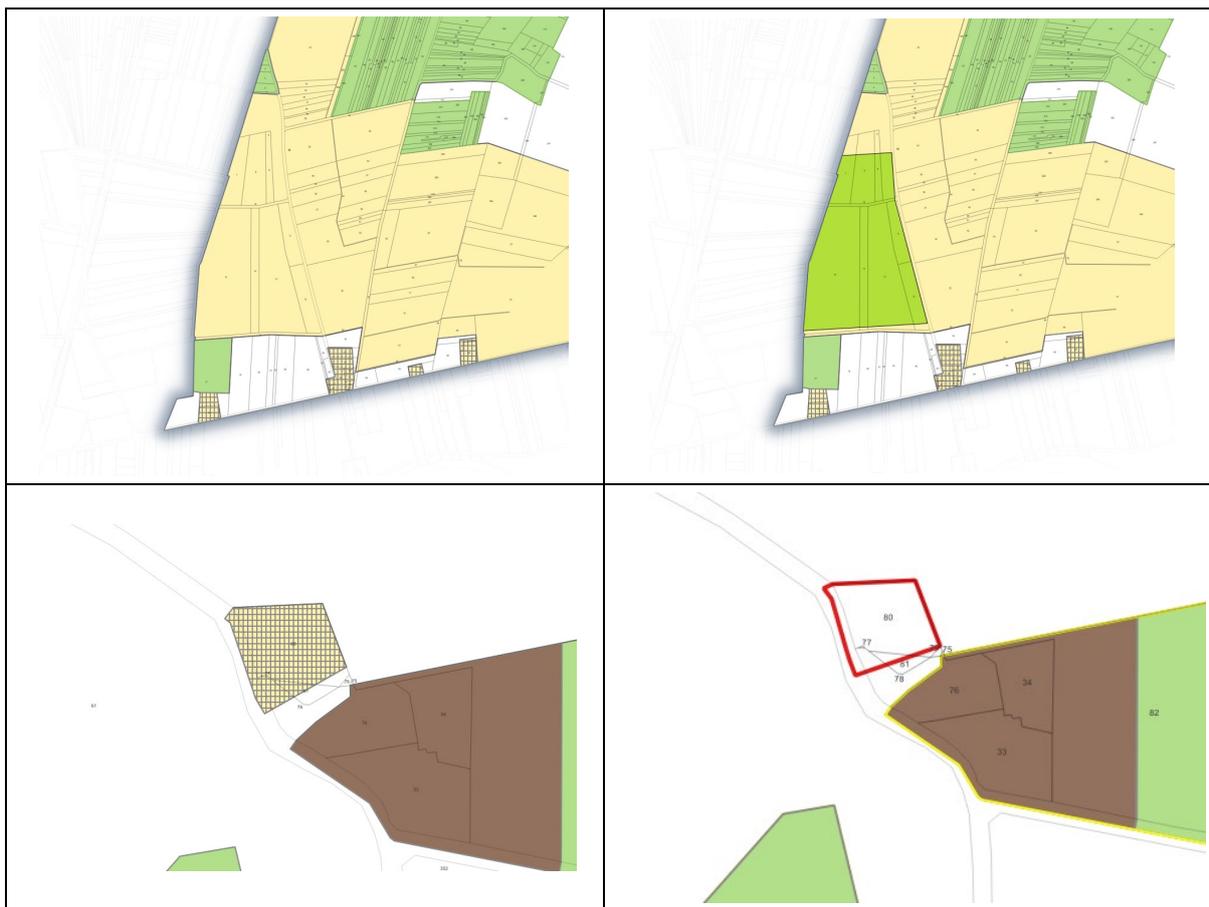
- Réduction de la zone A au profit de la zone N : réduction de 14 ha de la zone Aca et augmentation de la zone N (Npv)
- Maintien de la surface totale de la zone A mais réduction de la zone Ah (1500m<sup>2</sup>)

