



CALI

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE COUTRAS

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°11

NOTICE EXPLICATIVE

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU XX / XX / XXXX

Approuvé le 31 janvier 2013 le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coutras a fait l'objet de plusieurs évolutions successives :

- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 20 février 2014
- Modification n°2 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 10 mars 2016
- Modification n°3 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 9 juin 2016
- Modification n°4 approuvée par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 22 mai 2018 –Annulée par jugement en appel du 17 décembre 2021.
- Modification n°5 approuvée par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 décembre 2019
- Modification n°6 prescrite par arrêté N°2021-180 de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 8 mars 2021
- Modification n°7 approuvée par délibération du conseil municipal en date 3 février 2023
- Modification n°8 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2024

| Modification n°11 du Plan Local d'Urbanisme Coutras | |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Nom du fichier | Notice de présentation – Modification n°11 |
| Version | Janvier 2025 |
| Rédacteur | CDU |
| Vérificateur | MBE |
| Approbateur | MABA |

SOMMAIRE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. ELEMENTS DE CONTEXTE..... | 4 |
| 1.1. Présentation de la commune | 4 |
| 1.2. Présentation de l'objet de la modification et éléments de contexte | 5 |
| 1.3. Choix de la procédure de modification de droit commun | 8 |
| 1.4. Le PLU en vigueur | 9 |
| 2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES | 11 |
| 2.1. Modification et création d'OAP Sectorielle | 12 |
| 2.2. Modification du règlement graphique – Zone 2AU, 1AUe et UE | 17 |
| 2.3. Modification du règlement écrit – Zone 1AU | 19 |
| 3. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION N°11 AVEC LE PLU ET LE SCOT | 25 |
| 3.1. Compatibilité avec le PLU en vigueur | 25 |
| 3.2. Compatibilité avec le SCOT du Grand Libournais | 29 |
| 4. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT | 34 |

1. ELEMENTS DE CONTEXTE

1.1. Présentation de la commune

La commune de Coutras est située dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine dans le Sud-Ouest de la France. Avec une population de 8 669 habitants (2021), la commune appartient à la communauté d'agglomération du Libournais – la CALI.

Elle est située au nord de Libourne, à la confluence de la Dronne et de l'Isle. Le territoire est traversé par la RD10 qui est parallèle à l'Isle et la RD674, qui arrive à Libourne et qui est parallèle à la Dronne. Coutras se situe aux portes du département de la Dordogne, de la Charente et de la Charente Maritime, à 15 min de la ville de Saint Emilion, classée au patrimoine mondiale de l'UNESCO et à 1H30 du Bassin d'Arcachon.

En matière démographique, la ville de Coutras a vu sa population augmenter de plus de 1600 habitants entre 1999 et 2021. Cette attractivité grandissante s'explique par de nombreux facteurs. Premièrement, elle est due à l'important volume de services disponibles sur le territoire (écoles, infrastructures). Deuxièmement, à l'attractivité économique de la commune illustrée par la présence d'un grand nombre de commerces de proximité, de plusieurs grandes surfaces, franchises mais également des zones d'activités économiques telle qu'Eygreteau, etc..

Dans la perspective de cette dynamique territoriale, et consciente de son positionnement comme territoire de report de la Métropole Bordelaise, la ville de Coutras souhaite promouvoir une offre de logements conséquente afin de répondre à une demande en constante augmentation.



1.2. Présentation de l'objet de la modification et éléments de contexte

Dans le cadre du projet de territoire de la commune de Coutras visant à faire coïncider les impératifs de production de logements locatifs conventionnés émanant de la loi SRU, avec la nécessité de répondre à une demande croissante du marché du logement sur le territoire du nord-libournaise, la ville est aujourd'hui confrontée à l'obligation de faire évoluer son règlement d'urbanisme.

La commune est aujourd'hui en carence SRU avec 12,28% de logements sociaux (au 1^{er} janvier 2022) contre les 25% attendus. Il y a plus de 531 logements sociaux à construire pour atteindre cet objectif. La commune fait donc l'objet d'un arrêté de carence pris par le Préfet de la Gironde en date du 20 novembre 2023.

La commune de Coutras a signé un Contrat de Mixité Sociale (CMS) validé en conseil communautaire le 18 septembre 2023 qui fixe un objectif de création de **132 logements sociaux sur la période 2023 – 2025**.

Actuellement, on compte une zone 1AU destinée à l'habitat « Troquereau sur l'Isle » dont la vocation d'habitat doit être renforcée. Malheureusement cette zone n'est pas équipée de réseaux bien qu'elle soit classée en zone 1AU. Cela empêche les porteurs de projet de réaliser un projet économiquement viable sur ce secteur.

La commune ne disposant plus de zones à urbaniser sous conditions et destinées à l'habitat, une réflexion a donc été menée sur des secteurs propices pour recevoir un principe d'aménagement pouvant répondre aux besoins du territoire :

- Développer l'attractivité résidentielle du territoire de la commune
- Proposer une offre de logements mixte (sociale et privée) afin de répondre aux besoins des administrés
- Adapter l'aménagement aux impératifs de la transition écologique

Le rendu a mis en avant le secteur dénommé « Champ de Bataille », sur une superficie d'environ 5,6 hectares. Actuellement situé en zone à urbaniser à long terme « 2AU », en zone 1AUe et UE, une majeure partie du foncier composé des parcelles cadastrées ZE 41, 42, 55 et 281 est maîtrisée en tant que propriété communale.

Le secteur concerné par le passage de la zone 2AU vers la zone 1AU correspond à 3,70 ha et se compose des parcelles ZE 41, 55 et 281.

Dans ce contexte, par délibération n°84/2023 du 28 septembre 2023, la commune de Coutras a décidé de solliciter une modification de son règlement d'urbanisme propre au dit secteur auprès de la Communauté d'Agglomération du Libournaise. Le lancement de cette modification a été validé par délibération du Conseil Communautaire de la CALI le 25 septembre 2024.

Contexte et objectifs de la modification n°11 :

- Répondre à une demande en logements sur la commune et notamment de répondre à l'objectif SRU de logements sociaux.
- La commune est aujourd'hui en carence SRU avec 12,30% de logements sociaux contre les 25% attendus. Il y a plus de 532 logements sociaux à construire pour atteindre cet objectif. La commune fait l'objet d'un arrêté de carence.
- Au vu de la complexité de sortir des opérations dans le tissu existant, la commune a ciblé ce site pour créer du logement (possibilité d'envisager, si cela est pertinent, des équipements et des services répondant aux besoins des logements).
- À savoir qu'il reste une zone 1AU à vocation d'habitat, la zone du Troquereau, mais cette dernière n'est pas desservie par les réseaux (bien que classée en 1AU). Les promoteurs et bailleurs ne se positionnent donc pas dessus faute d'un projet économiquement viable.
- L'urbanisation doit aujourd'hui se faire au sein du tissu existant et il est difficile de construire des projets en densification
- La commune a la maîtrise foncière de la zone 2AU à 90%.

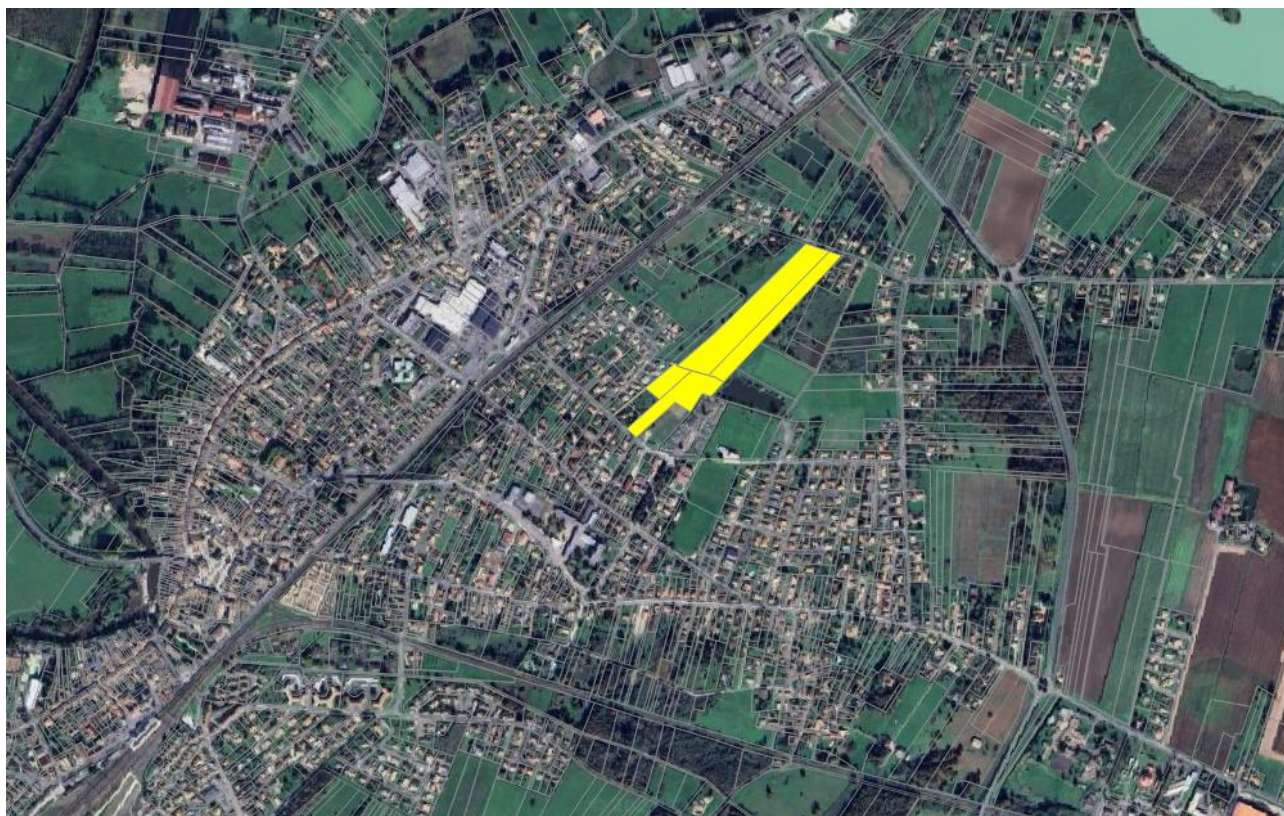
ZOOM SUR LE SECTEUR CHAMP DE BATAILLE

Le secteur Champ de Bataille, s'est urbanisé sans organisation planifiée sur le long terme. Aujourd'hui l'ilot tend à se refermer sur lui-même laissant derrière lui une grande dent creuse à urbaniser.

Afin de répondre aux besoins en logements sur la commune et mobiliser du foncier stratégique, un projet de logements est envisagé sur du foncier en grande partie communale sur les parcelles : ZE 0041, ZE 0042, ZE 0055, ZE 0281.

Cela nécessite de modifier le règlement graphique du PLU de Coutras. Les parcelles concernées sont aujourd'hui classées en « 2AU », « 1AUe » et « UE » sur environ 5,5 ha.

Plan de situation



(Source : Altereo)

Extrait cadastral



(Source : Altereo, données cadastrales)

1.3. Choix de la procédure de modification de droit commun

En application des articles L153-41 à L153-444 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun permet de modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement du PLU sous réserve de ne pas changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). La procédure de modification de droit commun est engagée lorsque les modifications envisagées ont pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Cohérence du point de modification avec la procédure engagée

Dans son PLU de 2013, la commune a retenu une partie du développement futur à vocation d'habitat sur le secteur « Champ de Bataille » décliné sous la forme d'une zone d'urbanisation fermée (2AU) dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification de droit commun du PLU. Dans le cadre de la modification n°11 du PLU de Coutras, les parcelles ZE0041, ZE0055 (en partie) et ZE0281 ont vocation à être ouvertes à l'urbanisation. Également, les parcelles ZE0042 et ZE0055 (en partie) classées respectivement 1AUe et UE ont également vocation à changer de zonage pour accueillir un projet d'habitat.

Pour rentrer dans le cadre de la modification de droit commun, les zones 2AU ciblées précédemment doivent avoir fait l'objet, dans les 9 ans suivant leur création « 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 » (article L153-31 du Code de l'Urbanisme).

La commune a fait l'acquisition des parcelles ZE 0041 et ZE 0055 entre les années 2000 et 2020 à des fins de réserve foncière pour notamment, du logement. Les parcelles ont précisément été acquises le 10 octobre 2000 (parcelle ZE0055) et le 22 octobre 2020 (parcelle ZE 0041). Cela représente donc plus de 89% de la superficie des parcelles concernées par l'ouverture à l'urbanisation.

En ne prenant en compte que l'acquisition de la parcelle ZE0055 après l'approbation du PLU en 2013, cela représente toujours 69% de la superficie des parcelles concernées par l'ouverture à l'urbanisation.

Il est à noter que suite à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, le délai précité de 9 ans est passé à 6 ans. Néanmoins, le II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 précise que ce délai de 6 ans n'est pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un PLU adopté avant le 1^{er} janvier 2018. Pour ces zones, l'ancienne rédaction de l'article, qui prévoyait un délai de 9 ans, continue de s'appliquer.

