



COMMUNE DE CAMPS-SUR-L'ISLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 16/04/2004

NOTICE EXPLICATIVE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

PLU approuvé le	Prescription de la modification simplifiée n°1	Mise à disposition au public	Approbation
16/04/2004	21/08/2023	15/04/2024 au 17/05/2024	26/06/2024

SOMMAIRE

I. Introduction	p.3
II. La procédure de modification simplifiée	p.4
<ul style="list-style-type: none">• Rappel des textes en vigueur• Champ d'application de la modification simplifiée• Déroulement de la procédure• Composition du dossier	
III. L'objet des modifications envisagées	p.7
<ul style="list-style-type: none">1. Contexte et localisation des projets urbains2. Eléments de justification3. Modifications apportées les Orientations d'aménagement, le zonage et la liste des emplacements réservés du PLU4. Modifications apportées dans le règlement du PLU	
IV. Incidences sur les orientations générales du PLU	p.24
V. Compatibilité de la modification simplifiée n°1 du PLU	p.24
<ul style="list-style-type: none">• Compatibilité avec les lois « Solidarité et Renouvellement Urbain », « Urbanisme et Habitat », « Engagement National pour l'Environnement », « Accès au Logement et Urbanisme Rénové »• Compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais• Compatibilité avec les projets d'intérêt général• Compatibilité avec les servitudes d'utilités publiques	
VI. Incidences sur l'environnement	p.25

I – Introduction

Approuvé le 16/04/2004 par délibération du Conseil Municipal, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CAMPS-SUR-L'ISLE, a fait l'objet d'une modification.

La modification n°1 approuvée en juillet 2006 a permis de :

- Modifier les emplacements réservés (ER) : la suppression de l'ER 9 mais aussi la création des ER 23 et 24 ;
- Modifier le règlement écrit à l'article 11 des zones UA et UB, à l'article 3 des zones AU ainsi qu'aux articles 1 et 2 de la zone A.

Toutefois, il convient de noter que seul la création emplacement réservé n°23 a été annulé et il n'a donc pas été intégré à la modification du PLU.

Aussi, la Commune de CAMPS-SUR-L'ISLE a fait le choix d'engager dès à présent une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, afin de modifier l'orientation d'aménagement (OA), les règlements écrit et graphique pour permettre l'émergence d'un projet urbain de logements sociaux sur le secteur d'entrée Ouest du bourg.

La présente notice est spécifique à la 1^{ère} modification simplifiée du P.L.U. et a pour objet d'expliquer les modifications opérées et à les justifier.

Pour tout renseignement concernant la commune et les motivations qui ont conduit à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, il y a lieu de se reporter au rapport de présentation du PLU approuvé le 16 avril 2004.

II – La procédure de modification simplifiée

II-1 Rappel des textes en vigueur

- Loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction
- loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Décrets n°2009-722 du 18 juin 2009 et n°2009-1414 du 19 novembre 2009
- Articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme

II-2 Champ d'application de la modification simplifiée

Conformément aux dispositions des articles L.153-31, L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que l'évolution du contenu du PLU concerne le règlement ou les orientations d'aménagement et qu'elle n'a pas pour effet de :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

En outre, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre réglementaire et au regard de la modification du PLU envisagée qui concerne uniquement des ajustements règlementaires et de l'orientation d'aménagement, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

II-3 Déroulement de la procédure de modification simplifiée

La mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée du PLU nécessite la mise à disposition du public des documents modifiés, dont les modalités sont définies par délibération de l'autorité compétente, et une délibération pour approuver le dossier de modification.

Cette procédure ne comporte pas de concertation préalable du public, ni d'enquête publique.

La délibération approuvant la modification du plan est affichée pendant un mois en mairie et au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI). Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La procédure se déroule de la façon suivante :

- Arrêté du Conseil Communautaire de la CALI engageant la modification simplifiée (21/08/2023) ;
- Délibération du Conseil Communautaire de la CALI (13/02/2024) précisant les modalités de mise à disposition du dossier au public durant 1 mois ;
- Transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées à l'élaboration des PLU (Etat, Région, département, chambre de commerce et d'industrie, PETR...) avant sa mise à disposition ;
- Transmission du dossier à l'Autorité Environnementale pour examen au cas par cas ;
- Mise à disposition du public du dossier de modification durant un mois minimum ;
- Un bilan des observations recueillies est établi ;
- Le Conseil Communautaire délibère sur le bilan de la mise à disposition et approuve, par délibération motivée, le dossier de modification simplifiée.

La mise à disposition du dossier :

Le Conseil Communautaire de la CALI va délibérer pour définir les modalités selon lesquelles le dossier de modification simplifiée devait être mis à disposition du public afin de recueillir ses observations :

- la durée de la mise à disposition du dossier de modification sera d'un mois, probablement en avril 2024 ;
- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations, sera affiché en mairie de CAMPS-SUR-L'ISLE et au siège de la CALI au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et durant toute sa durée.

Il sera en outre publié dans un journal diffusé dans le département au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

- le dossier de modification et les avis des personnes publiques associées qui auront été adressés à la Communauté d'Agglomération du Libournais seront mis à disposition du public en mairie, 89 rue de la République 33660 CAMPS-SUR-L'ISLE ainsi qu'au siège de la CALI, 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE, aux jours et heures habituels d'ouverture. Il sera accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, préalablement côté, afin que chacun puisse consigner ses observations. Les observations du public pourront être reçues par voie postale – Mairie de CAMPS-SUR-L'ISLE, 89 rue de la République 33660 CAMPS-SUR-L'ISLE.

II-4 Composition du dossier

La modification simplifiée proposée conduit à établir un dossier spécifique, composé comme suit :

Pièce n°1 : la présente notice explicative

Pièce n°2 : les orientations d'aménagement modifiées

Pièce n°3 : le règlement modifié

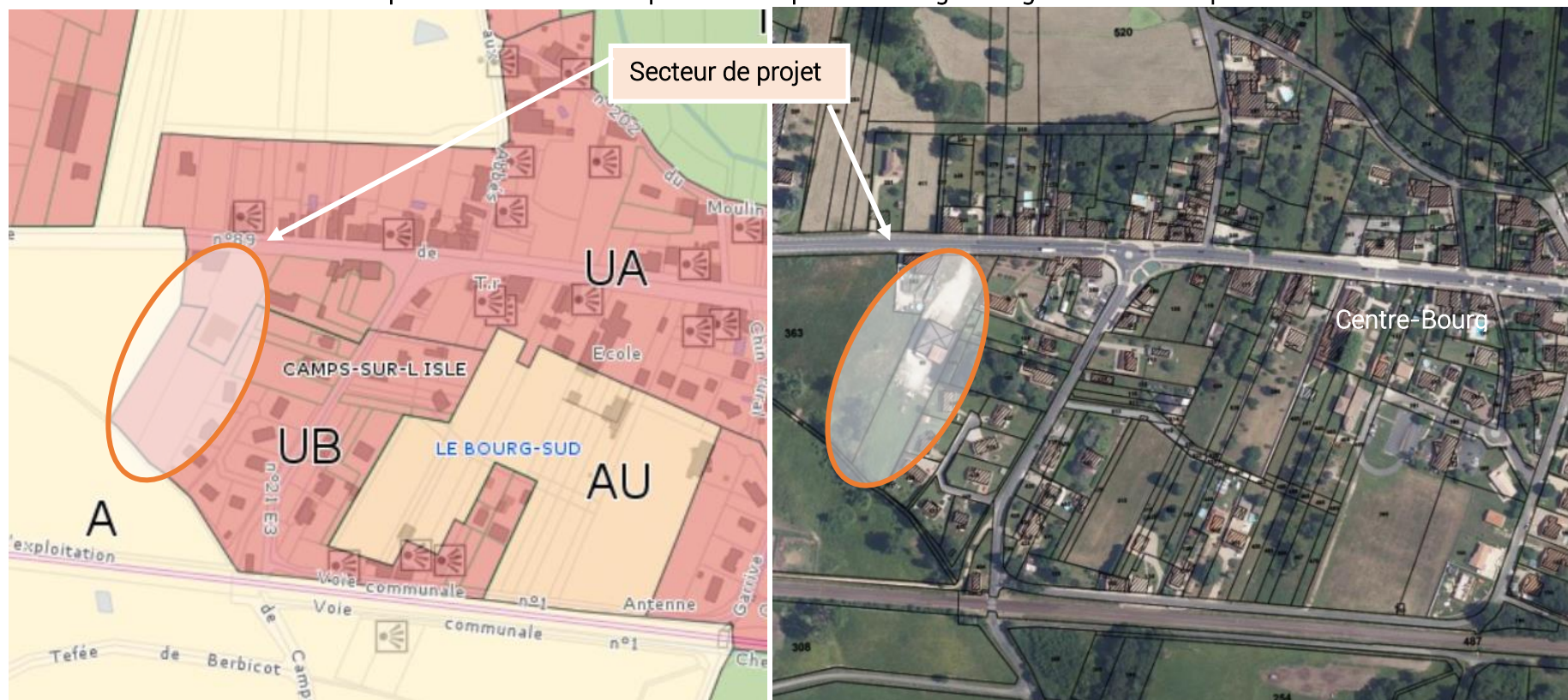
Pièce n°4 : le zonage modifié

Pièce n°5 : la liste des emplacements réservés modifiée

III – L'objet des modifications envisagées

III-1 Contexte et localisation du projet urbain

Localisation du secteur concerné par la modification simplifiée sur le plan de zonage en vigueur et sur une photo aérienne



Sources : PLU en vigueur, Géoportail

Contexte urbain :

Le centre-bourg de Camps-sur-l'Isle s'inscrit au milieu de l'ensemble urbain de la Vallée de l'Isle, allant de Saint-Médard-de-Guizières à Saint-Seurin-sur-l'Isle. Ce « continuum urbain » regroupe plus de 6 000 habitants en 2020. Il est accessible depuis Libourne, Périgueux et la métropole bordelaise par le train (gares de Saint-Médard-de-Guizières et de Saint-Seurin-sur-l'Isle) ou encore par l'autoroute A 89 (échangeur d'Abzac).