Type de zone	Secteur	Superficie (ha)	Part du territoire (%)	Superficie après la modification	Part du territoire
U	UA	4,75	0,32	4,75	0,32
	UB	14,34	0,98	14,34	0,98
	UE	3,48	0,24	3,48	0,24
AU	1AU	4,76	0,32	4,76	0,32
	2AU	3,36	0,23	3,36	0,23
N	N	751,20	51,52	751,20	51,52
	Nh	13,02	0,96	13,02	0,96
	Npv	0	0	14	1
A	A	563,43	38,53	563,58	38,54
	Ah	14,63	1,18	14,48	0,99
	Aca	89,37	5,72	75,37	5,15
Total		1462	100	1462	100

## 6.2 Modification du règlement graphique

- Pour permettre la mise en œuvre d'un projet de centrale photovoltaïque flottante sur une ancienne carrière, les parcelles concernées actuellement classées en zone Aca représentant 14.42ha doivent incorporer à un nouveau zonage Npv dédié aux installations photovoltaïques. L'évolution du règlement graphique nécessite donc une mise à jour (voir ci-dessous).

Version en vigueur	Version modifiée
--------------------	------------------



Zonage du PLU

-  1AU
-  2AU
-  A
-  Aca
-  Ah
-  N
-  Nh
-  UA
-  UB
-  UE

 Npv

## 6.3 Modification du règlement écrit

Le règlement écrit de la zone N doit être adapté afin de permettre l'aménagement du parc photovoltaïque.

**En rouge, et rouge barré** les évolutions réalisées sur le règlement du PLU.

# N

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend également :

- Un secteur Nh correspondant à des zones résidentielles au sein desquelles sont autorisées les extensions, les annexes et les piscines des constructions existantes
- Un secteur Npv, dans laquelle sont permis les dispositifs et locaux techniques liés à la production d'énergie photovoltaïque.

Cette zone peut être impactée par les servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires de titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherches de mines et de carrières.

### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1 - Toutes les constructions nouvelles, sauf celles autorisées dans l'article N2.

### ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
  - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,

- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,

2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2.3 - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2.4 - Dans le secteur Nh, sont admises sous conditions :

- Les constructions annexes isolées, sous réserve que la superficie totale de l'annexe ne dépasse pas 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et que leur hauteur en tout point de cette annexe n'excède pas 3,50m au faîtage par rapport au niveau du sol ;
- L'extension des constructions existantes ;
- les piscines.

2.5 Dans le secteur Npv, sont admises sous conditions :

Les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien d'un parc de production d'énergie renouvelable (parc photovoltaïque), notamment les postes de transformation, les panneaux solaires, les locaux techniques avec les onduleurs, les câbles, le poste de livraison, le local de maintenance, etc.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

## 1 - ACCES

### a) Dispositions générales

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenus dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

### b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

3.3 - Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

## 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

## 2 – ASSAINISSEMENT

### Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement).

4.3 - 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.

### Eaux pluviales

4.4 – 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 permet 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.

## 3 – AUTRES RESEAUX

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

## ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non règlementé

## ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Hors agglomération, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimal de :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la **RD 10 et RD 21**.
- 8 mètres par rapport à l'axe de la **RD 21<sup>E1</sup>**.

6.3 - Une autre implantation peut être admise dans le cas :

- de constructions installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs,
- d'extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents, elles peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

## ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – **En secteur Nh**, les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes visés à l'article N 2 et dont la surface de plancher est inférieure à 40 m<sup>2</sup>, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.

7.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

**En secteur Npv : non réglementé**

## ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé

## ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

9.1 – **En secteur Nh**, l'emprise au sol maximum des constructions est de 30%.

**En secteur Npv : non réglementé**

## ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition: la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 6m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

#### Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> 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, ou masqués de l'espace public.

## Habitations

### **Murs**

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle, des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleur bois

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

### **Toitures**

11.3 – Les constructions doivent être couvertes par des toitures à 2 pentes a minima. Sauf pour les constructions à étage qui devront comporter des toitures à 4 pentes.

11.4 – Sauf dans le cas d'abris de jardin, les toitures à pente(s) doivent être en tuiles de type canal de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.  
Leur pente sera comprise entre 25 et 33 %

11.5 – Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher) pourront :

- comporter une seule pente
- ou être couvertes d'une toiture terrasse lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et à condition d'être revêtue par une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants.