Le délai à prendre en compte pour la commune de Coutras est alors de 9 ans puisque le PLU créant la zone 2AU du secteur Champ de Bataille a été approuvé en 2013. **La commune a donc réalisé des acquisitions significatives dans le délai imparti de 9 ans.**

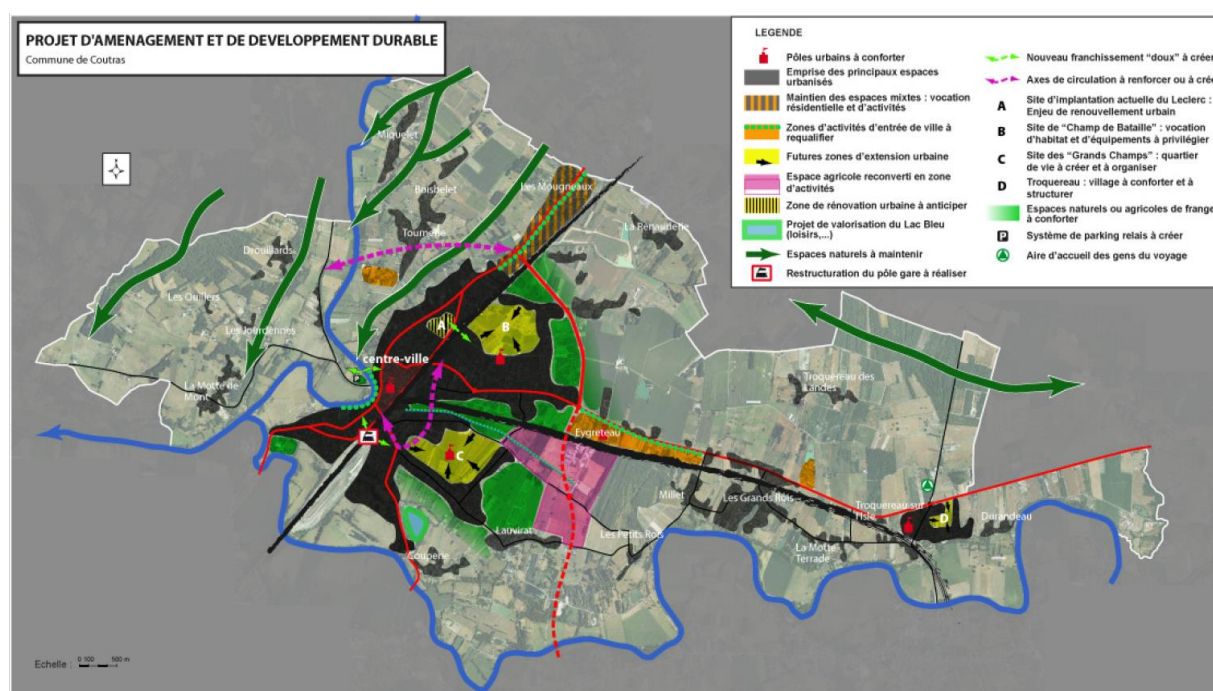
La modification n°11 du PLU de Coutras est rendue nécessaire, car le projet envisagé implique une ouverture à l'urbanisation, ainsi qu'une augmentation des possibilités de construction.

1.4. Le PLU en vigueur

Approuvé le 31 janvier 2013 le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coutras a fait l'objet de plusieurs évolutions successives :

- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 20 février 2014
- Modification n°2 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 10 mars 2016
- Modification n°3 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 9 juin 2016
- Modification n°4 approuvée par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 22 mai 2018 – Annulée par jugement en appel du 17 décembre 2021.
- Modification n°5 approuvée par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 16 décembre 2019
- Modification n°6 prescrite par arrêté N°2021-180 de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 8 mars 2021
- Modification n°7 approuvée par délibération du conseil municipal en date 3 février 2023
- Modification n°8 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2024

LES OBJECTIFS DU PADD DU PLU DE LA COMMUNE DE COUTRAS



Cartographie générale de synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Source : PLU de Coutras

Coutras a connu un développement démographique et urbain continu et soutenu au cours de la seconde moitié du XX^e siècle, si bien qu'elle pourrait atteindre 10 000 habitants en 2030. L'amélioration constante, et à venir (achèvement de la rocade), de la mise en relation de la commune avec les grandes villes et métropoles régionales va contribuer à soutenir cette tendance sur le long terme.

La volonté d'intégrer Coutras dans l'agglomération du Libournais en est une première traduction administrative. L'amorce de cette nouvelle dynamique donne des devoirs à Coutras mais aussi l'opportunité de doter son territoire d'outils de gestion qu'il aurait été difficile de mettre en place dans une structure intercommunale plus réduite. Concentrant de nombreux équipements d'intérêt communautaire, Coutras se doit aussi d'être moteur et porteuse de mixité sociale à travers son projet d'urbanisme (respect de l'article 55 de la loi SRU). Le Plan Local d'Urbanisme permettra par ailleurs à Coutras de coordonner progressivement son développement en relation avec les autres communes de l'agglomération par le respect d'autres documents directeurs (Scot, PLH,...).

Egalement incité par des évolutions législatives majeures, le projet d'aménagement et de développement durable de Coutras doit, de fait, engager la commune vers une nouvelle stratégie d'accompagnement du développement urbain, démographique et économique qui sera un contre-pied historique par rapport aux évolutions passées.

En cela, le projet d'aménagement et de développement durable prend acte de l'impossibilité pour la commune d'assumer un étalement urbain tel qu'il a pu se produire ces dernières années

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU se décline en quatre grandes orientations :

- **Orientation 1 : Mieux centraliser l'urbanisation autour des pôles existants**
 - Un centre-ville à requalifier
 - Le village de Troquereau sur l'Isle à structurer
- **Orientation 2 : Organiser les quartiers en devenir**
 - Le quartier de champ de bataille
 - La mutation du site Leclerc
 - Le quartier des Grand Champs
- **Orientation n°3 : Accompagner le développement urbain**
 - En renforçant le bassin de vie
 - En améliorant la connexion des quartiers
 - En ouvrant Coutras sur l'extérieur
- **Orientation n°4 Améliorer le cadre de vie des habitants**
 - En donnant plus de place aux piétons et cyclistes
 - En donnant de nouveaux espaces de respiration à la ville
 - En formalisant des continuités vertes sur l'ensemble du territoire

Un des sous-axes du PADD a pour objet le quartier « Champ de Bataille » et son développement.

- LE QUARTIER DE CHAMP DE BATAILLE

Le quartier de Champ de Bataille s'est développé de manière anarchique au fil du temps, sans organisation planifiée sur du long terme. Si bien qu'il est aujourd'hui d'intérêt public de planifier la structuration de ce quartier dont les vocations d'habitat et surtout d'équipement doivent être renforcées sur le long terme.

Face à un vaste îlot qui tend aujourd'hui à se refermer sur lui-même sans urbanisation dans la profondeur, il devient important de développer le quartier dans la profondeur par des voies structurantes qui contribueront à l'amélioration du fonctionnement interne du quartier mais aussi à son ouverture aux quartiers périphériques.

Le pôle d'équipements que représente Champ de Bataille doit être renforcé. Le pôle sportif est parfaitement identifié à l'échelle communale, la structuration du quartier et une complémentarité des équipements doivent contribuer à renforcer son attractivité.

Enfin, il faut ajouter la nécessité de prévoir une extension du cimetière qui peut également être prévue dans ce secteur.



Le projet de modification du PLU de la commune de Coutras répond donc à ces critères. En effet, la procédure a pour objet la modification du règlement écrit et graphique pour permettre d'accueillir un projet d'habitat sur le quartier Champ de Bataille. Les modifications apportées ne remettent pas en cause les orientations du PADD puisque le quartier Champ de Bataille restera, à l'issue de la présente modification, un quartier mixte entre habitat et équipements.

Ainsi une procédure de modification de droit commun est retenue pour faire évoluer le PLU.

2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES

La présente modification n°11 porte sur les points suivants :

- **POINT N°1 : Création d'un projet de logements sur le secteur Champ de Bataille**

Ce point engendre la nécessité de modifier les pièces du PLU suivantes :

Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Création d'une OAP Sectorielle pour le nouveau secteur 1AU dédié à un projet d'habitat
- Modification de l'OAP sectorielle « Champ de Bataille » pour prendre en compte la réduction de la zone 1AUE concernée par la présente modification

Règlement graphique


- Modification du plan de zonage : modification d'une partie des zonages classifiés « 2AU », « 1AUe » et « UE »
- Création d'un zonage 1AUh

Règlement écrit

- Règlement écrit de la zone 1AU à modifier

2.1. Modification et création d'OAP Sectorielle

2.1.1. Création d'une OAP Sectorielle : OAP n°8 « Champ de Bataille – Habitat »

| OAP avant modification | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Aucune | |
| OAP après modification | |
|  <div data-bbox="213 1245 1374 1391"> <div> <div></div> <div>Périmètre de la zone d'étude</div> </div> <div> <div></div> <div>Bâti à vocation d'habitat hauteur R+1+c (sablière 7 m)</div> </div> <div> <div></div> <div>Bâti à vocation d'habitat hauteur R+2+c (sablière 10 m)</div> </div> <div> <div>↔</div> <div>Points d'accès à la zone d'étude</div> </div> <div> <div>➔</div> <div>Accès en attente pour désenclaver les secteurs Nord et Sud</div> </div> <div> <div>★</div> <div>Centralité (placette) à créer</div> </div> <div> <div>~</div> <div>Ouverture sur lac à préserver</div> </div> <div> <div>⋯</div> <div>Écran paysager</div> </div> </div> | |
| <p>- Objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Répondre à une demande croissante en logements sur la commune et répondre à l'objectif de production de logements sociaux. - La commune fait l'objet d'un arrêté de carence et doit produire plus de 530 logements sociaux pour atteindre les 25% de logements sociaux dans le parc de résidence principales. - Au vu de la complexité de sortir des opérations dans le tissu existant, la commune a ciblé ce site pour créer du logement (possibilité d'envisager, si cela est pertinent, des équipements et des services répondant aux besoins des logements). - Cette OAP vise à répondre aux objectifs fixés dans le contrat de mixité sociale signé pour la période 2023 – 2025. <p>- Principes généraux d'aménagement de l'espace</p> | |

○ Traitement des espaces publics

- Création de point d'accès par le Nord et le Sud du secteur de projet par une voie primaire.
- Création d'une voie transversale, en attente, pour désenclaver les secteurs Nord et Sud.
- L'organisation de la zone doit également prendre en compte un certain nombre d'aménagement permettant d'assurer une bonne qualité du cadre de vie :
 - Des ouvertures et perspectives ainsi que des aménagements permettant d'apprécier le bassin seront appréciés.
 - Des revêtements perméables, drainants, ...
 - Implantation de massifs larges mixte arbres, arbustes, vivaces
 - Aires de jeux, assises, mobilier urbain, ...

○ Traitement des espaces plantés

Le projet devra bénéficier d'espaces plantés :

- Création de lisières végétales devant permettre la réalisation d'une interface douce entre secteurs urbanisés et secteurs naturels et/ou agricoles
- Création de deux formes paysagères possibles :
 - Une forme arborée en alignement et en rapport avec l'identité viticole (essences de verger à développement moyen (cerisiers, poiriers, prunus, pommiers... ornementaux ou productifs).
 - Une forme libre haies bocagères et champêtres à base d'essence endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureau...) ou ornementales (viorne, lilas, weigela, eleagnus, graminées...) afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes.

○ Équipements particuliers existants ou à créer

- La zone est desservie par le réseau d'adduction en eau potable
- La zone est desservie par le réseau d'électricité
- La rue Buisson de Joyeuse est desservie par le réseau des EU. Par conséquent, le projet sera raccordé au réseau public
- Sécurisation des accès à la zone
- Création d'espaces publics verts

○ Mesures pour limiter les impacts sur l'environnement

Au niveau de la parcelle :

- Limitation de l'imperméabilisation des sols : végétalisation des espaces privatifs, utilisation de revêtement poreux
- Traitement des eaux de toiture à l'échelon de la parcelle : imposition de l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles

Diminuer la production des eaux de ruissellement :

Objectif : réduire les conséquences du ruissellement et optimiser le dimensionnement et le fonctionnement des systèmes de collecte et de stockage

- Limiter les surfaces imperméables
- Utiliser des revêtements poreux
- Végétaliser l'ensemble des espaces collectifs et privés
- Traitement des eaux de voirie à l'échelle du quartier
- Décentralisation des systèmes de traitement

Ralentir le transit des eaux de ruissellement :

Objectif : allonger le temps de concentration des eaux de ruissellement depuis leur lieu de production jusqu'à l'exutoire final

- Créer des ensembles de haies et de fossés
- Allonger le cheminement de l'eau
 - Principales affections à conforter ou à créer
- Création d'une nouvelle zone à vocation résidentielle (logements et services associés)
- Intégrer des principes de densité et de typologie de l'habitat
- Le projet devra permettre la création de 70% de logements sociaux (locatif et accession sociale)
 - Occupation des sols