Localisation du site dans son contexte urbain global



Sources : PLU en vigueur, Géoportail

Camps-sur-l'Isle dispose d'un secteur urbain situé en entrée Ouest de son centre-bourg faisant la transition entre :

- un tissu pavillonnaire sous forme de lotissement au Sud-Est et d'individuel arboré sur la marge Est du site ;
- un tissu mixte, avec des constructions spontanées à vocation de commerces et services, au Sud du rond-point de la RD21E3 et RD 1089 ;
- un tissu de faubourg avec des constructions anciennes, alignées sur la RD 1089, au Nord du site ;
- des espaces agricoles ouverts sur tout le pourtour Ouest du site, complétés par un fossé au Sud (le « fossé du Milieu »).

Le site du projet est seulement desservi par la RD 1089 au Nord.

Photo des espaces urbains (faubourg, lotissement, entrée de bourg) et agricoles autour du site



Source : Google Street View

Détail du secteur de Projet :

Le projet envisagé constitue une 1^{ère} opération d'envergure pour la commune puisqu'elle prévoit la destruction du bâtiment d'activité, proposant notamment la fabrication et la vente de charpentes métalliques (entreprise ABCS), présent sur le site, ainsi que la remise en état des sols afin de créer un ensemble urbain d'une trentaine de logements locatifs sociaux. Le bâtiment constitue aujourd'hui une friche industrielle.

Le projet est toujours en cours d'étude. Au vu de profil socio-démographique de sa population et de la demande croissante en logement social, la commune se doit de proposer et développer une offre de logements à destination de ce public. La typologie des logements proposée, du T2 au T4, permettra d'accueillir divers profils de ménages.

Par ailleurs, l'accès au site du projet se fera depuis la rue de la République (RD 1089) et des voies douces, en lien avec le schéma communal, seront envisagées afin de relier la future opération aux espaces et équipements publics (école, salle polyvalente, mairie, etc.) présents en centre-bourg.

Le projet s'inscrit sur les parcelles cadastrales ZC 99 et ZC 363 (partie Est) composées de friches et de pelouses entre en zone UA et UB dans le PLU en vigueur.

Photo aérienne du site concerné et photos du site



Source : Géoportail



Sources : Google Street View



Sources : Google Street View

Vues non contractuelles du projet de Domofrance

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20240626-2024_06_189-DE



Sources : Domofrance

III.2. Eléments de justification

- **Objectifs définis dans le PADD :**

Ayant constaté la nécessité de gérer le développement du bâti en évitant l'urbanisation linéaire le long des axes existants mais aussi de valoriser les espaces publics, le PADD s'était fixé pour objectif de « répondre à la demande en habitat de manière cohérente » et de « rechercher la cohésion urbaine sur l'ensemble du territoire ». Ils ont trouvé une traduction dans l'ambition de préserver, valoriser et renforcer le centre-bourg mais aussi de mailler les quartiers anciens et nouveaux, notamment avec les principes d'aménagements développés dans les Orientations d'aménagement.

Dans le même sens, le PADD souhaite œuvrer à la valorisation de l'entrée Ouest et à la distribution pertinente des zones constructibles autour du bourg.

A cet effet, la modification proposée permettra d'impulser un nouveau projet urbain de développement de l'offre de logements dans le prolongement du centre-bourg, tout en conservant la qualité du cadre de vie de son territoire. Elle s'inscrit donc totalement dans les ambitions portées par le projet politique du PLU et traduit dans le PADD.

- **Potentiel de logements dans PLU en vigueur :**

Le PLU en vigueur, approuvé en 2004, s'est concentré sur un objectif de doublement de la population de 1999 (388 habitants) en 10 ans (cf. rapport de présentation). Cette ambition s'est traduite par le classement de 9 ha en zone à urbaniser (AU) mais aussi par le classement en zone urbaine mixte (UA et UB) de plus de 50 ha. Ces zones urbaines disposent à ce jour de nombreuses possibilités de densification ou de comblement de dents creuses. Selon l'INSEE, depuis l'approbation du PLU, une centaine de logements ont été construits à Camps-sur-l'Isle.

Depuis l'approbation du PLU en 2004 et depuis l'approbation du SCoT du Grand Libournais en 2016, les objectifs démographiques chiffrés n'ont pas été revus.

- **Potentiel maximal de logements prévu dans le SCoT :**

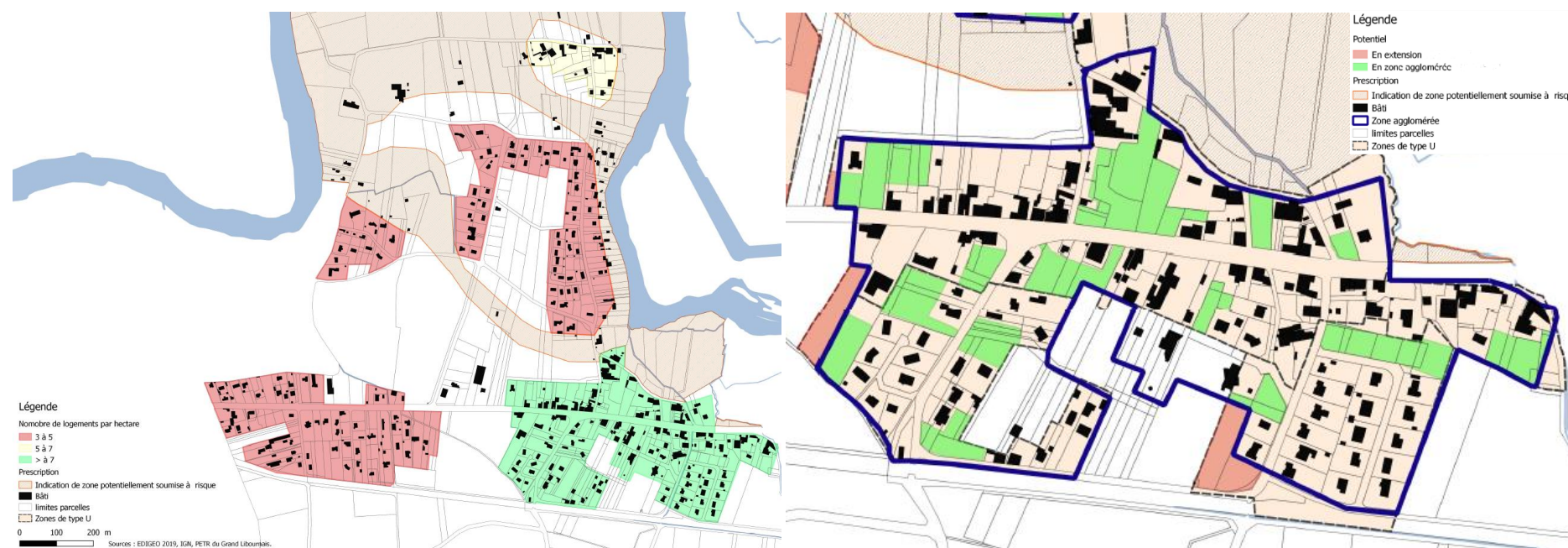
Dans le SCoT du Grand Libournais, la commune est une « centralité d'équilibre ». Sur les 1 000 logements neufs à construire du Bassin de Saint-Seurin, 65% de la production doit être réalisée au sein des 3 communes composant la centralité : Saint-Médard-de-Guizières, Saint-Seurin-sur-l'Isle et Camps-sur-l'Isle. La commune n'est pas contrainte dans la production de logements sociaux au regard de la loi SRU.

Ainsi, à l'horizon 2035, la croissance démographique maximale pour la commune est de 0,74 %/an, soit un besoin maximal de 64 logements (avec au minimum 2 logements vacants remis sur le marché), dont une majorité devra être réalisée au sein des périmètres agglomérés de la commune. A noter que depuis 2016, date d'approbation du SCoT, 24 logements ont été construits (source : Majic 2022, Fichiers fonciers CEREMA) et le SCoT du Grand Libournais permet donc la réalisation de 40 logements supplémentaires à l'horizon 2035.