11.6 – Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

11.7 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

## Clôtures

11.8 - La clôture sur voie et en mitoyenneté doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'une partie en claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage.
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 m, sauf pour des fonctions spécifiques devant faire l'objet d'une demande argumentée.

**En secteur Npv : non réglementé**

## ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

**13.3** - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

#### ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Définition : le COS est un coefficient appliqué à la surface du terrain pour définir le droit à construire (Surface de plancher).

**14.1** - Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone N.

# 7 IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 SUR LE PLU OPPOSABLE

THEME	IMPACTS	QUALIFICATION
Consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers	<p>La nouvelle zone Npv est implantée en lieu et place d'un ancien site d'extraction dont l'activité a cessé l'année dernière. La réduction de la zone agricole « carrière » s'est faite au profit d'une nouvelle zone naturelle « photovoltaïque ».</p> <p>La zone Ah transformée en A prévoit une reconstruction sur le même terrain d'assiette que la construction existante. De même, la zone A n'autorise que les constructions liées à l'activité agricole, ce qui est le cas du projet prévu sur la parcelle.</p>	Impact nul
Economie	Le projet présente des impacts positifs sur le volet économique et va contribuer à transformer Le Fieu en un territoire à énergie positive en produisant sa propre électricité, réduisant ainsi les coûts d'approvisionnement. Il permettra également un meilleur accueil des professionnels agricoles sur le territoire.	Impact positif
Activité agricole	<p>La réduction de l'activité d'exploitation de granulats par la société Lafarge a encouragé la remise en état progressive du site par la création d'un lac artificiel. L'activité agricole sur ce site n'est donc plus d'actualité.</p> <p>La zone A, n'autorise que les constructions liées à l'activité agricole. Elle permet de mieux gérer l'occupation du sol en faveur de l'agriculture.</p>	Impact nul
Paysages	Le passage du site en zone naturelle permet de l'intégrer dans l'ensemble du territoire communal qui constitue des <i>milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique</i> . Le nouveau règlement Npv s'articule avec le règlement actuel qui concernant les espaces libres et plantations stipule que	Impact positif

	<p>« Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ».</p> <p>Le règlement de la zone A prévoit pour le paysage le maintien des plantations existantes.</p>	
Trame verte et bleue, zones humides	<p>Le passage du site en zone naturelle permet de l'intégrer dans l'ensemble du territoire communal qui constitue des <i>milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique</i>. Ce nouveau zonage garantit une meilleure protection du site et l'intègre ainsi au réseau de trame verte et bleu de la commune</p> <p>Le règlement de la zone A prévoit pour le maintien du milieu naturel, le maintien des plantations existantes.</p>	Impact positif
Natura 2000	<p>Le secteur Npv modifié est localisé à 500m de la Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne premier site Natura 2000 et n'a aucun impact sur ce dernier du fait de la nature du site (ancienne carrière très récemment transformée en lac).</p> <p>Le secteur A se situe à environ 3 km des sites Natura 2000 et ne présente que 0,1% de la surface agricole locale. Le maintien de la même part d'occupation bâtie du sol n'augmente pas l'artificialisation et encourage le maintien de l'habitat local relatif aux milieux agricoles. De plus, de nombreux habitats de report sont donc disponibles pour de potentielles espèces concernées.</p>	Impact nul
Faune/flore	<p>Les premiers résultats issus de l'étude faune/flore (en annexes) indiquent que les enjeux de conservation des habitats naturels et de la flore sont faibles à très faibles. La nature du site (ancienne gravière immergée récemment) et la présence de friches abritant de nombreuses espèces envahissantes ne revêtent pas de valeur écologique majeure.</p>	Impact faible
Trafic	<p>Le projet ne présente pas d'impact à ce sujet, si ce n'est lors de l'installation de la centrale photovoltaïque.</p> <p>L'accueil de travailleurs agricoles n'impacte pas fortement le trafic. Les déplacements sont ponctuels, limités et de faible ampleur (5veh/jour maximum)</p>	Impact nul