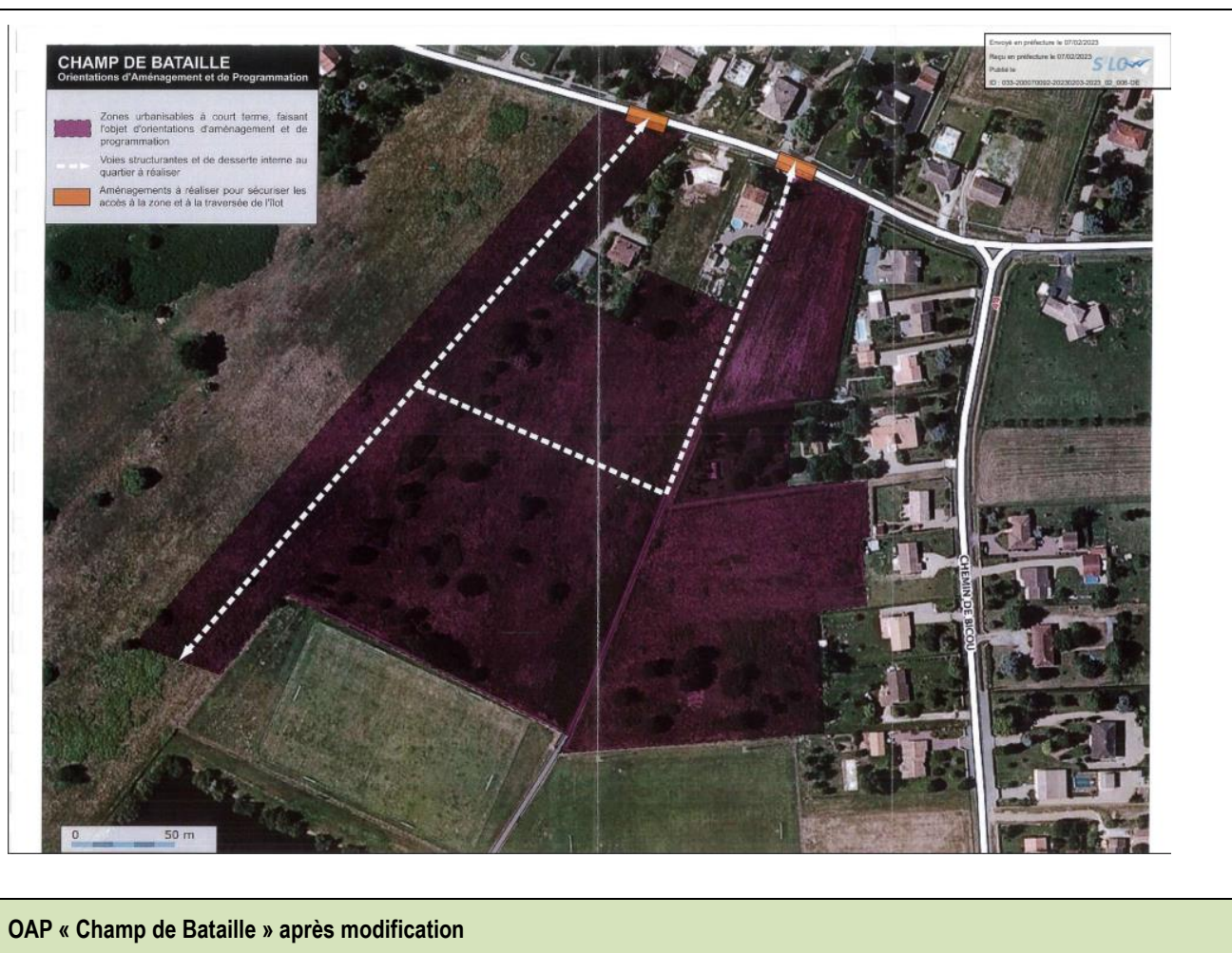
Vocation :

- Habitation,
- Artisanat, service et activités commerciales (dans une limite de 100m²), ainsi que des équipements sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la vitalité et à la diversité du commerce de centre-ville et de proximité.
- - Voirie et accès

Les voies en impasses sont à éviter. Des systèmes de bouclages sont prescrits, comme indiqué dans le schéma de principe, pour rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot. L'important est qu'à termes, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier.

2.1.2. Modification de l'OAP Sectorielle « Champ de Bataille »

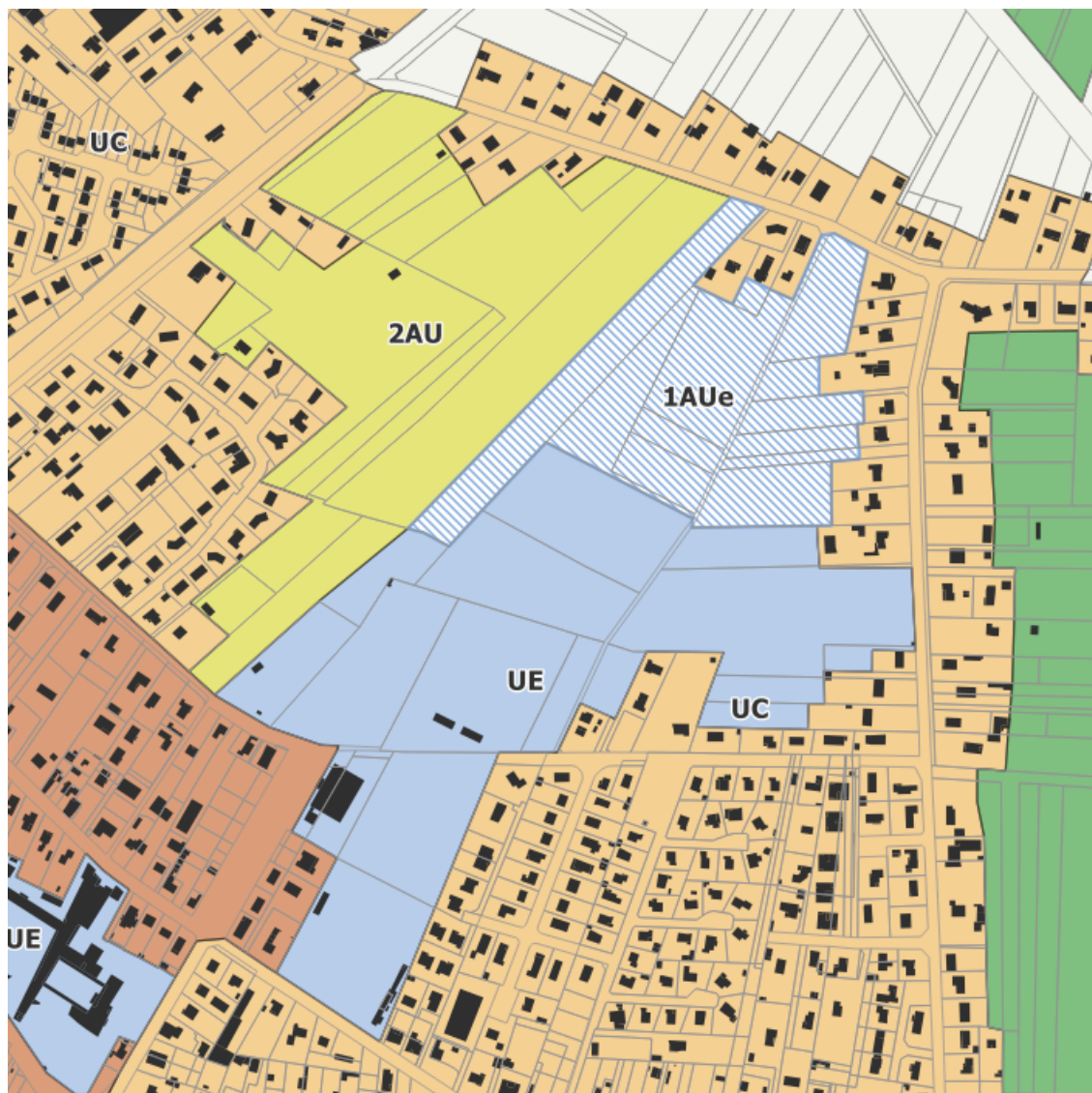
OAP « Champ de Bataille » avant modification



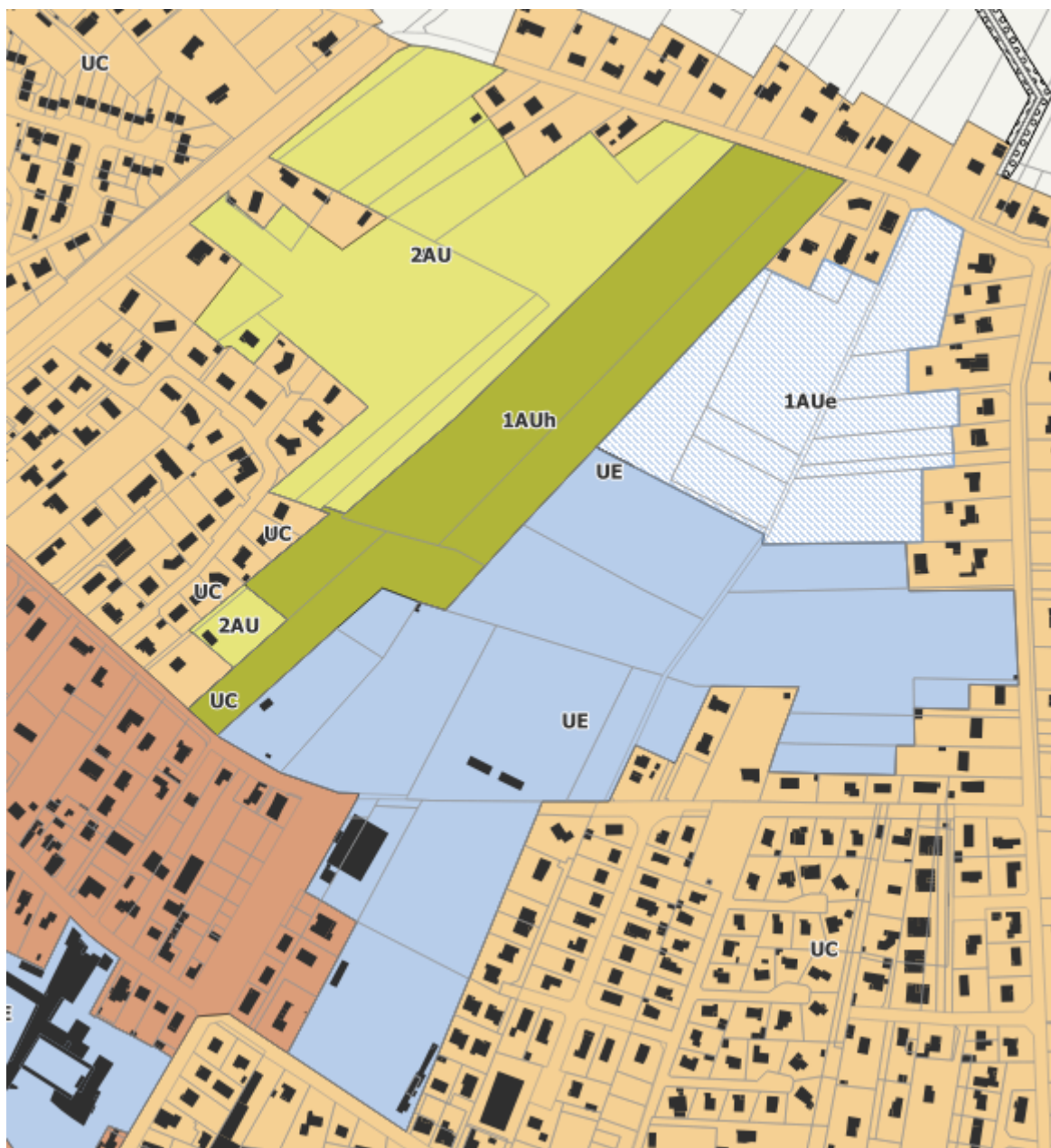


2.2. Modification du règlement graphique – Zone 2AU, 1AUe et UE

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



2.3. Modification du règlement écrit – Zone 1AU

Règlement écrit avant modification

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU concerne essentiellement le village de Troquereau sur l'Isle dont la vocation d'habitat doit être renforcée.

Elle comprend également six secteurs :

- 1AUe : à vocation essentiel d'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- 1AUgv : à vocation d'accueil des équipements nécessaire à la mise en place d'une aire d'accueil des gens du voyage et/ou l'aménagement de terrains familiaux au sens de la circulaire UHC/IUH1/26 n°2003-76 du 17 décembre 2003
- 1AUx : à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'hébergements hôteliers
- 1AUxy : à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'activités industrielles, entrepôts.
- 1AUxy1 : à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, d'entrepôt (stockage et logistique), de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles.
- 1AUxy2 : à vocation d'accueil d'activités artisanales, d'entrepôt (stockage et logistique), de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles.

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Règlement écrit après modification

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU concerne essentiellement le village de Troquereau sur l'Isle dont la vocation d'habitat doit être renforcée.

Elle comprend également sept secteurs :

- 1AUe : à vocation essentiel d'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- 1AUgv : à vocation d'accueil des équipements nécessaire à la mise en place d'une aire d'accueil des gens du voyage et/ou l'aménagement de terrains familiaux au sens de la circulaire UHC/IUH1/26 n°2003-76 du 17 décembre 2003
- 1AUx : à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'hébergements hôteliers
- 1AUxy : à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'activités industrielles, entrepôts.
- 1AUxy1 : à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, d'entrepôt (stockage et logistique), de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles.
- 1AUxy2 : à vocation d'accueil d'activités artisanales, d'entrepôt (stockage et logistique), de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles.
- **1AUh : à vocation principale d'habitat sur le secteur Champ de Bataille**

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Règlement écrit avant modification

ARTICLE 1AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - En secteurs 1AUe et 1AUgv, les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction
- soit à 3m minimum des limites séparatives.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

7.2 - En secteurs 1AUx, 1AUxy et 1AUxy1 et 1AUxy2 les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, la distance de la construction par rapport à la limite séparative étant d'au moins 5m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - 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, les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera $D = H$ avec un minimum de 3 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

7.4 - Dans le reste de la zone 1AU, dans la bande au-delà de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute ($D = H$) avec un minimum de 3 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

7.5 - Dans le reste de la zone 1AU, dans la bande au-delà de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les annexes devront être implantées sur la limite séparative et de préférence adossées à une construction déjà existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

7.6 - Dans le reste de la zone 1AU, l'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure

du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant (Cf. Schéma 14 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »).

7.7 - Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.8 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics

Règlement écrit après modification

ARTICLE 1AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - En secteurs 1AUe et 1AUgv, les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction
- soit à 3m minimum des limites séparatives.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

7.2 En secteurs 1AUh, les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- Soit à 4m minimum des limites séparatives

Règlement écrit avant modification

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.4 — Dans le reste de la zone 1 AU :

- Dans la bande de 0 à 25,00 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour toutes les constructions, la hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 6,00 mètres et la hauteur absolue ne pourra excéder 9,00 mètres.
- Au-delà de 25,00 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour toutes les constructions, la hauteur absolue ne pourra excéder 5,00 mètres.
- Au-delà de 25,00 mètres par rapport à l'alignement et emprise publique, la hauteur d'une construction implantée en limite séparative ne pourra excéder 3,00 mètres en limite séparative (hauteur à l'égout) et 4,50 mètres en hauteur absolue.