Dans le PLU actuel, les zones urbaines disposent d'un potentiel d'environ 9,6 ha au sein des périmètres agglomérés. Ainsi, la création de zones d'extension (dents creuses) permettrait au regard des densités minimales imposées par le SCoT, la création d'environ 190 logements et ce, sans considérer les espaces classés en zone urbaine en extension du périmètre aggloméré et les zones à urbaniser.

Toutefois, au regard de l'ensemble des critères de définition du périmètre aggloméré dans le SCoT (densité supérieure à 7 logements/ha), seul le centre-bourg pourrait être considéré comme tel. Les espaces pouvant être construits dans le bourg représentent 4,04 ha, soit la production d'environ 80 logements.

Définition du périmètre aggloméré au regard du SCoT et potentiel d'urbanisation au sein des zones U du centre-bourg PLU en vigueur



Source : PETR du Grand Libournais

Ainsi, ce projet urbain propose une densité (environ 40 logements par hectare) largement supérieure aux densités minimales définies dans le SCoT du Grand Libournais pour les communes « centralité » (15 ou 20 logements par hectare) au sein et en extension du périmètre aggloméré du centre-bourg. De plus, il aura pour effet de contribuer fortement à l'effort de production de logement social dans le bassin de vie de Saint-Seurin.

Pour conclure, la programmation de ce projet est compatible avec les densités, les ambitions du SCoT de diversification de l'offre de logement (production de logements sociaux) ou de confortement du périmètre aggloméré du bourg et, il reste encore en cohérence avec le besoin maximal

en logement définis dans le SCoT. Il convient, par ailleurs, noter qu'un PLUi est en cours de réalisation à l'échelle de la CA Libournais est en cours de révision depuis 2022. Le PLUi permettra de questionner la pertinence de certaines zones constructibles en dehors du bourg, dans le PLU en vigueur, et ainsi adapter l'offre foncière aux objectifs fixés dans le SCoT.

- **Etude du CAUE en 2019**

Réalisée par le CAUE en 2019, cette étude s'inscrit dans une démarche partenariale préalable d'accompagnement de la commune de Camps-sur-l'Isle, qui s'interroge sur le devenir des emprises foncières notamment situées dans l'environnement immédiat du secteur du bourg et sur l'axe de la RD 1089 entre Saint Médard de Guizières et Saint Seurin sur l'Isle. L'objectif a été de repérer et évaluer la ressource foncière existante dans un périmètre de 500m/1km du centre bourg, de mesurer les capacités d'accueil potentielle mais également d'identifier les pistes d'orientations d'aménagements à retenir.

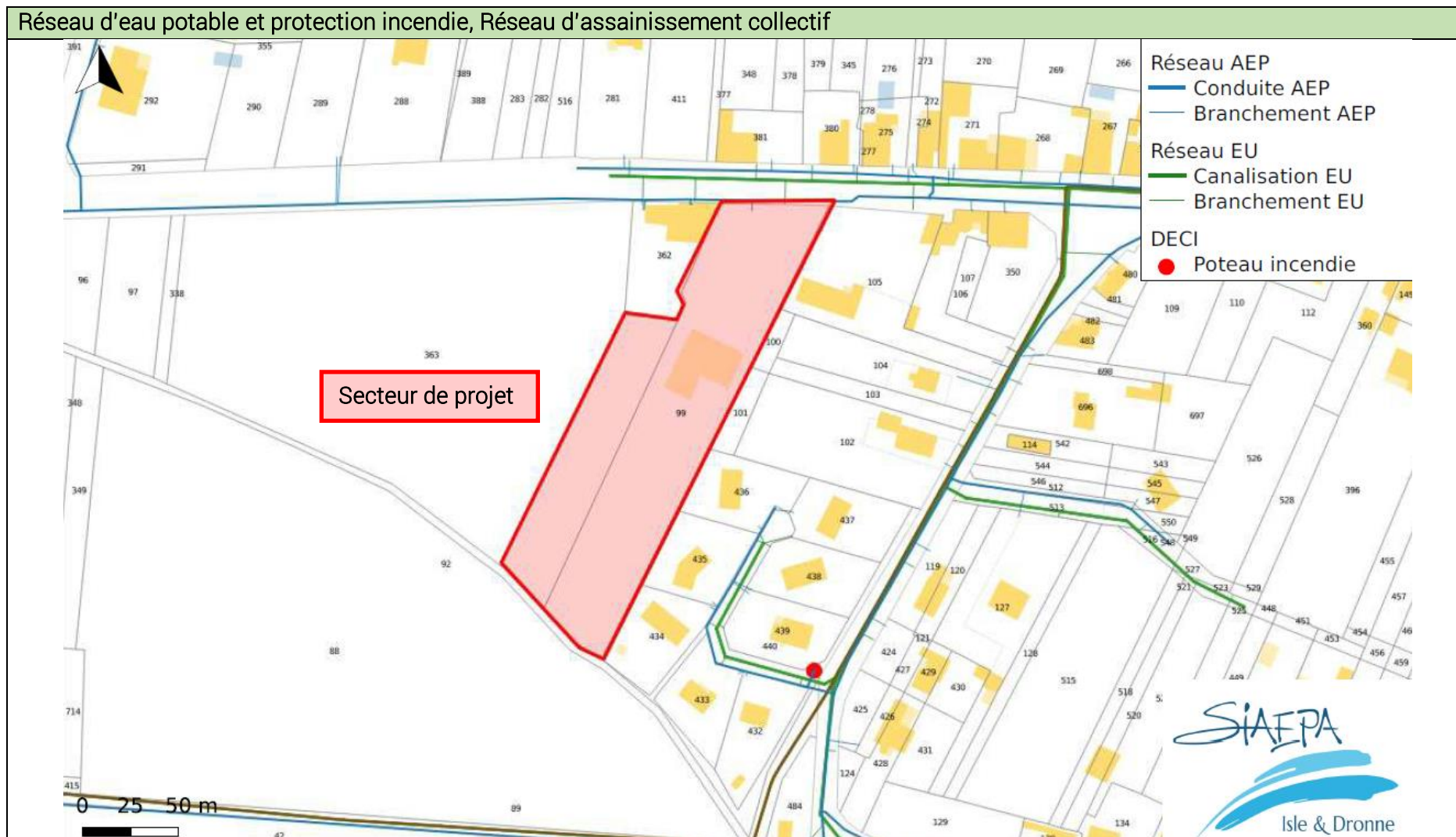
Cette étude vient conforter la vision du SCoT (voir ci-dessus) puisque, compte-tenu du nombre important d'espaces pouvant être construits sur la commune, des secteurs prioritaires d'intervention ont été définis, principalement autour du centre-bourg. Le projet urbain constitue un des sites à enjeu prioritaire d'intervention sur la commune.



Source : Extrait de l'étude du CAUE de 2019

- **Capacité des réseaux :**

Le secteur de projet est situé en zone urbaine à proximité immédiate du centre-bourg. Il bénéficie donc de la présence de l'ensemble des réseaux nécessaires à son urbanisation : assainissement collectif, électricité, eau potable, etc. (voir plan des réseaux ci-dessous).



Sources : Commune de Camps-sur-l'Isle, SIAEPAVI

Le secteur du projet est raccordé à la station d'épuration commune avec Saint-Médard-de-Guizières qui dispose d'un équivalent-habitants (Charge nominale). Actuellement, selon le RPQS 2022, la station d'épuration, dont le système d'assainissement est conforme, est mobilisée pour environ 2 500 équivalents-habitants (1 000 abonnés). Ainsi, les communes disposent d'un résiduel de l'ordre de 2 000 équivalents-habitants.

A cet effet, la construction potentielle d'une trentaine logements (du T2 au T4) prévue sur le secteur de projet prévu à Camps-sur-l'Isle va générer l'ajout d'environ 114 équivalent-habitants, ce qui est compatible avec la capacité du réseau d'assainissement collectif.

Camps-sur-l'Isle appartient au Syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable et d'assainissement des vallées de l'Isle et de la Dronne couvrant 16 communes. Les 12 communes (dont Camps-sur-l'Isle) et l'Est de Coutras sont en régie des eaux, soit environ 7 144 abonnés (13 915 habitants). Le Syndicat utilise 6 forages répartis sur le territoire dont 2 sont dans la nappe déficitaire (Eocène Centre) : Troquereau et Champs de Foire (Coutras), Laveau (Saint-Médard-de-Guizières), Rieu (Saint-Seurin-sur-l'Isle), Rolland (Les Peintures) et Breuilh (Les Eglisottes).

L'arrêté préfectoral n° SEN 2022/08/05-163 du 26 décembre 2022 fixe les volumes de prélèvements autorisés à 2 080 000 m³/an répartis sur les 6 forages dans la nappe. En 2022, le SIAEPAVID a prélevé 2 101 573 m³/an, soit un volume légèrement supérieur (1%) au volume annuel de prélèvements autorisé par la préfecture. Selon le rapport d'exploitation du Syndicat de 2022, cette situation est totalement imputable au service de la commune des Eglisottes qui prélève plus de 100 000 m³ de plus que son autorisation annuelle.