Eaux usées	<p>Le projet ne présente pas d'impact à ce sujet. Il sera tout de même soumis à l'article N4 réglementant les conditions d'assainissement des terrains.</p> <p>La parcelle concernée par l'ancien secteur Ah est déjà connectée à l'ensemble des réseaux de traitement des eaux usées et pluviales.</p>	Impact nul
Eaux pluviales	<p>Le projet ne présente pas d'impact à ce sujet. Il sera tout de même soumis à l'article N4 réglementant les conditions d'assainissement des terrains.</p> <p>La parcelle concernée par l'ancien secteur Ah est déjà connectée à l'ensemble des réseaux de traitement des eaux usées et pluviales.</p>	Impact nul
Eau potable	<p>Le projet ne présente pas d'impact à ce sujet. Il sera tout de même soumis à l'article N4 réglementant les conditions d'assainissement des terrains.</p>	Impact nul

# 8 IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 SUR LES SITES NATURA 2000.

Le réseau Natura 2000 est constitué par les habitats naturels communautaires de la directive européenne modifiée n° 92/43/CE dite directive « Habitats » et les sites désignés ou en cours de désignation à la Commission Européenne au titre de cette directive et de la directive n°49/409/CE dite directive « Oiseaux », sur lesquels s'applique une réglementation particulière. Ce sont :

- Pour la Directive « Habitat-Faune-Flore » : les Sites d'Importance Communautaire (SIC) qui deviennent des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) dans leur version définitive ;
- Pour la Directive « Oiseaux » : les Zones de Protection Spéciales (ZPS).

Ensemble, ils forment le réseau Natura 2000.

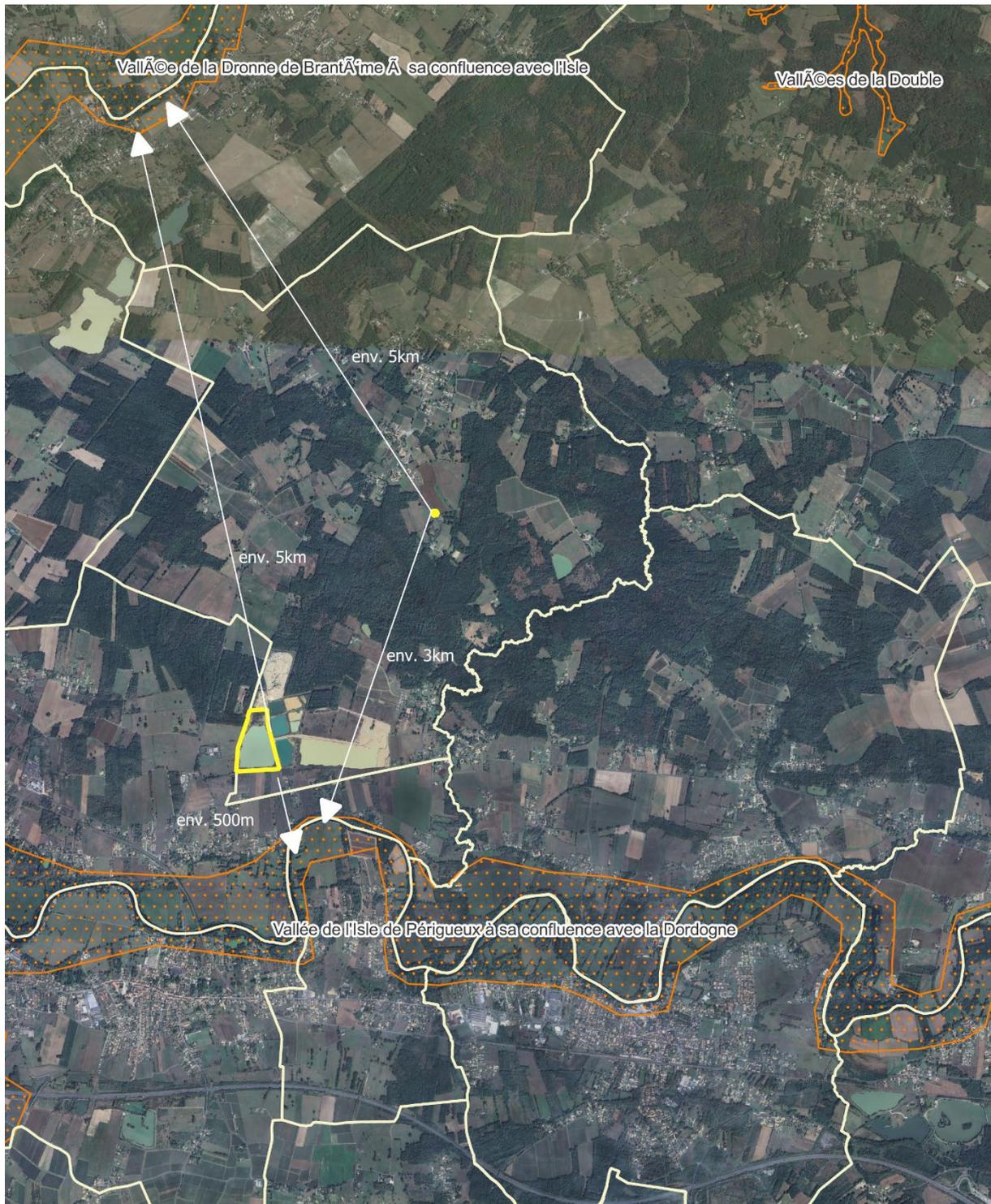
## 8.1 Localisation du projet par rapport aux sites Natura 2000