10.5 Dans le reste de la zone 1AU, ces hauteurs pourront être dépassées :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine et d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée dans la zone. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera celle du bâtiment sur lequel s'adosse la construction.

Règlement écrit après modification

10.4 - En secteur 1AUh

- Pour toutes les constructions, la hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder **R+2+C**

10.5 — Dans le reste de la zone 1 AU :

- Dans la bande de 0 à 25,00 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour toutes les constructions, la hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 6,00 mètres et la hauteur absolue ne pourra excéder 9,00 mètres.
- Au-delà de 25,00 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour toutes les constructions, la hauteur absolue ne pourra excéder 5,00 mètres.
- Au-delà de 25,00 mètres par rapport à l'alignement et emprise publique, la hauteur d'une construction implantée en limite séparative ne pourra excéder 3,00 mètres en limite séparative (hauteur à l'égout) et 4,50 mètres en hauteur absolue.

10.6 Dans le reste de la zone 1AU, ces hauteurs pourront être dépassées :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine et d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée dans la zone. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera celle du bâtiment sur lequel s'adosse la construction.

Règlement écrit avant modification

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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, 1AUxy1, 1Aux et 1AUxy2, 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 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.

13.3 - 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.

13.4 - 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.

2 - PLANTATIONS

13.5 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés.

13.6 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Règlement écrit après modification

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**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, 1AUxy1, 1Aux et 1AUxy2, 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 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.

13.3 En secteur 1AUh, 30% minimum de la superficie totale du terrain, au sein de chaque permis, doit être en pleine terre. Les espaces en pleine terre doivent être plantés d'arbres et/ou végétalisés.

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.

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.

3. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION N°11 AVEC LE PLU ET LE SCOT

3.1. Compatibilité avec le PLU en vigueur

| LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD | COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION N°8 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientation 1 : Mieux centraliser l'urbanisation autour des pôles existants | |
| 1.1 Un centre-ville à requalifier <p>« De là doit déboucher une recomposition fonctionnelle du centre-ville qui permettra une requalification des espaces piétons (trottoirs, places,...), une redéfinition de la place de la voiture en centre-ville (sens de circulation, stationnement,...), une exclusion des poids-lourds de transit reportés sur des axes périphériques. Garantir la convivialité du centre-ville reste prioritaire ainsi que son appropriation lors d'évènements majeurs de la vie quotidienne (le marché par exemple). »</p> | La modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du PLU. |
| 1.2 Le village de Troquereau sur l'Isle à structurer | Comme expliqué précédemment dans la notice, le projet de modification du PLU de Coutras sur le secteur Champ de Bataille s'explique en partie par l'impossibilité de construire la zone 1AU « Troquereau » qui n'est pas desservie par les réseaux et qui, de fait, ne permet pas de penser un projet économiquement viable pour les opérateurs et bailleurs. |
| Orientation 2 : Organiser les quartiers en devenir | |
| 2.1 Le quartier de champ de bataille <p>« Le quartier de Champ de Bataille s'est développé de manière anarchique au fil du temps, sans organisation planifiée sur du long terme. Si bien qu'il est aujourd'hui d'intérêt public de planifier la structuration de ce quartier dont les vocations d'habitat et surtout d'équipement doivent être renforcées sur le long terme.</p> <p>Face à un vaste îlot qui tend aujourd'hui à se refermer sur lui-même sans urbanisation dans la profondeur, il devient important de développer le quartier dans la profondeur par des voies structurantes qui contribueront à l'amélioration du fonctionnement interne du quartier mais aussi à son ouverture aux quartiers périphériques.</p> <p>Le pôle d'équipements que représente Champ de Bataille doit être renforcé. Le pôle sportif est parfaitement identifié à l'échelle communale, la structuration du quartier et une complémentarité des équipements doivent contribuer à renforcer son attractivité.</p> <p>Enfin, il faut ajouter la nécessité de prévoir une extension du cimetière qui peut également être prévue dans ce secteur. »</p> | <p>La présente modification du PLU de Coutras vise à développer le quartier champ de Bataille, tel que prévu par le PADD.</p> <p>En effet, la présente modification vise à réajuster le plan de zonage de la commune pour permettre la réalisation d'un quartier de logements sur des parcelles de propriété communale.</p> <p>La présente modification vient également modifier l'OAP Champ de Bataille existante, à vocation d'équipement, pour s'ajuster vis-à-vis des changements de zonage effectué.</p> <p>La modification du PLU ne remet pas en cause la vocation d'équipement de secteur, ni la possibilité d'extension du cimetière.</p> <p>La présente modification permettra de répondre à l'enjeu de désenclavement du quartier.</p> <p>La création d'une nouvelle OAP pour accompagner un futur projet de logement permettra de renforcer la programmation de ce secteur et notamment permettre la réalisation de logements sociaux.</p> |
| 2.2 La mutation du site Leclerc <p>« Ce site ne devra plus avoir une vocation strictement économique et commerciale dans le futur. Il convient d'ores et déjà de mener toutes les réflexions préalables au renouvellement urbain possible de ce site, qui est imbriqué dans</p> | La modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du PLU. |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>un tissu urbain à vocation d'habitat. A ce titre, et en l'absence de projet, le présent Plan Local d'Urbanisme ne préconise qu'une simple gestion réglementaire »</p> | |
| <p>2.3 Le quartier des Grands Champs</p> <p>« Dans cette logique, ce quartier doit se développer progressivement en privilégiant la vocation d'habitat qui pourra prendre différentes formes. »</p> <p>[...]</p> <p>« À moyen terme, d'autres vocations complémentaires pourraient venir apporter une notion plus forte de vie de quartier par l'accueil de quelques services de proximité »</p> | <p>La modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du PLU.</p> |
| <p style="text-align: center;">Orientation n°3 : Accompagner le développement urbain</p> | |
| <p>3.1 En renforçant le bassin de vie</p> <p>« [...] prenant conscience de l'image parfois disgracieuse qu'occasionnent certaines de ces activités sur les entrées de ville de Coutras et plus généralement sur les paysages une requalification de ces entrées de ville devra être réalisée afin de mieux intégrer les bâtiments et d'améliorer et de sécuriser les différents types de cheminements. »</p> | <p>La modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du PLU.</p> |
| <p>3.2 En améliorant la connexion des quartiers</p> <p>« L'activité ferroviaire a historiquement eu un rôle majeur dans le développement socio-économique de Coutras. Néanmoins, avec le développement urbain des dernières décennies, les obstacles physiques que représentent les emprises ferroviaires deviennent de plus en plus marquants dans le fonctionnement communal.</p> <p>Prenant acte de l'effacement de certains passages à niveau dans les prochains mois, le développement urbain devra s'accompagner d'une réflexion sur les moyens d'« effacer » cette contrainte et d'améliorer les liaisons entre les quartiers.</p> <p>D'autre part, le projet de développement communal doit s'appuyer sur des axes de communication confortables permettant la prise en charge de différents types d'usages (piéton, cycles, ...). À ce titre certaines voies devront être requalifiées ou renforcées pour anticiper leur rôle futur dans l'armature de desserte urbaine. »</p> | <p>La création de l'OAP Champ de Bataille permettra la réalisation de voies structurantes qui permettront de désenclaver le secteur et permettre une certaine transversalité.</p> |
| <p>3.3 En ouvrant Coutras sur l'extérieur</p> <p>« Coutras doit prendre acte du développement grandissant de l'interconnexion de son territoire avec les grandes agglomérations départementales ou régionales (Libourne, Bordeaux, Angoulême ou encore Périgueux). Dans ce contexte, elle doit améliorer la qualité et la fonctionnalité d'une autre de ses entrées de ville : la gare.</p> <p>[...]</p> <p>Pour ce qui est du volet habitat, la commune de Coutras souhaite développer sa réflexion pour parvenir à une plus grande diversification de l'offre en logements : pour cela elle pourra s'appuyer sur des potentialités fortes de reconquête du patrimoine bâti (centre-ville) et de structuration de quartiers en devenir. En ce sens, les secteurs de développement les plus</p> | <p>La modification du PLU de la commune de Coutras vise à faciliter la production de logements sociaux, en lien direct avec l'objectif SRU et la signature d'un Contrat de Mixité Sociale pour la période 2023 – 2025. En effet, la mise en place d'une OAP sur le secteur Champ de Bataille ainsi que l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones à urbanisée du secteur vise à permettre la mise en place d'un projet de logements face à l'impossibilité de mettre en œuvre un projet viable sur la dernière zone 1AU du PLU, la zone Troquereau.</p> <p>Cette modification permet d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs plus pertinent, présentant moins de contraintes vis-à-vis des réseaux, et plus proche des équipements et commerces de la commune.</p> |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>stratégiques pourront être amenés à suivre des préconisations particulières dans la programmation des logements à réaliser. Ainsi, dans le respect de l'article 55 de la loi SRU, le PLU mettra en place des outils réglementaires visant à la réalisation de logements sociaux : un pourcentage de logements locatifs sociaux sera imposé dans les secteurs U et AU dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. [...] »</p> | |
| Orientation n°4 : Améliorer le cadre de vie des habitants | |
| <p>4.1 En donnant plus de place aux piétons et cyclistes</p> <p>« L'essentiel du développement de Coutras en matière de déplacement a été réalisé dans une philosophie du « tout-voiture ». Comme évoqué précédemment, en s'appuyant également sur une mutation progressive des usages et des manières d'appréhender certains parcours de la vie quotidienne, une place plus grande sera faite aux modes de déplacements alternatifs à l'automobile dans les requalifications d'espaces publics.</p> <p>Les grandes artères communales bénéficieront progressivement, à plus ou moins long terme, de requalifications allant dans ce sens. Néanmoins cette politique ne doit pas être exclusivement portée par la maîtrise d'ouvrage publique. Il sera ainsi demandé aux futurs aménageurs de contribuer à l'ouverture des quartiers aménagés et à leur mise en connexion avec les autres quartiers de la ville. La somme de ces actions contribuera à donner une cohérence communale dans l'aménagement des espaces publics.</p> <p>[...] »</p> | <p>L'OAP créée dans le cadre de la présente modification met en avant la nécessité de penser les modes actifs dans l'urbanisation du quartier.</p> |
| <p>4.2 En donnant de nouveaux espaces de respiration à la ville</p> <p>« Beaucoup d'habitants de Coutras y résident pour vivre à la « campagne ». Cette notion de campagne repose notamment sur la perception d'espaces naturels et agricoles à proximité immédiate des zones déjà urbanisées. Le projet de développement communal s'inscrit dans la volonté de ne concentrer l'urbanisation que dans des secteurs déjà « consommés » par elle, au point de ne plus pouvoir avoir de vocation agricole sans poser des problèmes de conflits d'usages. [...] »</p> | <p>L'OAP créée dans le cadre de la présente modification encadre l'urbanisation du secteur afin d'allier densité et qualité du cadre de vie.</p> <p>Ainsi, les principes de l'OAP mettent en avant l'objectif de créer des espaces partagés, de conserver une ouverture sur le lac et de créer des espaces paysager entre les zones urbanisées et les zones agricoles.</p> |
| <p>4.3 En formalisant des continuités vertes sur l'ensemble du territoire</p> <p>« La volonté municipale est de développer une politique de gestion de l'ensemble du territoire de Coutras, reposant sur une logique de trame bleue et verte. Se basant sur les 2 rivières principales (la Dronne et l'Isle), la majeure partie des plaines inondables et du chevelu d'affluents (Ruisseaux des Mougneaux, des Gallocheres, de la Palue, du Lary, de Drouillard, de Martin, de Palard, de l'Etang, du Four des Landes et du Courbarieu) sera préservé de façon à ménager des corridors écologiques vers l' « arrière pays ». La définition de ces espaces préservés s'appuiera notamment des sur leur recensement en zones ZNIEFF et/ou NATURA 2000.»</p> <p>Parallèlement à cela, les paysages remarquables existants notamment sur les pentes des coteaux ouest et le long des terrasses alluviales (rupture de pente) de la Dronne et de l'Isle,</p> | <p>La modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du PLU.</p> |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>seront eux-aussi préservés afin de compléter et densifier cette trame verte.</p> <p>Enfin, les espaces agricoles et les particularités liées à leur vocation (élevage, cultures céréalières, viticulture, maraîchage...) seront eux-aussi confortés et pérennisés dans le projet de gestion du territoire. A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme préfigure une démarche plus volontariste de la commune : le lancement d'une étude pour la mise en place d'un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Péri-Urbains.»</p> | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

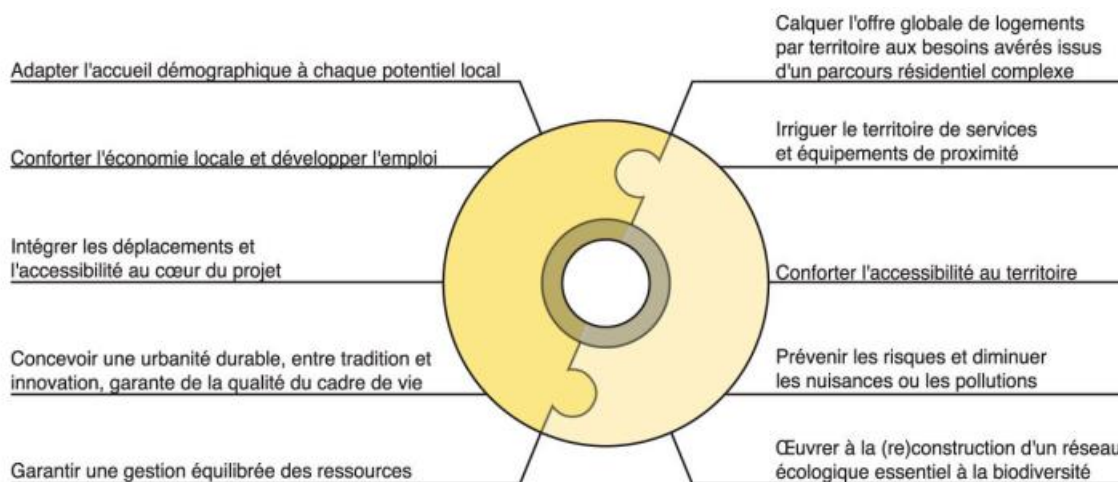
La modification n°11 du PLU de Coutras est donc compatible avec les orientations du PADD et notamment les points 3.1. et 3.3 qui concernent spécifiquement le quartier Champ de Bataille et la production de logements sociaux.