En 2022, le volume d'eau mis en distribution a augmenté de 10,8 % par rapport à l'année 2021. Cette forte augmentation est liée à la canicule de l'été 2022 qui a fait augmenter de façon significative la consommation des abonnés.

De plus, le volume d'eau perdu (perte des réseaux) représente plus d'un quart du volume d'eau prélevé à la ressource. Le Syndicat œuvre à l'amélioration du rendement du réseau : il passe ainsi d'un niveau de performance de 79,9% en 2021 à 81,5% en 2022 sur le secteur en régie. Toutefois, pour le service des Eglisottes, la moitié de l'eau pompée dans la ressource est perdue en fuites sur le réseau. Cette situation est majoritairement due aux casses de branchements suite à l'utilisation du bioxyde de chlore comme produit de désinfection de l'eau. Celui-ci altère la résistance mécanique des tuyaux et crée des percements. Ce mode de désinfection va être changé à la fin de l'année 2023 avec la rénovation de la station de pompage du Breuilh. Pour répondre à cet enjeu, le SIAEPAVID a œuvré pour la sectorisation du réseau afin de gérer au mieux la détection d'anomalies (fuites).

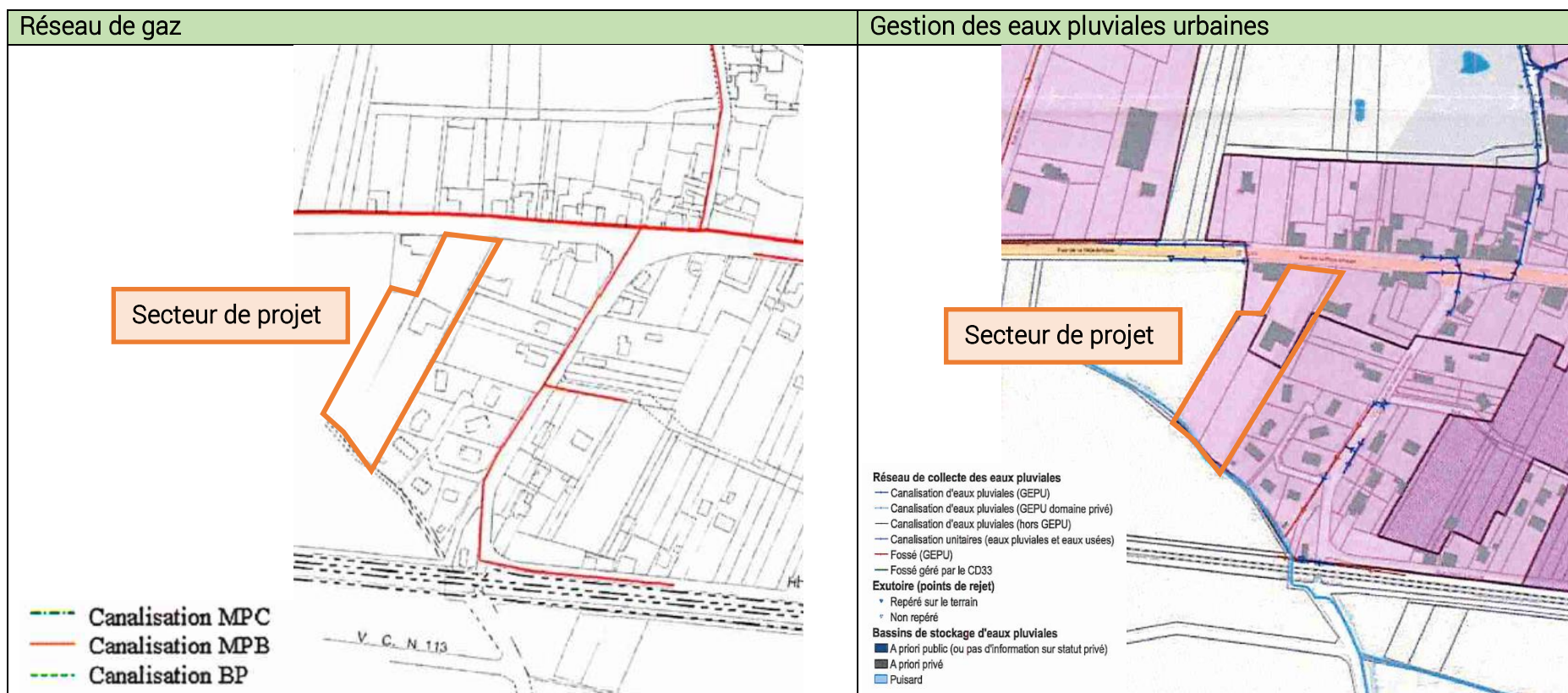
Selon le RPQS 2022 du Syndicat, 13139 abonnés en 2022 (+1,1% par rapport à 2021) (environ 26 180 habitants en 2022) ont une consommation de 1 491 861 m³/an (+11% par rapport à 2021). La consommation annuelle moyenne des abonnés (domestiques, entreprises et collectivités) est d'environ 113 m³ par an pour l'année 2022 contre 103 m³/an en 2022.

Le projet de modification simplifiée du PLU va générer la production d'une trentaine de logements (du T2 au T4), cela pourrait impliquer une augmentation de consommation annuelle de l'ordre de 3 500 m³ par an, soit 0,2% des volumes d'eau prélevés à l'échelle des communes du Syndicat.

Ainsi, la réalisation d'une opération de logements en zones UA et UB, sur un secteur d'entrée Ouest de centre-bourg, ne sera pas très modeste sur la ressource en eau.

Il faut également noter que dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CALI en cours, le Syndicat a évalué la capacité des services d'eau et d'assainissement à intégrer les projets de densification des zones urbanisées : cette évaluation va dans le sens du projet présenté par Domofrance.

Par ailleurs, la protection incendie du secteur de l'opération n'est pas assurée par le point de la rue de Saint-Sauveur (cf. carte ci-dessus), situé à plus de 300 mètres de l'entrée du site de projet. A cet effet, la commune va créer un nouveau point à l'entrée du site de l'opération, le long de la rue de la République pour répondre à cet enjeu.



Sources : GRDF, GEPU de la CALI

A propos du réseau électrique, il n'est pas adapté aux besoins des futures constructions sur le site du projet. Pour autant, les maîtres d'ouvrage de projet ont anticipé cet enjeu en prévoyant la création d'un poste transformateur à l'entrée de l'opération et l'extension du réseau d'environ 300 mètres le long de la Rue de la République depuis le croisement rue du Chêne/RD 1089, afin d'assurer la desserte des futurs habitants en électricité.

Dans le même sens, la gestion des déchets a été anticipée puisque le porteur de projet prévoira la création de points d'apport collectifs à l'entrée du site, le long de la RD 1089.

Enfin, les réseaux de gaz et d'eaux pluviales arrivent au droit du terrain de l'opération (cf. cartes ci-dessus). Pour autant, le projet prévoira une infiltration des eaux pluviales à la parcelle et la récupération des eaux des voiries devraient être amenées vers un bassin de stockage d'eaux pluviales envisagé à proximité du fossé du milieu.

- **Accessibilité du site et capacités de stationnement :**

Le site du projet est accessible depuis la rue de la République (RD 1089) au Nord. Le projet envisagé par Domofrance anticipera les besoins en stationnement des habitants du futur secteur puisqu'il est prévu de créer 1 place pour les petits logements (T2) et 2 places pour les logements plus grands (T3 et T4). Ces espaces de stationnements seront répartis le long de la voie d'accès aux logements mais aussi dans des garages.

Enfin, le projet envisagé a pour objet de faciliter les déplacements actifs en créant une jonction, dédiées aux mobilités douces, avec les cheminements piétons communaux déjà empruntés, notamment celui longeant la voie ferrée permettant de relier les Eyreaux aux équipements publics du bourg.

- **Insertion paysagère, urbaine et architecturale des sites de projet :**

Comme vu plus haut, le secteur de projet se caractérise comme un espace de transition urbaine entre les espaces agricoles ouverts à l'Ouest complétés par le « fossé du Milieu », le faubourg ancien au Nord et le tissu urbain mixte ou pavillonnaires à l'Est.

Le site du projet est assez plan. Les constructions futures proposeront des hauteurs limitées au R+1, comme les constructions anciennes présentes au Nord du site. Le travail sur les clôtures séparatives et les plantations d'arbres permettra d'assurer l'intimité des fonds de jardin des futurs habitants et des pavillons de l'Est du site du projet (cf. vue non contractuelle du projet en p11 de la notice explicative).