Les informations concernant les sites Natura 2000 ont été recensées auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de la Nouvelle Aquitaine et de l'INPN.

La recherche initiale s'est effectuée au droit du site de projet, c'est-à-dire à l'échelle de la commune de Le Fieu, objet de ladite modification simplifiée.

**Cette recherche a permis de mettre en évidence l'existence d'un site Natura 2000 - Directive habitat à proximité de la commune de Le Fieu sur la commune de Coutras : « FR7200661 Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ».**

Le site Natura 2000 est localisé à proximité de la limite sud de la commune, le long de l'Isle. Les parcelles impactées par la modification simplifiée n°1 du PLU se trouvent, pour certaines, à quelques 500 mètres du site.



Légende :

-  Site Natura2000
-  Limites communales
-  Limites des zones concernées par la modification simplifiée

0 500 1 000 m



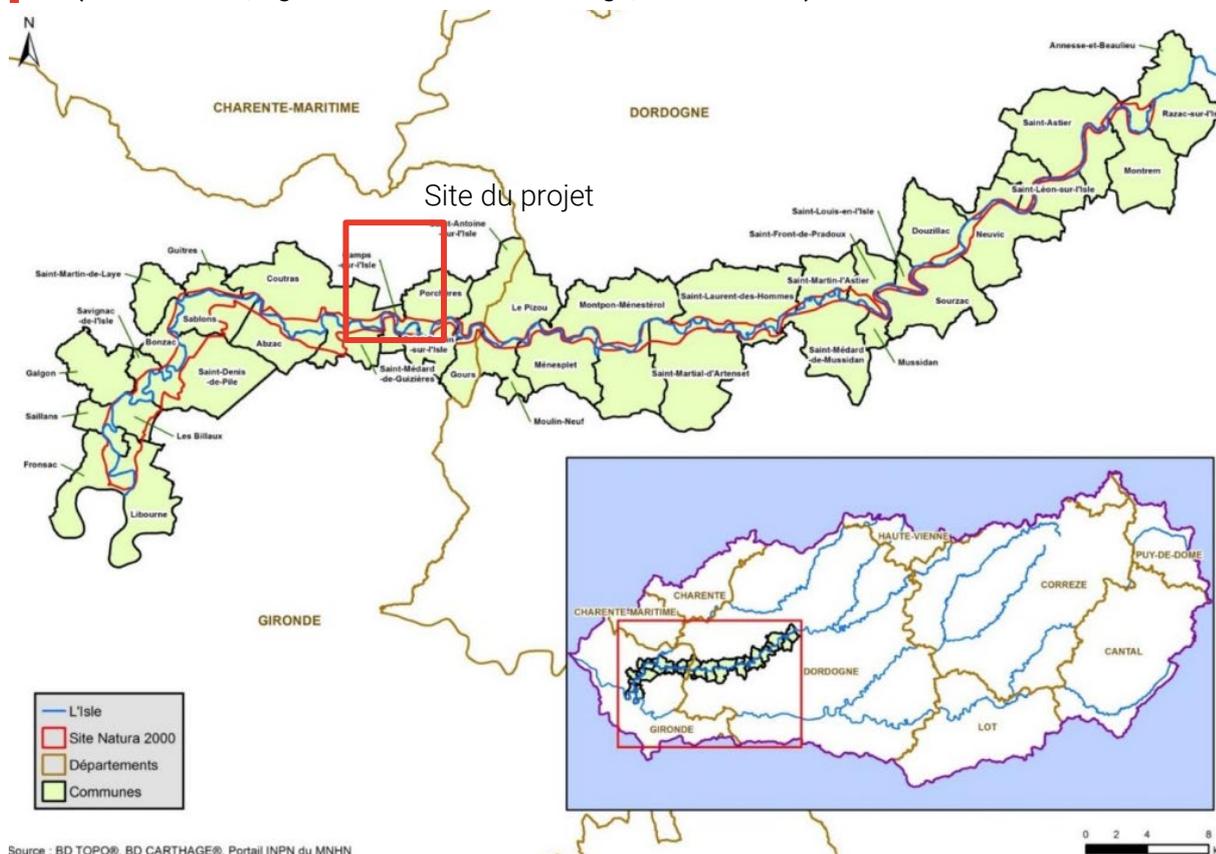
**VERDI**

Figure 4 : Localisation du site Natura 2000 à proximité de la commune de Le Fieu (Source : INPN)

## 8.2 Descriptifs du sites Natura 2000 : « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne »

Le site Natura 2000 FR 720 0661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » (site d'intérêt communautaire, SIC), désigné au titre de la Directive habitats, est localisé à cheval dans les départements de la Dordogne et de la Gironde. Il s'étire à l'ouest de Périgueux (secteur de Razac-sur-Isle) vers le sud-ouest (secteur de Libourne-Fronsac) en longeant la vallée de l'Isle de part et d'autre sur 122 km de long et s'étend sur 7 997 hectares.