3.2. Compatibilité avec le SCOT du Grand Libournais

Le SCOT est chargé d'intégrer les documents de planification de rangs supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET). Ainsi, la présente procédure de modification doit justifier de sa compatibilité avec ce dernier.

Seules les orientations et les objectifs ayant un lien direct ou indirect avec la procédure de modification n°11 sont présentés ci-dessous.

Les 10 orientations du projet de territoire du Grand Libournais



| LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCOT (DOO) | COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientation n°1 : Adapter l'accueil démographique à chaque potentiel local | |
| Ajuster le volume de croissance démographique à l'offre de logements, services, équipements, et emplois des territoires, procédant ce faisant à un certain rééquilibrage de l'accueil des nouvelles populations prioritairement aux profits des communes ou « agglomérations constituées » les plus à même de garantir un accès aisé aux services, équipements, ou à l'emploi | La modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du SCOT. |
| Orientation n°2 : Calquer l'offre globale de logements par territoire aux besoins avérés issus d'un parcours résidentiel complexe | |
| Assurer une offre de logements de qualité, socialement diversifiée, ajustée territorialement, compatible avec les objectifs d'accueil et de répartition, convenus collectivement contribuant ainsi à une meilleure adéquation entre une importante demande de logements et une offre où le « fait propriétaire », majeur sur l'ensemble du territoire, minore le rôle d'un parc locatif malmené par une offre de produits défiscalisés, peu adaptée à la demande locale en termes de prix : <ul style="list-style-type: none"> - Accroître la diversité de l'offre en logement depuis les villes jusqu'aux villages ; - Développer le parc locatif notamment à loyers modérés ; - Prendre en compte les parcours résidentiels vulnérables (jeunes, saisonniers, urgence, gens du voyage) ; | La présente modification du PLU de Coutras vise à répondre à l'impératif de création de logement sociaux sur la commune, en lien direct avec les objectifs inscrits dans le contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. Ce contrat fixe un objectif de création de 132 logements sociaux. Ainsi, la création d'une OAP sur le secteur Champ de Bataille vise à encadrer la création de logements sociaux sur la commune. L'OAP encadrera la réalisation d'une opération avec un minimum de 70% de logements sociaux. |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Réhabilité le parc privé et favoriser le renouvellement urbain | |
| Orientation n°3 : Conforter l'économie locale et développer l'emploi | |
| <p>« Créer les conditions d'un rééquilibrage départemental propice au maintien de l'équilibre local emploi/habitant, à travers notamment la réactualisation du schéma d'accueil des zones d'entreprises, réaffirmant la répartition d'un développement économique cohérent, à même de répondre aux besoins locaux de maintien et de création d'emplois du Grand Libournais et de chaque bassin de proximité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Accompagner le développement économique le long de l'autoroute A.89, et préserver le statut particulier de Libourne ; ○ Renforcer la fonction économique des centralités d'équilibre ; ○ (re)créer des espaces d'activités « connectés » aux espaces urbains, aux réseaux de transports en commun et aux Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) ; ○ Limiter la prolifération des projets de zones d'activités pour juguler la concurrence interne et renforcer la lisibilité de la structure de l'offre économique du territoire ; ○ Soutenir l'aménagement numérique du territoire et notamment sa desserte très haut débit, en lien avec Gironde Numérique et développer les usages associés tel que le télétravail ; <p>« Soutenir un secteur productif malmené, adossé à des filières identitaires ou porteuses, en s'appuyant sur les ressources et les savoir-faire du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Accompagner les mutations du tissu industriel ; ○ S'inscrire dans la démarche de développement du cluster Bordeaux-Aquitaine INNO'VIN, en structurant une démarche collective de la filière viti-vinicole locale ; ○ Promouvoir l'émergence d'activités issues de la valorisation et la production de matériaux ou procédés s'inscrivant dans un processus de recyclage ; ○ Favoriser les passerelles entre formation, recherche/développement et entreprises ; ○ définir une stratégie de marketing territorial adossée aux spécificités du territoire ; » | <p>La modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du SCoT.</p> |
| Orientation n°4 : Irriguer le territoire de services et équipements de proximité | |
| <p>Veiller à une répartition territoriale cohérente de l'offre de services et d'équipements et renforcer, le cas échéant, le « taux d'équipement » des bassins de proximité, en prenant appui sur les centralités têtes de réseau</p> | <p>L'OAP crée via la présente modification autorise l'installation de services et équipements permettant de répondre aux besoins des habitants.</p> <p>Ainsi, la création d'un nouveau quartier d'habitat doit également permettre la création des services nécessaires associés. C'est en ce sens qu'a été établi la nouvelle OAP.</p> |
| Orientation n°5 : Intégrer les déplacements et l'accessibilité au cœur du projet | |
| <p>Eriger les gares et les haltes SNCF, et tout particulièrement la gare multimodale de Libourne, au sommet d'un réseau coordonné de transports en commun</p> | <p>La modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du SCoT.</p> |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Redonner sa vocation à la voirie départementale et investir prioritairement sur les liaisons d'intérêt « SCoT »</p> <p>Développer un réseau de modes doux de déplacements adossé aux futures « véloroutes » des vallées de l'Isle et de la Dordogne,</p> | |
| <p>Orientation n°6 : Conforter l'accessibilité du territoire</p> | |
| <p>Œuvrer pour le développement des liaisons en transport collectif rapides avec Bordeaux et Bergerac, compte tenu des liens très forts qui lient le Grand Libournais à ces deux villes</p> <p>Préserver le statut de gare TGV de Libourne, fragilisé par la mise en service prochaine de la Ligne à Grande Vitesse Bordeaux-Tours.</p> <p>Promouvoir la création d'une liaison rapide entre le Grand Libournais, la Haute Gironde et le Sud Gironde, depuis les autoroutes A.89, A.10, A.62, voire A.65, offrant la perspective d'un « grand contournement » Est de l'agglomération bordelaise, désengorgeant une rocade, même modernisée, vouée à l'asphyxie.</p> <p>Relancer le projet de déviation de Castillon-la-Bataille et de requalification globale de l'axe Pays Foyen – Libourne (RD.936/RD.670)</p> <p>Accompagner la modernisation et le développement du trafic de l'aérodrome des Artigues-deLussac,</p> | <p>La modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du SCoT.</p> |
| <p>Orientation n°7 : Concevoir une urbanité durable, entre tradition et innovation, garante de la qualité du cadre de vie</p> | |
| <p>Confirmer la nécessité d'économiser l'espace à travers une urbanisation aux vertus de compacité, afin d'accroître la densité moyenne des extensions urbaines à venir, et renforcer, ce faisant, le modèle urbain villageois, respectueux de l'identité locale et de l'organisation urbaine héritée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • privilégier les formes urbaines limitant les besoins fonciers ; • associer objectifs de densités et desserte en transports en commun ; • favoriser le renouvellement urbain et la résorption de la vacance ; • veiller, en matière économique, au réemploi des friches ; <p>Appréhender de manière prospective l'évolution des paysages, en intégrant dès l'amont du projet urbain, la dimension paysagère, élément majeur du cadre de vie des habitants :</p> <p>« encourager le traitement paysager des sites à vocation économique ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • éviter la banalisation des extensions urbaines, notamment en milieu rural ; • limiter les effets de corridor d'activité le long des axes routiers ; » | <p>La modification est en compatibilité avec cet axe du SCoT puisqu'il privilégie un bâti à vocation d'habitat en R+1+C et R+2+C.</p> <p>Le projet s'implante au sein d'une dent creuse et veille à créer un écran paysagé.</p> |
| <p>Orientation n°8 : Prévenir les risques et diminuer les nuisances ou les pollutions</p> | |
| <p>Définir les stratégies locales de gestion d'un risque inondation aux multiples facettes, déclinant un ensemble de mesures relatives à l'occupation du sol en zone à risques</p> | <p>La modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du SCoT.</p> |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>jusqu'à la valorisation de zones naturelles d'expansion et de rétention des eaux</p> <p>Encadrer l'urbanisation dans les secteurs concernés par une ou plusieurs formes du risque géologique, entre interdiction et conditionnalité</p> <p>Conforter l'action des syndicats de collecte et de traitement des déchets, pour limiter de nouveaux investissements coûteux et assurer un fonctionnement efficace des systèmes de collecte</p> <p>Limiter les risques industriels et technologiques, pour adapter les politiques urbaines au degré de vulnérabilité des territoires</p> <p>Contenir toutes les formes de nuisances sonores, notamment dans le cadre des politiques de transports et déplacements, mais aussi en matière d'installation d'activités économiques</p> <p>Contribuer à l'amélioration globale de la qualité de l'air, en ayant un modèle de développement moins émetteur de gaz à effet de serre</p> | |
| Orientation n°9 : Garantir une gestion équilibrée des ressources | |
| <p>Optimiser toutes les formes de prélèvements en eau et restaurer un cycle de l'eau vertueux</p> <p>Engager un processus de transition énergétique, permettant progressivement au territoire de réduire ses besoins en énergie et de les couvrir par un recours accru aux énergies renouvelables, adossées aux spécificités locales ou à des initiatives réussies d'opérateurs précurseurs</p> <p>Garantir une gestion équilibrée et durable des ressources en granulats, à même d'assurer une bonne partie de l'approvisionnement en matériaux nécessaires au projet de développement, en évitant toutefois une concentration excessive des sites de production dans certains secteurs, notamment d'habitat, afin de limiter les nuisances d'exploitation</p> | <p>L'OAP Champ de Bataille veillera à développer des orientations sur la gestion et l'intégration de l'eau.</p> <p>« Diminuer la production des eaux de ruissellement :</p> <p>Objectif : réduire les conséquences du ruissellement et optimiser le dimensionnement et le</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Fonctionnement des systèmes de collecte et de stockage. ○ Limiter les surfaces imperméables, ○ Utiliser des revêtements poreux, ○ Végétaliser l'ensemble des espaces collectifs et privés, ○ Traitement des eaux de voirie à l'échelle du quartier, <p>Ralentir le transit des eaux de ruissellement :</p> <p>Objectif : allonger le temps de concentration des eaux de ruissellement depuis leur lieu de production jusqu'à l'exutoire final :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Créer des ensembles de haies et de fossés ○ Allonger le cheminement de l'eau, ○ Intercaler des bassins tampons, ○ Retarder l'écoulement par percolation, ○ Intercaler des systèmes tampons à la source. » |
| Orientation n°10 : Œuvrer à la (re)constitution d'un réseau écologique essentiel à la biodiversité | |
| <p>Préserver les « réservoirs de biodiversité » et reconnaître le rôle fonctionnel des « corridors écologiques » qui les relient</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ protéger les sites d'intérêt européen (NATURA 2000) ; ○ assurer une taille critique aux réservoirs biologiques et définir en lisière un recul approprié ; ○ préserver ou reconstituer les corridors d'importance régionale révélés par le SRCE et la Trame Verte régionale ; ○ préserver ou reconstituer la ripisylve des cours d'eau et assurer des « espaces de liberté » ; | <p>La nouvelle OAP Champ de Bataille va dans le sens de l'orientation du PADD, notamment, au niveau de la parcelle, en limitant l'imperméabilisation des sols</p> |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none">○ garantir le fonctionnement écologique local en intégrant aux enjeux environnementaux, notamment les enjeux de préservation de la ressource en eau potable, ceux de protection des risques inondation et de préservation des zones humides ;○ préserver, voire restaurer, les éléments fixes du paysages ;○ assurer la pérennité des zones humides et reconnaître leurs fonctions ;○ ... | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

La modification n°11 du PLU de Coutras est donc compatible avec les orientations du SCoT du Grand Libournais.

4. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Evaluation des incidences sur les dynamiques du territoire

Le projet de modification n°11 du PLU de Coutras vise à permettre la création d'un projet de logements, dont 70% de logements sociaux sur le secteur Champ de Bataille.

Ce projet vise à faciliter l'installation de nouveaux ménages sur la commune en faisant face aux besoins d'une diversité de population. Ce projet participe à l'attractivité de la commune de Coutras.