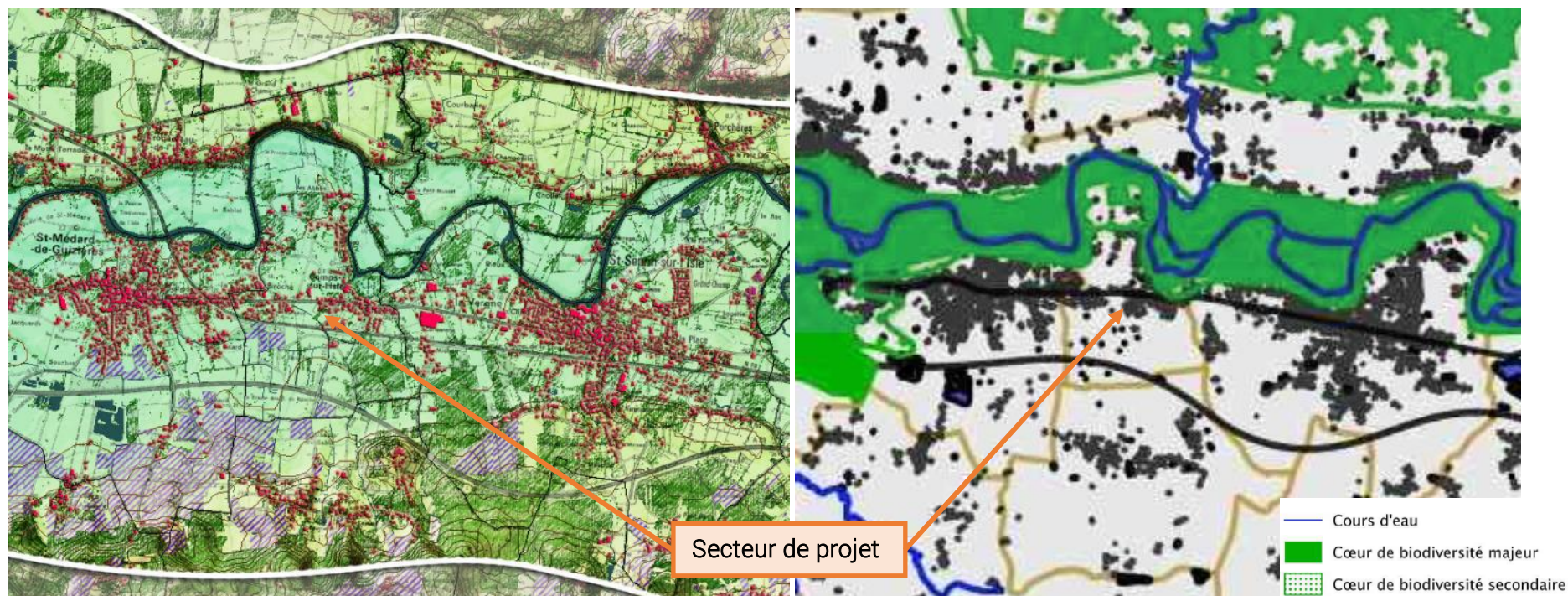
Par ailleurs, le maintien voire le développement d'un jardin potager sur les marges Ouest du site facilitera la transition entre l'opération de logements et l'espace agricole.

La commune de Camps-sur-l'Isle est concernée par les « réservoirs de biodiversité » définis dans le SCoT du Grand Libournais : il s'agit là du cœur de biodiversité majeur de la vallée de l'Isle. La commune est comprise dans l'entité paysagère les « Franges boisées du Nord » et l'unité des « Vallées de l'Isle et la Dronne ».

Pour autant, le site du projet est éloigné de ces secteurs et ils n'altèrent donc pas les paysages caractérisant la commune (cf. chapitre VI de la notice explicative sur les Incidences sur l'environnement).

Unité paysagère Vallées de l'Isle et la Dronne

Cœurs majeurs de biodiversité dans le SCoT



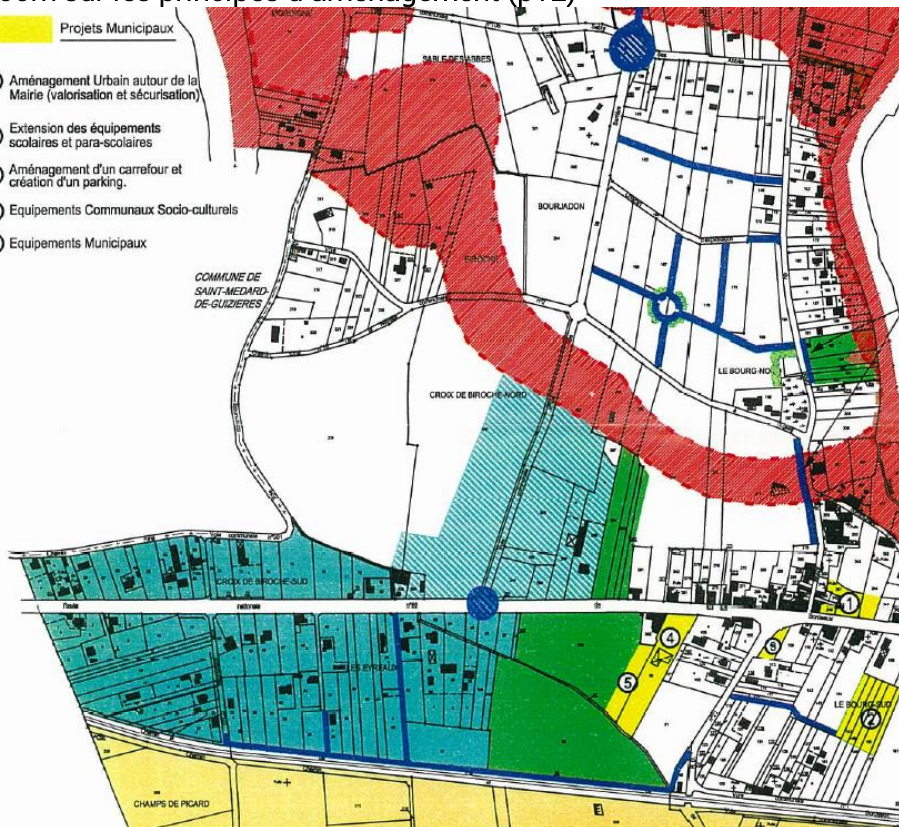
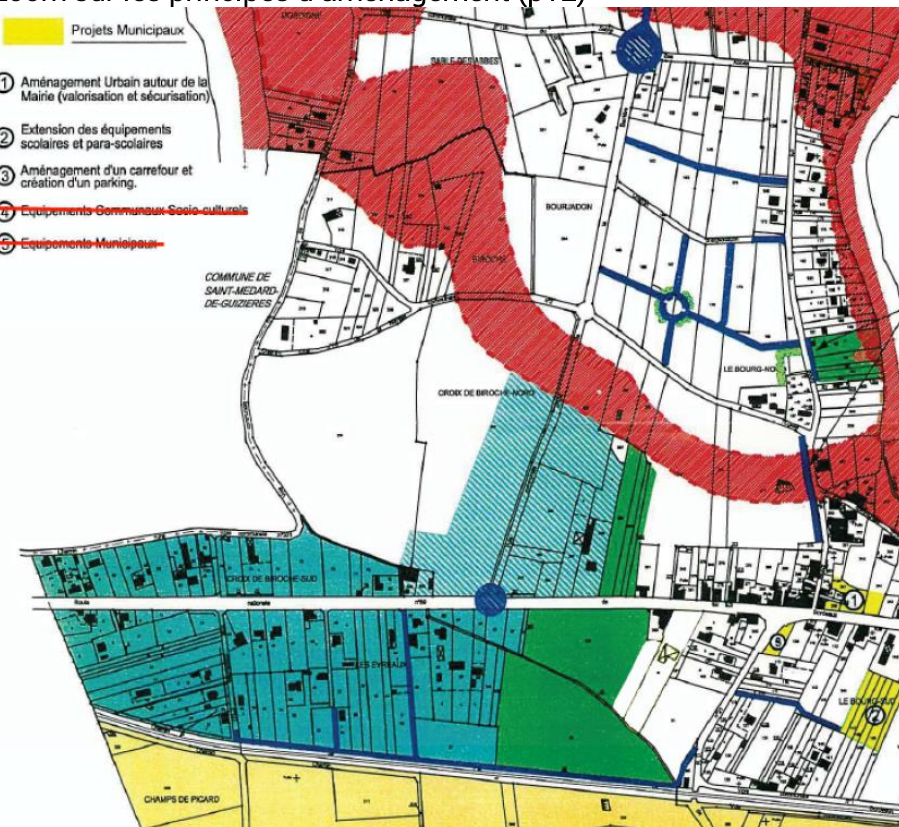
Sources : Atlas des Paysages de la Gironde, SCoT du Grand Libournais

• Conclusion :

Le PLU actuel ne permet pas la réalisation du projet prévu par Domofrance et validé par les élus. A cet effet, la municipalité a décidé de modifier le schéma des Orientations d'aménagement et le plan de zonage pour permettre l'émergence d'un projet urbain de logements sociaux en entrée Ouest du centre-bourg de Camps-sur-l'Isle.