**Figure 5 : Localisation du site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne »** (Sources : IGN, Agence de l'Eau – BD Carthage, EPIDOR 2015)



Ce site abrite une biodiversité d'espèces animales et végétales remarquables à l'échelle nationale et européenne. Cette biodiversité est intimement liée aux milieux humides et aquatiques.

Il comporte neuf habitats d'intérêt communautaires sur une surface de 2 467,32 hectares, ce qui correspond à environ 31 % de la superficie totale du site :

- Prairies alluviales et inondables (1328 ha),
- Végétations de hautes herbes (mégaphorbiaies – 318 ha),
- Forêts alluviales de chênes et d'ormes et d'aulnes (767 ha) et de frênes et saules (42 ha),
- Grèves alluviales (1.9 ha),

- Gazons amphibies (0.8 ha),
- Herbiers à renoncules et callitriches (2.5 ha)
- Herbiers à potamots et lentilles d'eau (5.8 ha).

**Les forêts alluviales d'aulnes, de frênes et de saules étant encore plus rares en Europe, elles sont définies comme milieux prioritaires.**

En parallèle de ces habitats d'intérêt communautaires, 21 espèces (et leurs habitats) ont également été identifiées comme présentant un intérêt communautaire :

- **Flore patrimoniale** : 1 espèce : Angélique des estuaires
- **Faune patrimoniale** :
  - 9 poissons : Saumon atlantique, Lamproie marine, fluviatile et de Planer, Grande Alose et Alose feinte, Toxostome, Bouvière, Chabot, 1 reptile – Cistude d'Europe,
  - 2 mammifères : Loutre et Vison d'Europe,
  - 8 insectes : Cordulies splendides et à corps fin, Agrion de mercure, Gomphe de Graslin, Cuivré des marais, Damier de la sucisse, Lucane cerf-volant, Grand Capricorne.
  - La Grande Mulette est également recensée, mais aucun individu vivant n'a été identifié sur le site.