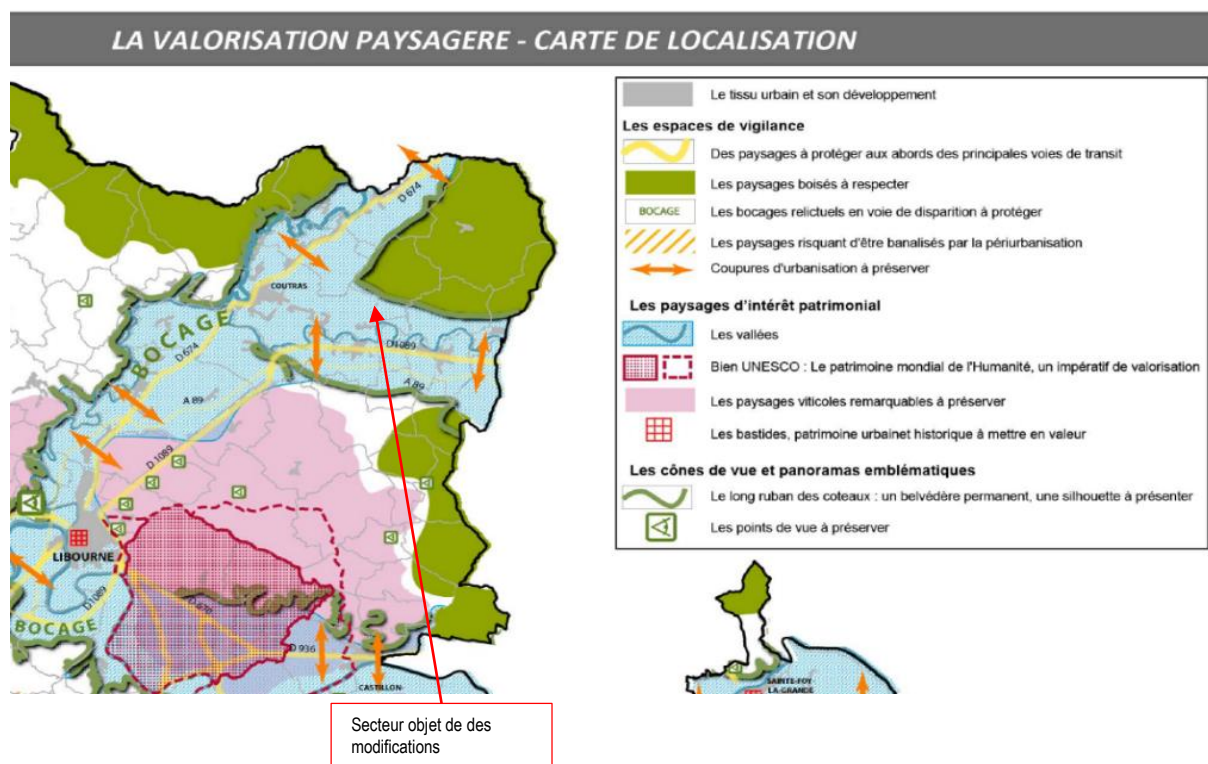
En conclusion, le projet aura donc un impact positif sur la dynamique du territoire.

Incidences sur le paysage et patrimoine bâti

- Cadre paysager défini par le SCoT

Le secteur faisant l'objet des modifications introduites par la présente modification du PLU appartient à l'entité paysagère d'intérêt patrimonial « Les vallées ». Il ne fait pas partie du périmètre UNESCO et n'est pas concerné par des points de vues à préserver.

Extrait carte DOO du SCoT du Grand Libournais



- Cadre paysager rapproché

Le secteur objet des modifications correspond au secteur « Champ de Bataille », au Nord-Est de la commune et à l'Ouest de la D261. Le secteur s'insère dans un tissu pavillonnaire bordé par des équipements communaux : cimetière, stade Audebeau et ses trois terrains. Les milieux présentent un caractère semi-naturel, à l'interface entre des espaces urbanisés et les aménagements urbains.

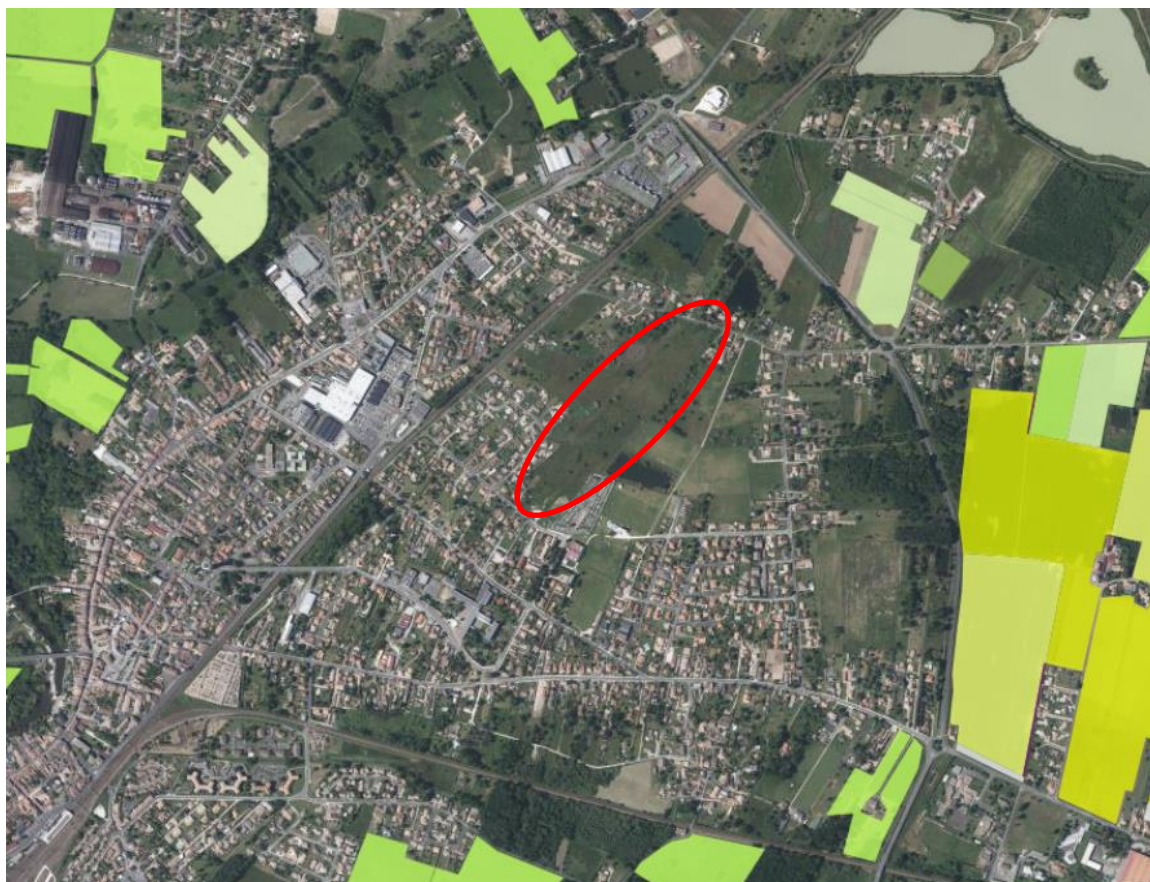
Par leur situation en dent-de-crue de la commune, et le fait que la commune ne dispose plus d'autres zones à urbaniser à court terme destinées à l'habitat, les terrains classés actuellement en zone « 1AUe », « UE » et « 2AU » semblent propices à la création d'une nouvelle zone 1AU à vocation d'habitat.

Les points de la modification, portant sur la zone 1AUe, UE et 2AU, n'engagent pas d'impacts notables sur les enjeux environnementaux au regard de la modification apportée. En effet, la présente procédure de modification porte sur des zones d'ores et déjà classées « à urbaniser » au PLU en vigueur.



Vue du secteur depuis le Nord

Aujourd'hui classés en zone 1AUe, 2AU et UE du PLU, les terrains ne font plus l'objet d'activités agricoles, en témoigne l'absence de classement des terrains au Registre Parcellaire Graphique en 2023.



Registre Parcellaire Graphique 2023 (Source : Géoportail)

>> La modification n°11 du PLU porte sur une zone déjà ciblée pour du développement d'équipements ou d'habitat sur la commune avec un classement en 2AU, 1AU et UE. Les incidences en matière d'environnement peuvent donc être considérées comme limitées. Le projet devra toutefois veiller, à l'échelle de la parcelle, à la meilleure intégration paysagère possible et à la préservation des arbres identifiés. Cette disposition est encadrée par l'OAP élaborée sur ce secteur.

Evaluation des incidences sur le patrimoine historique et culturel

Aucun site patrimonial n'est recensé sur le site concerné par la modification n°11.

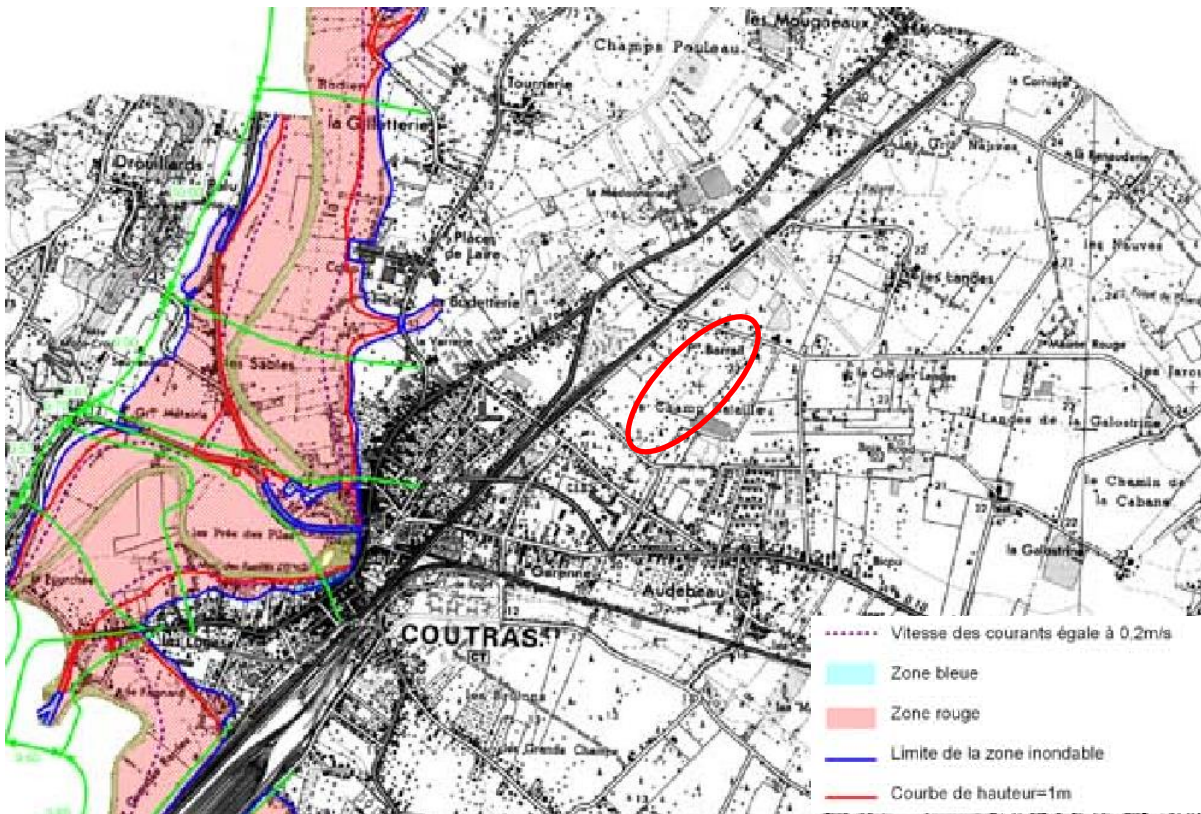
En conclusion, le projet de modification n'aura aucun impact sur le patrimoine historique et culturel.

Incidences en matière de risques et nuisances

- Risque inondation

Le secteur concernés par la modification du PLU ne sont pas soumis au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

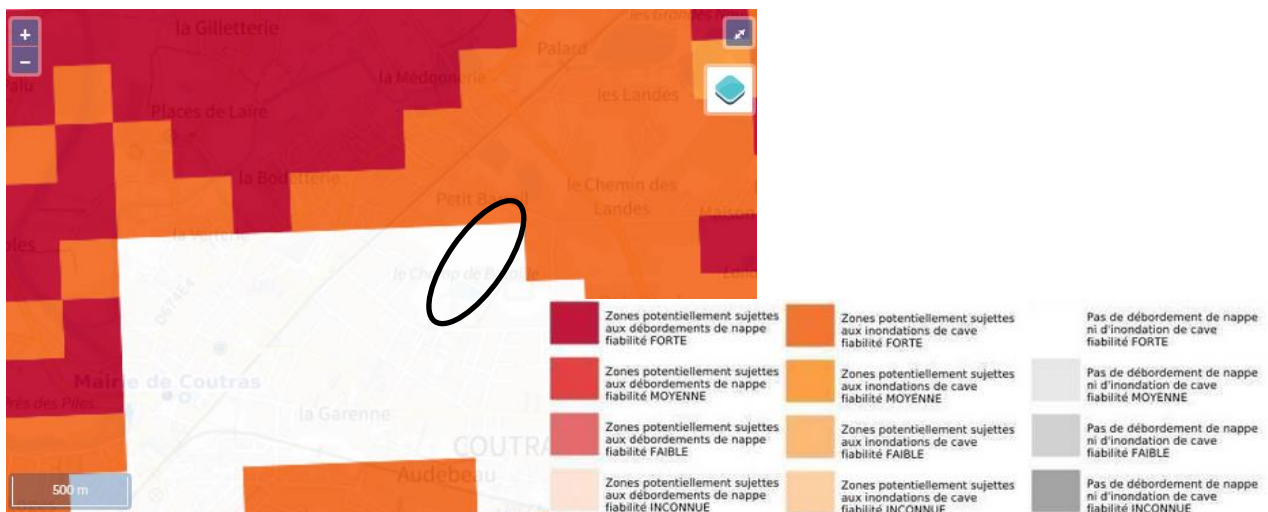
Extrait du PPRI



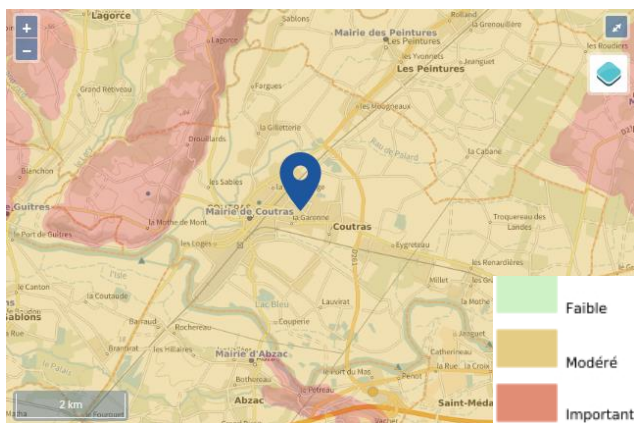
L'OAP créée sur le secteur Champ de Bataille intègre des préconisations concernant la gestion des eaux pluviales et l'infiltration permettant de ne pas augmenter ou créer de risque nouveau.