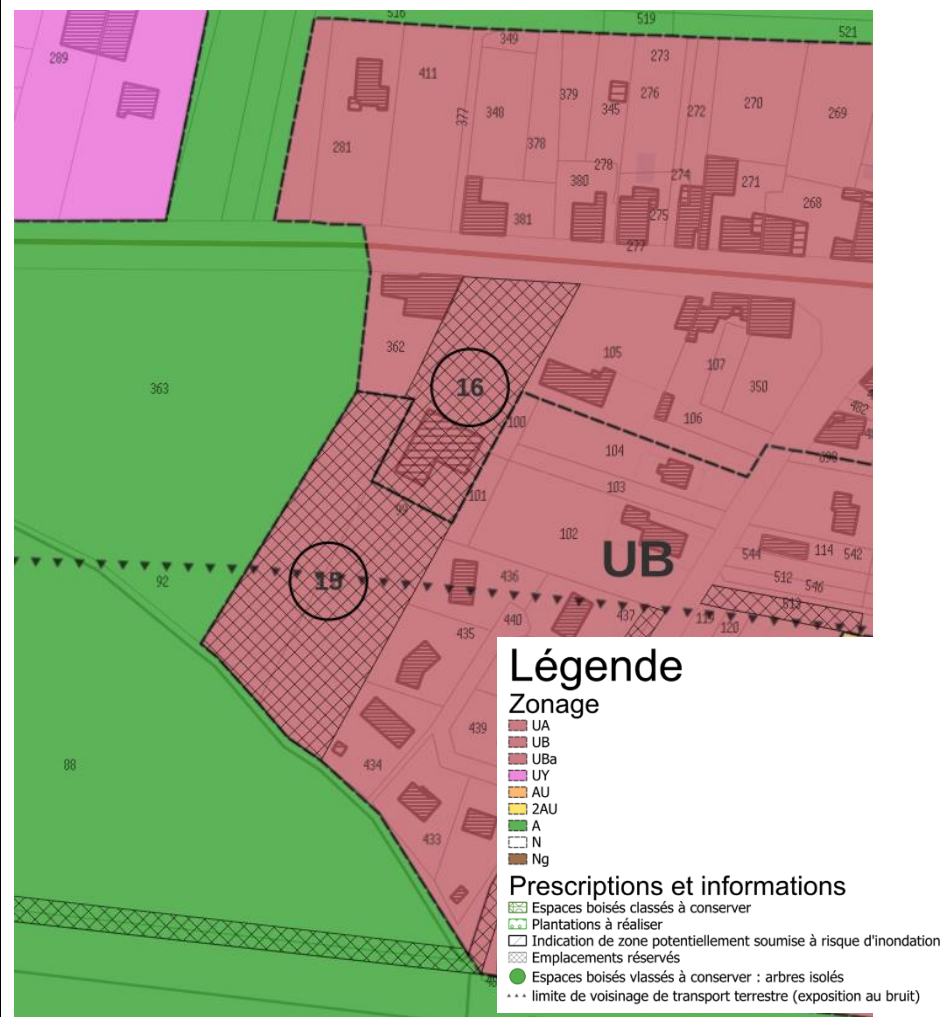
III. 3. Modifications apportées dans les Orientations d'aménagement, le zonage et les emplacements réservés du PLU

Le tableau qui suit vise à montrer les modifications apportées aux Orientations d'aménagement, au zonage et à la liste des emplacements réservés, à en apporter les justifications et à préciser dans quel cadre elles ont été prises.

Orientations d'aménagement actuelle	Orientations d'aménagement modifiées
Voir les Orientations d'aménagement avant modification.	Voir document joint au dossier « 2 – OA modifiées ».
<p>Zoom sur les principes d'aménagement (p12)</p> <p>Projets Municipaux</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Aménagement Urbain autour de la Mairie (valorisation et sécurisation) 2 Extension des équipements scolaires et para-scolaires 3 Aménagement d'un carrefour et création d'un parking. 4 Equipements Communaux Socio-culturels 5 Equipements Municipaux 	<p>Zoom sur les principes d'aménagement (p12)</p> <p>Projets Municipaux</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Aménagement Urbain autour de la Mairie (valorisation et sécurisation) 2 Extension des équipements scolaires et para-scolaires 3 Aménagement d'un carrefour et création d'un parking. 4 Equipements Communaux Socio-culturels 5 Equipements Municipaux 

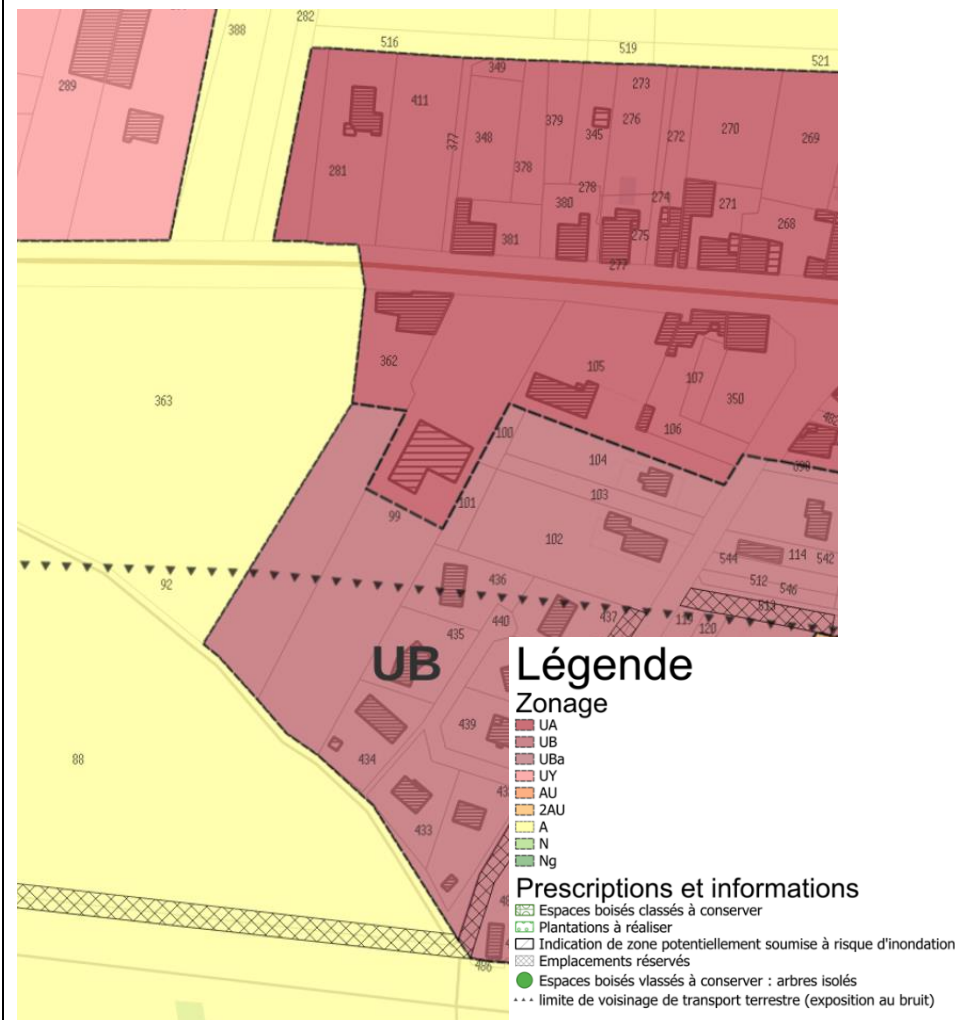
Zonage actuel du PLU (Extrait)

Voir le plan de zonage avant modification.



Zonage futur du PLU (Extrait)

Voir document joint au dossier « 4 – Extrait du zonage modifié ».



Liste des emplacements réservés actuelle

Voir la liste des emplacements réservés avant modification.

Liste des emplacements réservés					
N°	Désignation	Bénéficiaire	Section	Parcelle	Surface m2
1	Jonction	Commune	ZB	Div.	100
2	Création voie	Commune	ZB	Div.	1800
3	accès à l'Isle	Commune	ZB	Div.	700
4	Aire de pompage	Commune	ZB	Div.	500
5	Chemin rando.	Commune	ZB	Div.	10.000
6	Accès zone AU	Commune	ZB	195	300
7	Parking église	Commune	ZB	371	1500
8	Amgnt sécurité	Commune	ZB	Div.	1400
9	Supprimé par modification				
10	Accès zone AU	Commune	ZC	118	700
11	Accès zone AU	Commune	ZC	Div.	300
12	Accès zone AU	Commune	ZC	Div.	2200
13	espace scolaire	Commune	ZC	Div.	3500
14	Création voie	Commune	ZC	Div.	4000
15	Services tech.	Commune	ZC	Div.	3500
16	Espace poly.	Commune	ZC	99	1800
17	Elargissement	Commune	ZC	Div.	500
18	Amgnt sécurité	Commune	ZB ZC	Div.	400
19	Elargissement	Commune	ZC	91	300
20	Amgnt carrefour	Commune	ZB	248	500
21	Création voie	Commune	ZC	Div.	300
22	Création voie	Commune	ZC	Div.	4000
23	Station épuration	Commune	ZC	Div.	22300
24	Amgnt sécurité	Commune	ZC	Div.	6500

Liste des emplacements réservés modifiée

Voir document joint au dossier « 5 – Liste des emplacements réservés modifiés ».