Plusieurs facteurs ayant un impact sur la conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire ont été identifiés sur le site. L'état de conservation des habitats est jugé comme bon à fortement dégradé pour 63% d'entre eux.

D'après l'INPN, il apparaît que l'agriculture et la sylviculture sont les principales activités garantes des espaces terrestres riverains de l'ISle. Sur les milieux de vallée, la menace réside surtout dans le changement de destination des surfaces toujours en herbe, avec à la clef, davantage de culture de type monoculture. Les perturbations affectant les habitats semblent également celles affectant la faune, à savoir notamment la rupture de la continuité écologique et les pratiques de rotation/conversion (peupleraies, cultures...) qui progressent très rapidement. La conservation et le suivi de ces corridors apparaissent ainsi comme une piste d'action prioritaire à engager pour l'intégrité du site. Les habitats liés aux espaces de la rivière et des berges sont aussi impactés par des pratiques d'entretien mal adaptées qui favorisent ponctuellement l'invasion des milieux par des espèces exogènes et/ou la disparition des habitats alluviaux (entretien d'espaces privés (jardins), abords de carrelets, entretien des abords de parcelles en grandes cultures ou sylviculture). Cela a pour conséquence une perte de biodiversité et une banalisation des espaces riverains. Les habitats liés aux bras morts sont d'une grande importance pour la reproduction et le gîte des poissons et des insectes aquatiques. La dynamique d'évolution naturelle d'un bras mort étant le comblement, il est important de veiller à leur restauration pour les plus dégradés.

Dès lors, les enjeux principaux sont :

- La préservation d'un corridor amont/aval (ripisylves, habitats à loutre et vison, poissons migrateurs, libellules, angélique des estuaires)
- La préservation des prairies alluviales de fauche et inondables (habitats, flore, papillons, etc...).

## 8.3 Incidences potentielles du projet sur le site Natura 2000

Pour rappel, le périmètre de projet n'inclut pas le site Natura 2000. Les parcelles faisant l'objet du changement de zonage sont localisées au plus proche à 500m du site Natura 2000.

L'agriculture et les pesticides constituent l'une des principales menaces vis-à-vis de la pérennité du Site Natura 2000. **Le passage d'un zonage Aca attribué à l'exploitation des carrières en zonage Npv, zone naturelle dédiée à l'activité photovoltaïque**, réduit ainsi les risques liés à l'agriculture plus précisément à l'exploitation de granulat.

De plus le choix développer l'exploitation photovoltaïque sur d'ancienne carrière et non sur des terres agricoles ou naturelles, comme c'est le cas dans un certain nombre de communes voisines permet de préserver la trame verte et le paysage de la commune en interrelation avec le site Natura 2000 à proximité.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Le Fieu **s'insère dans un besoin de répondre à la reconversion des anciens sites d'extraction, mais aussi à la volonté de participer à l'effort national de production d'énergie « verte »**. Afin d'intégrer les habitants au projet, différents moments de concertation ont été mis en place et un financement participatif organisé.

Ainsi, **l'ancienne carrière sera reconvertie en un projet communal servant les intérêts des habitants, sans impacter l'environnement ou le paysage.**

Concernant la zone A, la modification simplifiée ne change pas fondamentalement les principes de la zone concernant les usages du sol, et notamment l'usage de pesticides.

**Le changement de zonage de ce site à proximité du site Natura 2000 ne présente donc aucune menace sur la pérennité des habitats identifiés dans le périmètre de la « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne », d'autant plus qu'il prend place sur un ancien site dédié à l'extraction de matériaux, activité génératrice de nuisances (rejets de poussières, dégradation des sols, nuisances sonores, etc.).**