Aucun impact n'est donc à prévoir en matière de risque d'inondation.

Le secteur champ de bataille objet de la présente modification est concerné en partie par le risque d'inondation de cave (probabilité forte). Il ne s'agit que d'une infime partie au nord du territoire. Les projets qui s'établiront sur ces parcelles devront prendre en compte le risque dans leur proposition et interdire la construction de cave.



- Retrait gonflement des argiles / Radon / Séisme



La majeure partie du territoire de Coutras est concernée par un risque modéré de retrait gonflement des argiles.

Egalement, la commune est couverte par un risque faible au radon et un risque faible aux séismes.

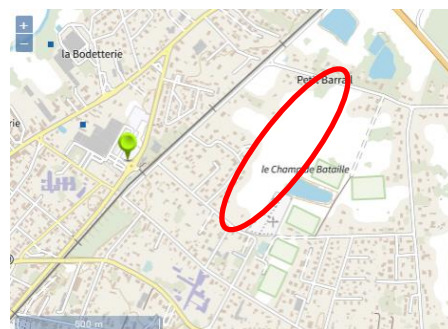
(Source : Géorisques)

■ Sites et sols pollués

Le secteur Champ de Bataille est concerné par un ancien site industriels ou activités de service à moins de 500 m. La carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.

Il s'agit de la Station-service LECLERC :

(Source : Géorisques)



En conclusion, le projet de modification du PLU n'aura pas d'impact sur les risques naturels et technologiques présents sur le territoire. Il n'a pas vocation à les augmenter ou avoir de répercussion sur le territoire.

Evaluation des incidences sur le climat et la qualité de l'air

Le projet de modification n°11 du PLU vise à encadrer l'urbanisation d'une partie du secteur Champ de Bataille au travers d'une opération de logements.

Cela induira une augmentation du trafic routier en direction et depuis ce site, correspondant aux déplacements quotidiens des futurs habitants.

Néanmoins, le sud du secteur Champ de Bataille se situe à 600m de l'arrêt « Audebeau » de la navette communale la « Coutradette » et de la ligne 8. Cette navette permet de desservir les principaux quartiers de la commune et notamment le centre-ville. La ligne 8 quant à elle permet de faire la liaison entre Coutras et Libourne.

En conclusion, la modification n°11 du PLU de Coutras vise à permettre l'urbanisation d'une partie du secteur Champ de Bataille. Cette urbanisation vise à construire des logements, et notamment des logements sociaux, au profit des habitants de Coutras et de ses environs. De fait, l'urbanisation future de ce secteur engendrera une augmentation des déplacements en voiture individuelle. Néanmoins, la commune dispose d'alternatives à la voiture à proximité du secteur concerné, ce qui permettra de réduire les besoins de déplacements et donc, de réduire les émissions de GES.

Evaluation des incidences sur les sols et l'eau

Concernant les sols, des prospections de terrain ont été réalisées octobre 2024. Cet inventaire a permis de déterminer l'occupation du sol ainsi que les habitats présents sur les parcelles concernées par la modification n°11 du PLU. Les parcelles sont occupées par une végétation arbustive éparse avec de nombreux fruitiers et une prairie régulièrement entretenue.

Les terrains du projet présentent principalement une friche et un lac artificiel à proximité. Ces habitats sont côtés « p » ou pro parte (tel que présenté dans le tableau ci-après), c'est-à-dire qu'ils ne correspondent pas à des habitats de zones humides.

Tableau 2 – Identification des habitats de zones humides au sein du projet

| Habitats | CORINE BIOTOPE | Surface dans l'emprise du projet m ² | Surface totale m ² | Habitats de zones humides |
|--------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Terrains en friche | 87.1 | 57 000 | 57 000 | p. |

Des sondages pédologiques ont ensuite été réalisés pour approfondir la connaissance du sol sur le secteur de la modification n°11.



Les sondages font apparaître une texture sablo-limoneuse assez meuble relativement homogène.

Les sondages pédologiques réalisés n'appartiennent pas aux sols des zones humides selon le critère pédologique, car ils ne présentent pas :

- des traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de profondeur dans le sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur. Ces sols correspondent aux classes V a, b, c et d du GEPPA ;
- ou des traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de profondeur dans le sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et des traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur. Ces sols correspondent à la classe IV d du GEPPA.

La correspondance en type de sol selon le GEPPA est IIIb. Ce type de sol n'appartient pas à la classification pédologique des zones humides (cf. figure 2).

Aucune espèce patrimoniale n'a été inventoriée lors de la prospection de terrain.

Concernant la ressource en eau potable, le schéma directeur eau potable du SIAEPAVID est en cours de révision (en phase de diagnostic). Des données plus précises seront donc disponibles ultérieurement sur la commune. Néanmoins, à ce jour sur l'ensemble du territoire du SIAEPAVID, le volume prélevé moyen actuel (1 970 481 m³/an) représente environ 60 % du maximum prélevable autorisé (3 280 000 m³/an). Les réseaux sont donc en capacité d'accueillir cette population supplémentaire.

(Les données sur les réseaux d'eau potable sont transmises par la branche « hydraulique urbaine » d'Altereo, en charge de la révision du schéma directeur eau potable. Ces données sont des premiers éléments de diagnostic, à savoir qu'ils ne font aujourd'hui pas encore l'objet d'un rendu officiel).

Concernant les réseaux d'assainissement, le SIAEPAVID indique que sur la commune, la station d'épuration n'est pas en surcharge et les réseaux sont suffisants pour accueillir ces logements supplémentaires.

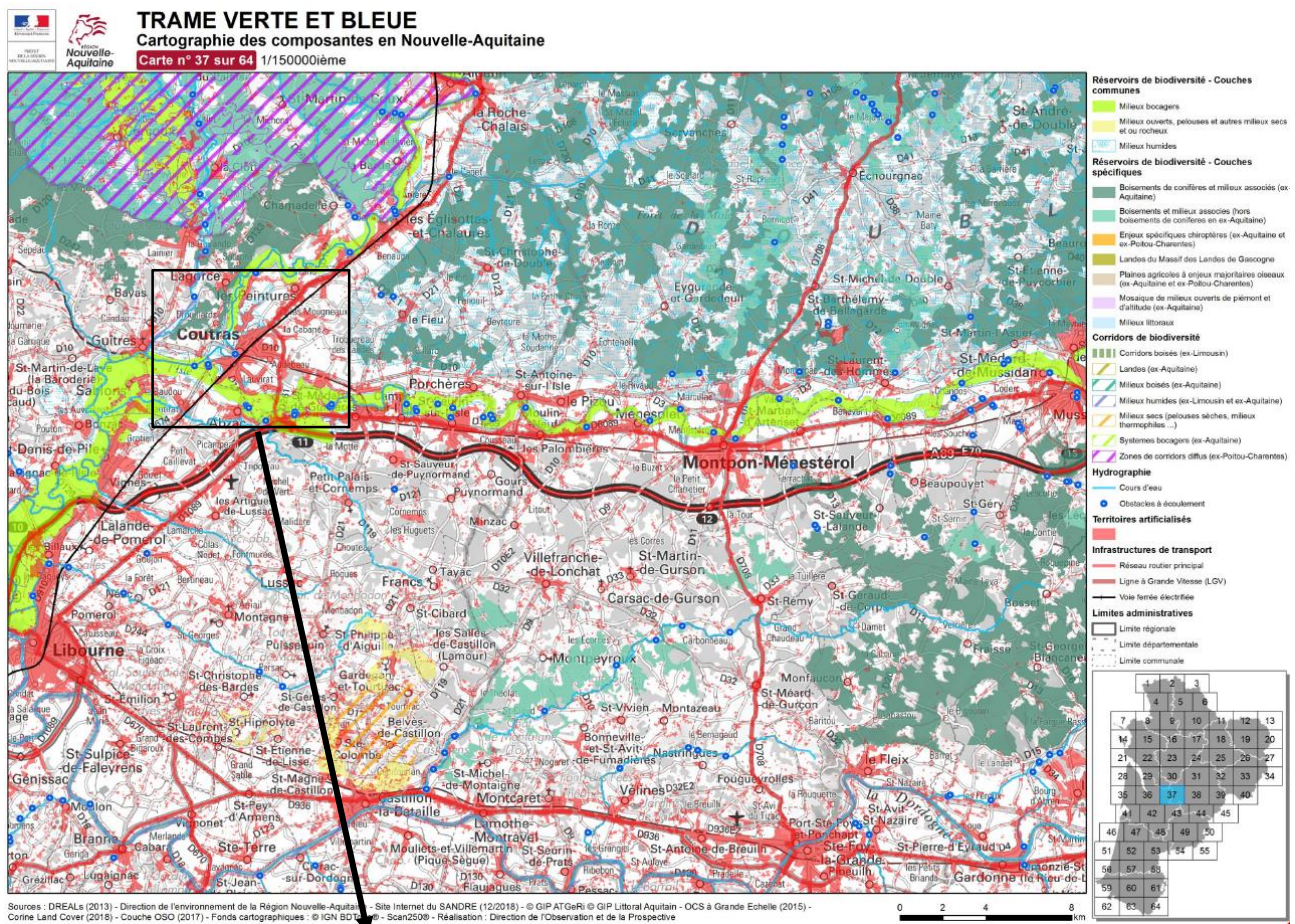
En conclusion, les investigations n'identifient pas d'éléments pédologiques relevant des caractéristiques de zones humides. La procédure de modification n°11 n'aura donc pas d'impact sur les zones humides.

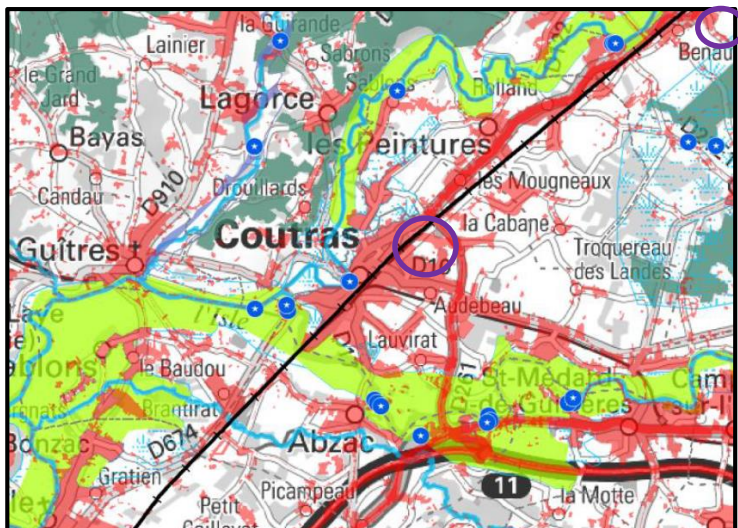
Les réseaux d'eau potable sont en capacité d'accueillir la population supplémentaire autorisée par la modification. Les réseaux d'assainissement sont en capacité d'accueillir les logements supplémentaires autorisés par la modification. La modification n°11 n'aura donc pas d'impact sur les réseaux.

Incidences sur des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement – Patrimoine naturel et biodiversité

■ Cadrage supra-communal

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est un document cadre co-élaboré par la Région et les services de l'Etat, déclinant la Trame Verte et Bleue pour identifier, maintenir et restaurer les continuités écologiques à cette échelle territoriale. En Nouvelle-Aquitaine, deux SRCE sont en vigueur dans les ex-régions Limousin et Poitou-Charentes. Le SRCE proposé en ex-région Aquitaine a été annulé en 2017. Les enjeux de continuités écologiques sont maintenant intégrés dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), un document élaboré et adopté par la Région en décembre 2019.





Site concerné par la modification n°11

La cartographie ci-dessus du SRADDET de Nouvelle-Aquitaine (2020), ne localise pas de réserve de biodiversité à proximité du site concerné par la modification.

>> Étant situé en dehors des réservoirs et trames identifiés au SRADDET et dans la cartographie de la trame verte et bleue locale, le projet n'aura donc pas d'impact direct sur les continuités écologiques locales.

- ZNIEFF

Le secteur de projet se situe à proximité de la ZNIEFF de type II « VALLEE DE LA DRONNE DE SAINT-PARDOUX-LA-RIVIERE A SA CONFLUENCE AVEC L'ISLE » qui se situe à environ 1,5 kilomètres du site concerné par la modification n°11.

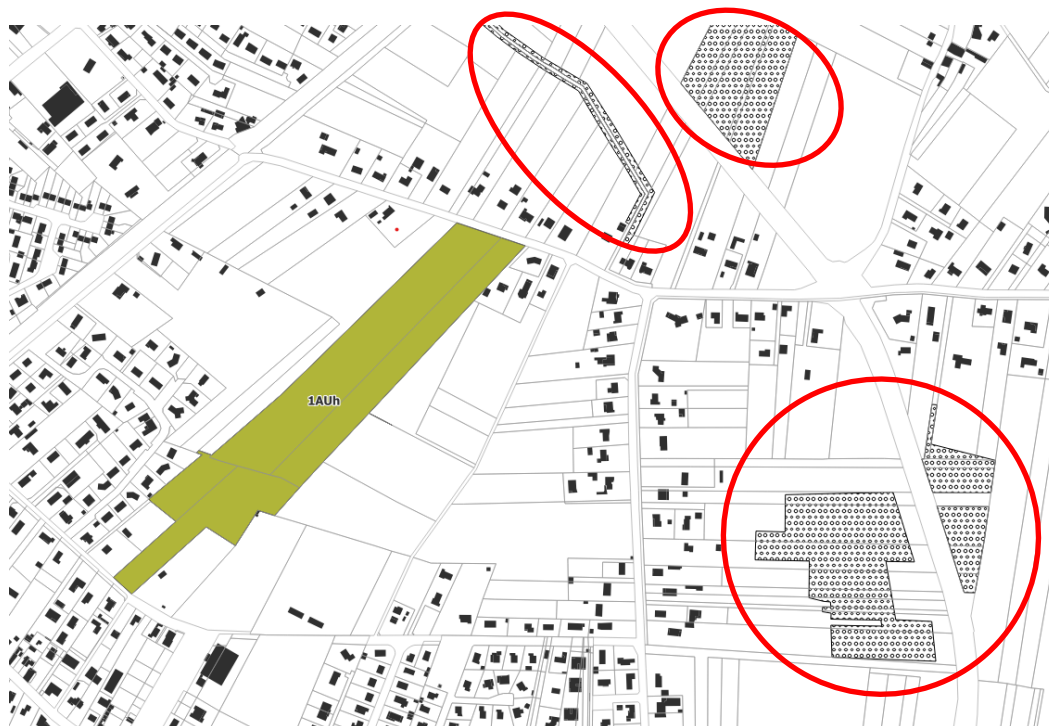
Identification des ZNIEFF sur la commune – Géoportail



>> La zone d'étude n'est pas directement concernée par des zonages de protection. De fait, le projet nécessitant les modifications introduites dans la présente procédure n'aura donc pas d'impact direct sur la ZNIEFF.