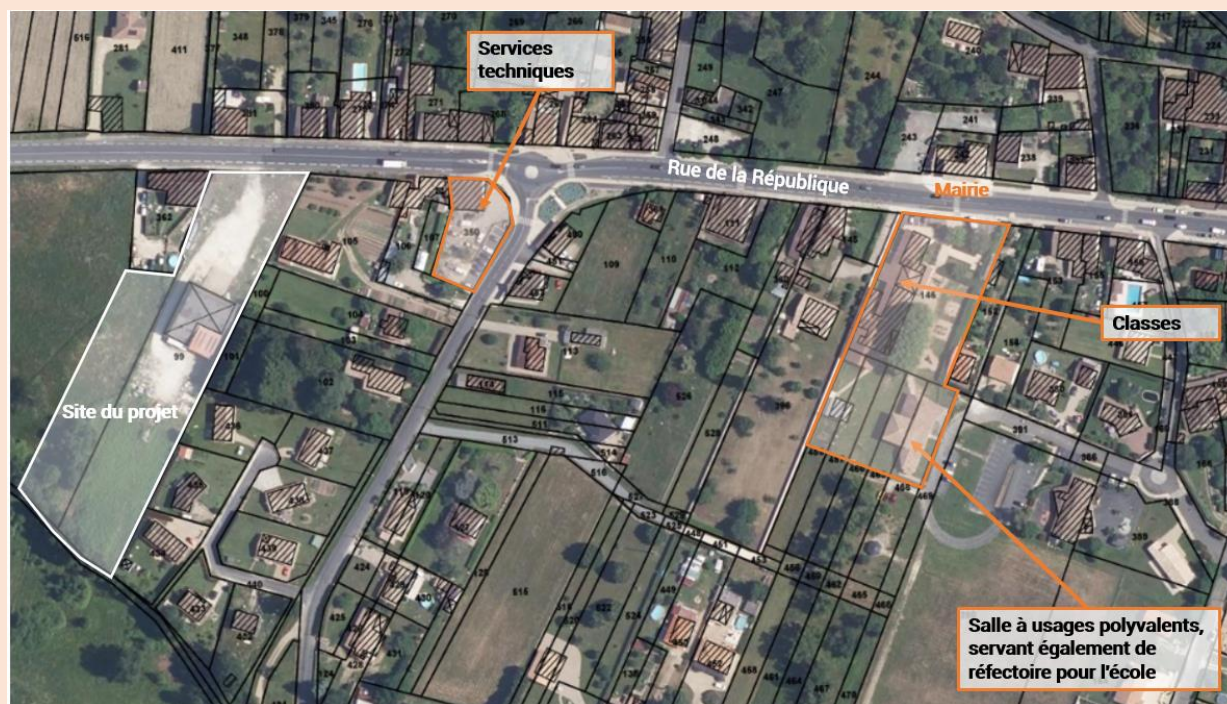
Liste des emplacements réservés					
N°	Désignation	Bénéficiaire	Section	Parcelle	Surface m2
1	Jonction	Commune	ZB	Div.	100
2	Création voie	Commune	ZB	Div.	1800
3	accès à l'Isle	Commune	ZB	Div.	700
4	Aire de pompage	Commune	ZB	Div.	500
5	Chemin rando.	Commune	ZB	Div.	10.000
6	Accès zone AU	Commune	ZB	195	300
7	Parking église	Commune	ZB	371	1500
8	Amgnt sécurité	Commune	ZB	Div.	1400
9	Supprimé par modification				
10	Accès zone AU	Commune	ZC	118	700
11	Accès zone AU	Commune	ZC	Div.	300
12	Accès zone AU	Commune	ZC	Div.	2200
13	espace scolaire	Commune	ZC	Div.	3500
14	Création voie	Commune	ZC	Div.	4000
15	Services tech.	Commune	ZC	Div.	3500
16	Espace poly.	Commune	ZC	99	1800
17	Elargissement	Commune	ZC	Div.	500
18	Amgnt sécurité	Commune	ZB ZC	Div.	400
19	Elargissement	Commune	ZC	91	300
20	Amgnt carrefour	Commune	ZB	248	500
21	Création voie	Commune	ZC	Div.	300
22	Création voie	Commune	ZC	Div.	4000
23	Station épuration	Commune	ZC	Div.	22300
24	Amgnt sécurité	Commune	ZC	Div.	6500

Justifications :

Ce secteur d'entrée Ouest du centre-bourg est actuellement encadré par un schéma de principe dans le document d'Orientations d'aménagement prévoyant la réalisation de deux équipements publics : la création d'un équipement socio-culturel et d'un service technique municipal. Cette ambition des élus s'est traduite par la mise en place de deux emplacements réservés sur le plan de zonage lors de l'élaboration du PLU en 2004.

Depuis l'approbation du PLU, les élus ont souhaité réaliser la salle polyvalente, prévue initialement à l'emplacement réservé 146 dans le prolongement de l'école publique (cf. carte ci-dessous). Ils ont préféré localiser cet équipement à proximité de l'école afin qu'elle puisse être mutualisée avec les usages de l'équipement scolaire.

Dans le même sens, le bâtiment des services techniques, initialement prévu à l'emplacement réservé n°15, est actuellement situé sur la parcelle ZC 350 (cf. carte ci-dessous). Les élus envisagent de créer un nouveau bâtiment au sein de la zone d'activités, classée en UY, afin de limiter les nuisances avec les habitations riveraines. De plus, la commune dispose de foncier dans ce secteur pouvant accueillir le futur projet de services techniques.



Sources : Géoportail, commune de Camps-sur-l'Isle

Aujourd'hui, la réservation d'espaces sur les parcelles ZC 99 et 363 n'est donc plus d'actualité. De plus, le projet présenté par Domofrance présente un intérêt pour les élus qui souhaitent diversifier l'offre de logements sur la commune en s'assurant de l'insertion paysagère et architecturale de la future opération sur ce secteur d'entrée de centre-bourg.

Il est donc proposé de modifier le schéma définissant les principes d'aménagement au sein des Orientations d'aménagement mais aussi le plan de zonage et la liste des emplacements réservés selon les souhaits des élus.

III-4 Modifications apportées dans le règlement du PLU :

Règlement actuel du PLU – Zone UB	Règlement futur du PLU – Zone UB
<p>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</p> <p>Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 4 m.</p> <p>Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.</p>	<p>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</p> <p>Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 4 m.</p> <p>Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.</p> <p>Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes.</p>
<p>Justifications :</p> <p>Ce secteur d'entrée Ouest du centre-bourg est actuellement encadré par le règlement du PLU sur les zones UA et UB. En zone UB, les constructions doivent être distantes d'au moins 4 mètres. Cette règle, initialement prévue pour limiter les conflits de voisinage et faciliter la lutte contre les incendies, dans le cadre d'une opération au coup par coup, n'a pas lieu d'être. En effet, le projet envisagé par Domofrance a été étudié au regard de ces enjeux et la dérogation proposée pour les annexes permet de créer des formes urbaines plus proches de celles observées dans le centre-bourg. La modification de la règle permet également au projet une plus grande compacité, permettant une gestion économe du foncier.</p> <p>Il est donc proposé d'ajuster le règlement de la zone UB en conséquence.</p>	

IV – Incidences sur les orientations générales du PLU

Cette modification simplifiée ne remet pas en cause les orientations générales du PLU et s'inscrit au contraire pleinement dans la volonté communale d'améliorer le cadre de vie de la population notamment en centre-ville. Conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme, ces modifications apportées n'ont pas pour effet de :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels ;
- Comporter de graves risques de nuisances ;
- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer les possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser (L153-41 CU)
- Appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

V – Conformité et compatibilité de la modification simplifiée n°1 du PLU

- **Conformité avec les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains », « urbanisme et habitat » et « Engagement National pour l'Environnement »**

Par sa nature et son caractère ponctuel, la modification simplifiée proposée respecte les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains », « Urbanisme et Habitat » et « Engagement National pour l'Environnement » ainsi que les articles L.101-1, L.101-2 et L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- **Compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais**

La modification simplifiée du PLU ne remet pas en cause les orientations du DOO du SCoT dans ses chapitres « Concevoir un nouveau modèle urbain, garant de la qualité et du cadre de vie » ayant notamment pour objectif de « Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins » en répondant aux besoins de mixité sociale et de diversification de l'habitat, en prenant en compte les besoins de populations spécifiques, mais aussi « d'économiser et de rationner l'usage de l'espace ».

- **Compatibilité avec les projets d'intérêt général**

La commune de Camps-sur-l'Isle n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

- **Conformité avec les servitudes d'utilité publique**

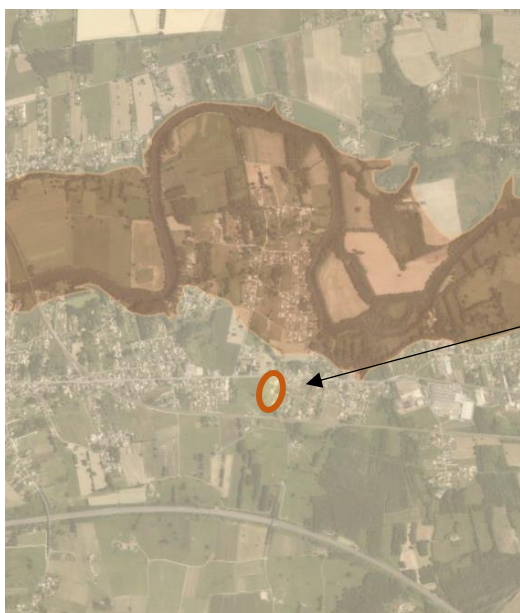
La modification simplifiée du PLU respecte les servitudes d'utilité publique en annexes du PLU approuvé.

VI – Incidences sur l'environnement

La procédure de modification concerne la suppression d'emplacements réservés, la correction des Orientations d'Aménagement et du règlement, sans en modifier le contour des zones constructibles initialement prévue dans le PLU approuvé ; par conséquent cette modification n'a aucune incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers et ne porte pas atteinte aux différentes protections environnementales pour lesquelles elle est concernée.

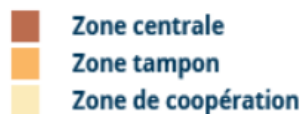
1/ La commune est concernée par une réserve de biosphère :

- N° FR6400011 Bassin de la Dordogne – zone tampon et zone de coopération



Le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU est situé dans la zone de coopération

Secteur du projet



Sources : Géoportail, inventaire national du patrimoine naturel

2/ La commune est concernée par la ZNIEFF n° 720012880 « VALLEE DE L'ISLE DE ST-SEURIN-SUR-L'ISLE A COUTRAS »

La ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 2 n° 720012880 « Vallée de l'Isle de Saint-Seurin-sur-l'Isle à Coutras », est assez éloignée du site qui fait l'objet d'une modification simplifiée du PLU.

Caractéristiques de la ZNIEFF :

Le lit mineur de l'Isle est profondément perturbé par la multiplication des ouvrages hydrauliques qui y sont installés, la majorité étant infranchissable par les poissons migrateurs.

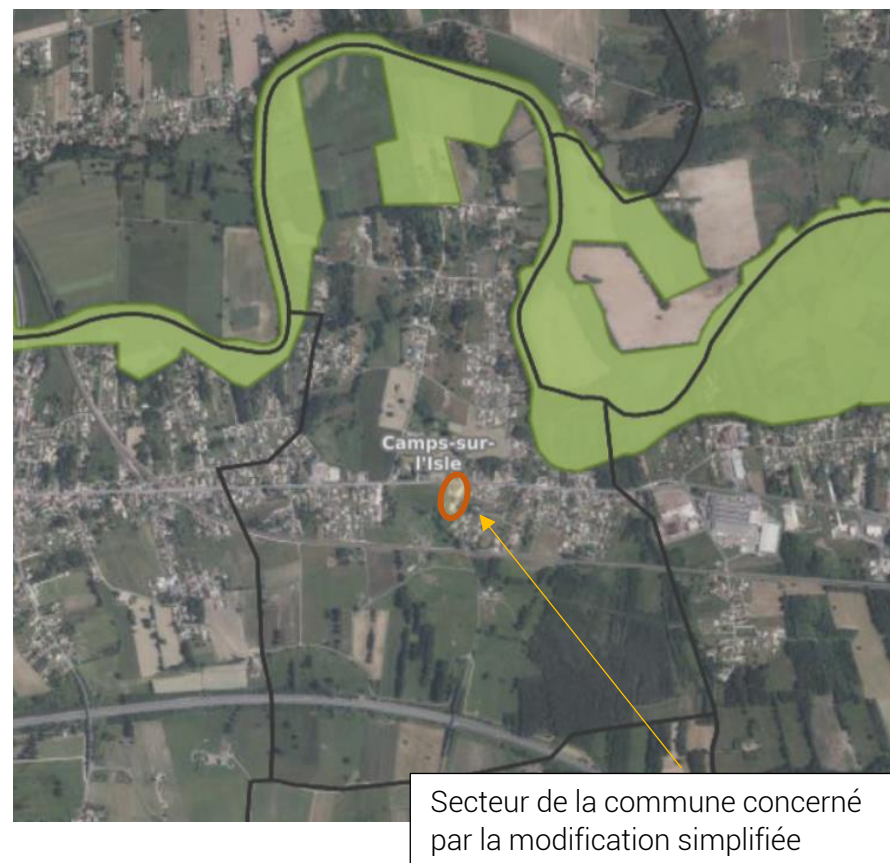
En revanche, le lit majeur de l'Isle, bien que fortement modifié par les activités humaines, conserve encore des secteurs peu dégradés, notamment lorsque les terrains sont encore soumis à des inondations régulières, parfois annuelles.

Cela limite notamment le développement des zones urbaines et les mises en cultures intensives. Des secteurs prairiaux, parfois bocagers, de grande superficie se maintiennent sur ce tronçon de l'Isle.

Bien que des données récentes n'aient pas été recueillies, il est probable que le cuivré des marais se développe sur certaines prairies, l'espèce ayant été recherchée et trouvée sur la vallée de l'Isle en amont (département de la Dordogne).

L'existence des barrages, si elle gêne la circulation des poissons migrateurs, fournit des habitats favorables à la reproduction de certains odonates rares et protégés, comme la cordulie à corps fin (pas de données disponibles) ou le gomphe à cercoïdes fourchus (une donnée de 2003).

La ZNIEFF demeure exposée à la progression ou à la continuation de certaines activités humaines qui modifient sa composition ou perturbent son fonctionnement : extractions de granulats, développement de cultures intensives, aménagements péri-urbains, aménagements routiers (liaison Abzac-Coutras).



Sources : Géoportail, inventaire national du patrimoine naturel

3/ La commune est concernée par le site NATURA 2000 Vallée de L'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne créé le 30/11/1995.

Environ 63% de ce site Natura 2000 se trouve sur le département de la Gironde, de nombreuses communes du Nord du territoire du Grand Libournais sont concernées, notamment Camps-sur-l'Isle.

Caractère général du site

Casses d'habitats	Couverture
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	36%
Agriculture (en général)	25%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	10%
Forêts mixtes	9%
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	7%
Marais salants, Prés salés, Steppes salées	3%
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	2%
Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	1%
Forêts caducifoliées	1%
Prairies et broussailles (en général)	1%

Autres caractéristiques du site

Vallée inondable.

Qualité et importance

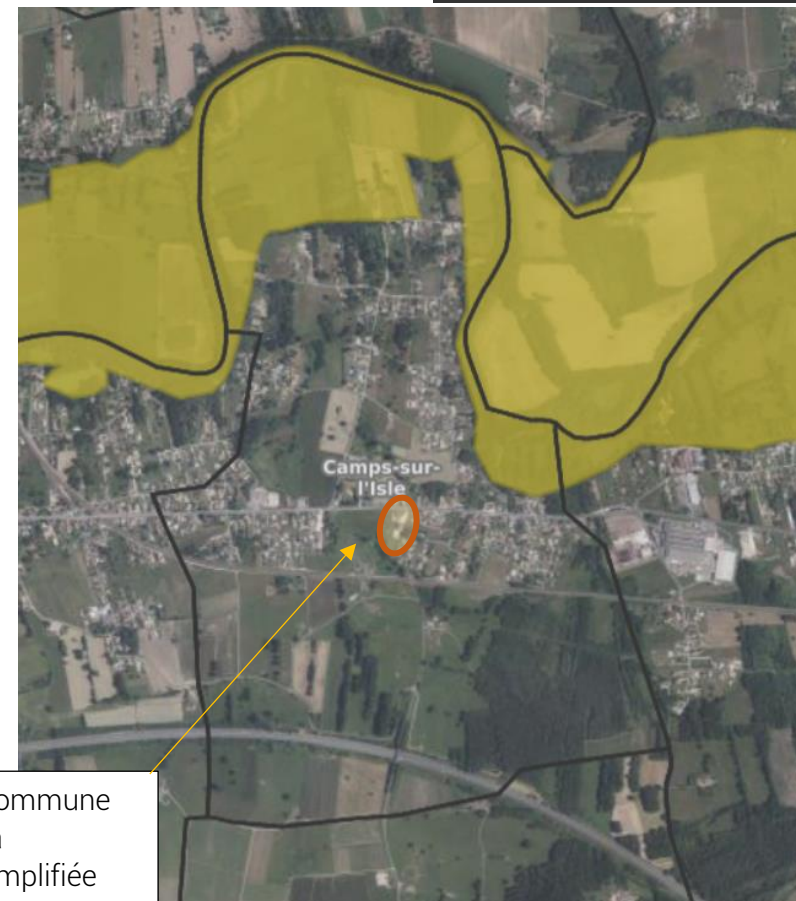
Richesse des boisements et prairies inondables.

Présence du vison d'Europe de l'amont à l'aval.

Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site

Il s'agit des principales incidences et activités ayant des répercussions notables sur le site :

- Progression de l'urbanisation et des aménagements connexes, présence et fonctionnement des barrages.
- Tendance à l'eutrophisation des milieux par l'intensification agricole à l'échelle des bassins versants.



Secteur de la commune
concerné par la
modification simplifiée

Sources : Géoportail, inventaire national du patrimoine naturel

4/ Conclusion

Aucune construction n'est située dans ou à proximité immédiate d'un site Natura 2000 (ou un autre secteur protégé). On peut alors considérer que les incidences sur le site Natura 2000 sont nulles.