- Espaces Boisés Classés (EBC²Sqé)

Le secteur de projet se situe également à proximité de plusieurs EBC.

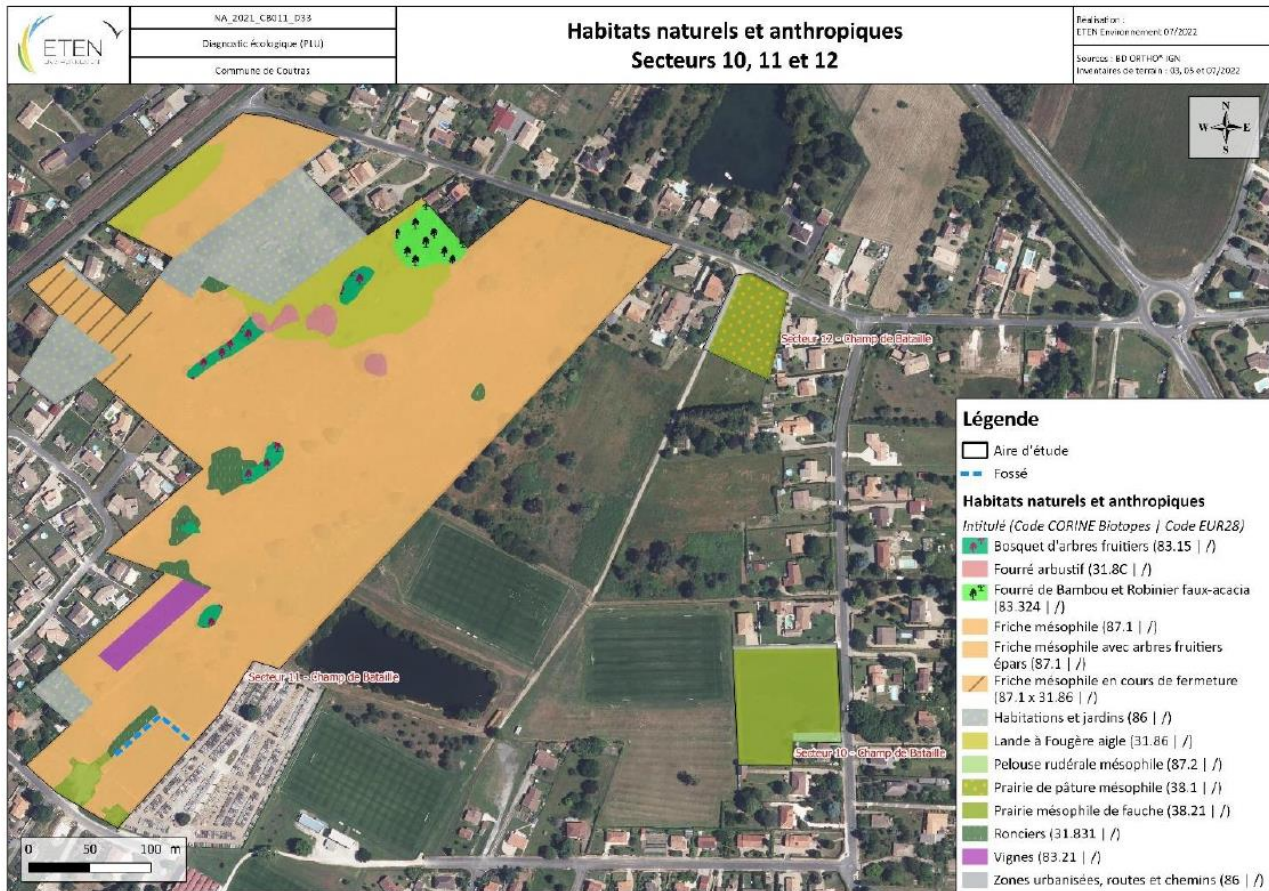


Identification des EBC sur le règlement graphique du PLU

>> Les points de la présente modification ne viennent pas faire évoluer l'EBC, la modification n'a donc pas d'impact sur les différents éléments identifiés.

• Environnement

Actuellement, et d'après un inventaire faune/flore/zones humides réalisé en 2022 par le cabinet ETEN Environnement puis mis à jour en 2024 par ADRET NATURE, l'ensemble du secteur 2AU « Champ de Bataille » comporte quelques arbres remarquables à protéger, un fossé et un bosquet à protéger.



(Source : ETEN Environnement, 2022)

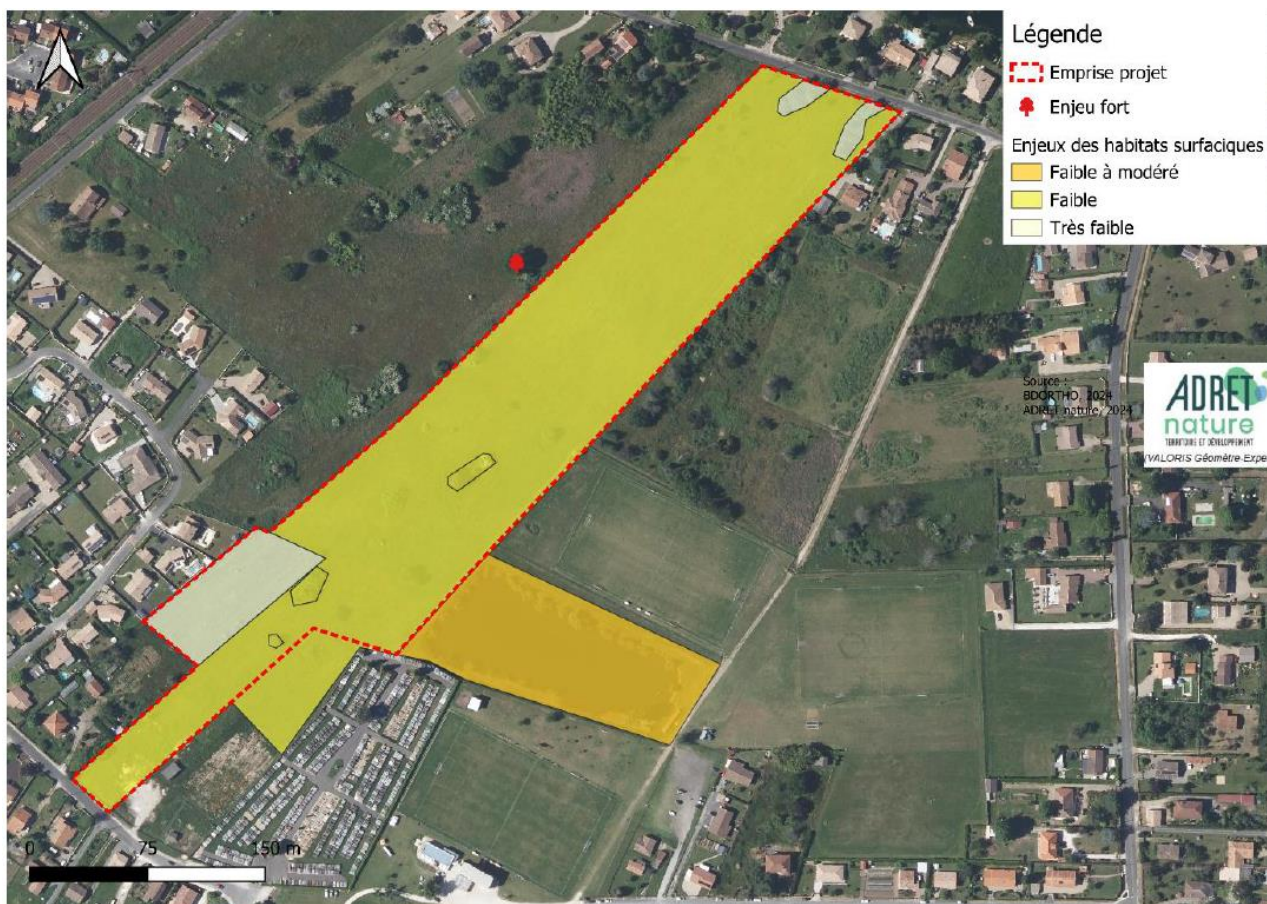
Les principaux enjeux du site sont les suivants :

- Présence d'espèces exotiques envahissantes,
- Chêne remarquable situé à proximité de l'emprise du projet,
- Un pied d'une espèce de flore protégée inventoriée en 2022.

Les habitats naturels et anthropiques inventoriés sur le site présentent des enjeux faibles : friche entretenue avec présence d'arbres fruitiers.

Aucun habitat surfacique patrimonial n'a été inventorié sur le site.

La synthèse des sensibilités du secteur concerné par la modification n°11 est réalisé sur la carte ci-dessous :



Cartographie synthétique des enjeux du site

(Source : ETEN Environnement, 2022 et ADRET Nature, 2024)

En conclusion, la procédure de modification du PLU aura un impact faible sur la biodiversité et vis-à-vis des sensibilités environnementales. Il n'en reste pas moins que la présente procédure vise à encadrer l'urbanisation d'une partie du secteur champ de bataille. La construction d'habitation aura, de fait, un impact sur les caractéristiques actuelles du secteur, sans pour autant nuire à des espèces à protéger ou autres sensibilités. L'insertion paysagère sera à assurer au stade du projet et est encadré dans l'OAP correspondante au secteur. De plus, une gestion qualitative des limites avec les espaces agricoles est préconisée.

Analyse de la susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000

Consciente de la nécessité de préserver les habitats naturels remarquables et les espèces végétales et animales associées, l'Union Européenne s'est engagée en prenant deux directives, la directive « Oiseaux » en 1979, révisée en 2009 et la directive « Habitats-Faune-Flore » en 1992 et à donner aux Etats membres un cadre et des moyens pour la création d'un réseau européen de sites naturels remarquables, nommé Natura 2000.

Ce réseau de sites comprend ainsi l'ensemble des périmètres désignés en application des directives « Oiseaux » et « Habitats-Faune-Flore », c'est-à-dire respectivement d'une part les Zones de Protection Spéciales (ZPS), qui s'appuient sur certains inventaires scientifiques comme les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), et d'autre part les propositions de Sites d'Intérêt Communautaire (pSIC), futures Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

Le secteur concerné par la modification n°11 se situe dans un rayon de 5 kilomètres avec trois zones Natura 2000 dépendant de la directives « Habitats » :

- FR7200662 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle »
- FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne »
- FR5402010 « Vallées du Lary et du Palais »



En prenant en compte l'éloignement des zones Natura 2000 ainsi que le fait que le secteur concerné par la modification n°11 est déjà inscrit comme secteur constructible au PLU en vigueur, la présente procédure de modification n'aura pas d'impact sur les zones Natura 2000 à proximité.

Somme des incidences environnementales et conclusion

Tableau récapitulatif des incidences sur les différentes composantes environnementales

| Enjeu | Incidence globale du projet sur l'environnement | | | Caractère notable ? |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| | Caractérisation de l'incidence | Mesures de réduction | Cumul avec une autre incidence | |
| Dynamiques du territoire et population | Positive | | Non | Non |
| Paysage et patrimoine bâti | Faible | Intégration paysagère des futures construction : orientation inscrite dans l'OAP | Non | Non |
| Patrimoine historique et culturel | Inexistante | | Non | Non |
| Risques et nuisance | Inexistante | | Population | Non |
| Sols et eau | Faible | Prise en compte des règles existantes concernant la protection des cours d'eau, les règles relatives au raccordement aux réseaux d'assainissement et d'eau potables ainsi que les règles relatives à la gestion des eaux pluviales. | Biodiversité | Non |
| Climat et qualité de l'air | Faible | Offre de transport en commun permettant de limiter le besoin de recours à la voiture individuelle et donc limitation de l'augmentation des GES pouvant être induite. | Non | Non |
| Patrimoine naturel et biodiversité | Modérée | Gestion qualitative des limites avec les espaces agricoles et naturelles. Insertion paysagère. Mise en place d'orientation visant la perméabilité des sols. Renaturation des berges du lac à proximité. Préservation des arbres remarquables à proximité du secteur. | Sols et eau | Non |
| Natura 2000 | Inexistante | | Biodiversité | Non |

Au travers du formulaire de demande d'avis au cas par cas, l'ensemble des thématiques a été analysé et aucune incidence notable n'est ressortie. Les modifications apportées au règlement graphique sont mineures et concernent des secteurs déjà prévus à l'urbanisation par le document en vigueur. Les points de modification n'impliquent pas l'augmentation de la surface urbanisée du secteur. Les points de modification se situent en dehors de tout site protégé. Les points de modification n'entraînent aucune transformation substantielle ou irréversible des facteurs d'environnement, tels que la faune et la flore, le sol ou l'eau.

En conséquence, à l'issue de son auto-évaluation, l'autorité compétente estime que cette procédure n'a pas à faire l'objet d'une évaluation environnementale.