



CALI

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE COUTRAS

PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE N°1

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

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Coutras	
Nom du fichier	Notice de présentation
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 révision allégée et éléments de contexte.....	5
1.3. Les STECAL, définition.....	7
Les différents types de STECAL et leurs justifications	8
1.4. Le PLU en vigueur.....	9
1.5. Choix de la procédure de révision allégée.....	12
2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES	13
2.1. Modification du règlement graphique	13
2.2. Modification du règlement écrit.....	15
3. COMPATIBILITE DE LA REVISION ALLEE N°1 AVEC LE PLU ET LE SCOT	17
3.1. Compatibilité avec le PLU en vigueur	17
3.2. Compatibilité avec le SCOT du Grand Libournais.....	20
4. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE REVISION ALLEE SUR L'ENVIRONNEMENT	25

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 et franchises mais également des zones d'activités économiques telle qu'Eygreateau, etc..

L'émergence de projets d'ampleur comme la rénovation complète des Halles couvertes renforce l'attractivité grandissante de ce territoire. Néanmoins, ce dernier souffre aujourd'hui d'un manque d'hébergements marchands.



1.2. Présentation de l'objet de la révision allégée et éléments de contexte

La commune souhaite permettre la création d'un projet d'hôtellerie de plein air à proximité direct du site naturel communal du Lac des Nauves. Les parcelles concernées par la révision allégée du PLU correspondent à une assiette foncière d'environ 3,9 ha dont les parcelles sont cadastrées ZI 643, ZI 558 b, ZI 556, ZI 536, ZI 539. Cette emprise, aujourd'hui propriété communale, aura vocation à être cédée lorsqu'un porteur de projet sera identifié.

Les terrains du projet se situent en continuité immédiate des zones bâties (100 mètres autour des bâtis) et en continuité des habitations des lieux-dits « La Milleterie » et les « Landes ». Il s'agit principalement d'habitations privées. À environ 1 kilomètre au Sud-Ouest se situe le stade Audebeau composé de plusieurs grands terrains de sport.

Le projet est accessible depuis la route départementale RD261, puis par la route des Landes, et par le chemin de la maison rouge. A 665 mètres à l'Ouest du projet se situe la voie ferrée qui rejoint la gare de Coutras et qui va en direction d'Angoulême.

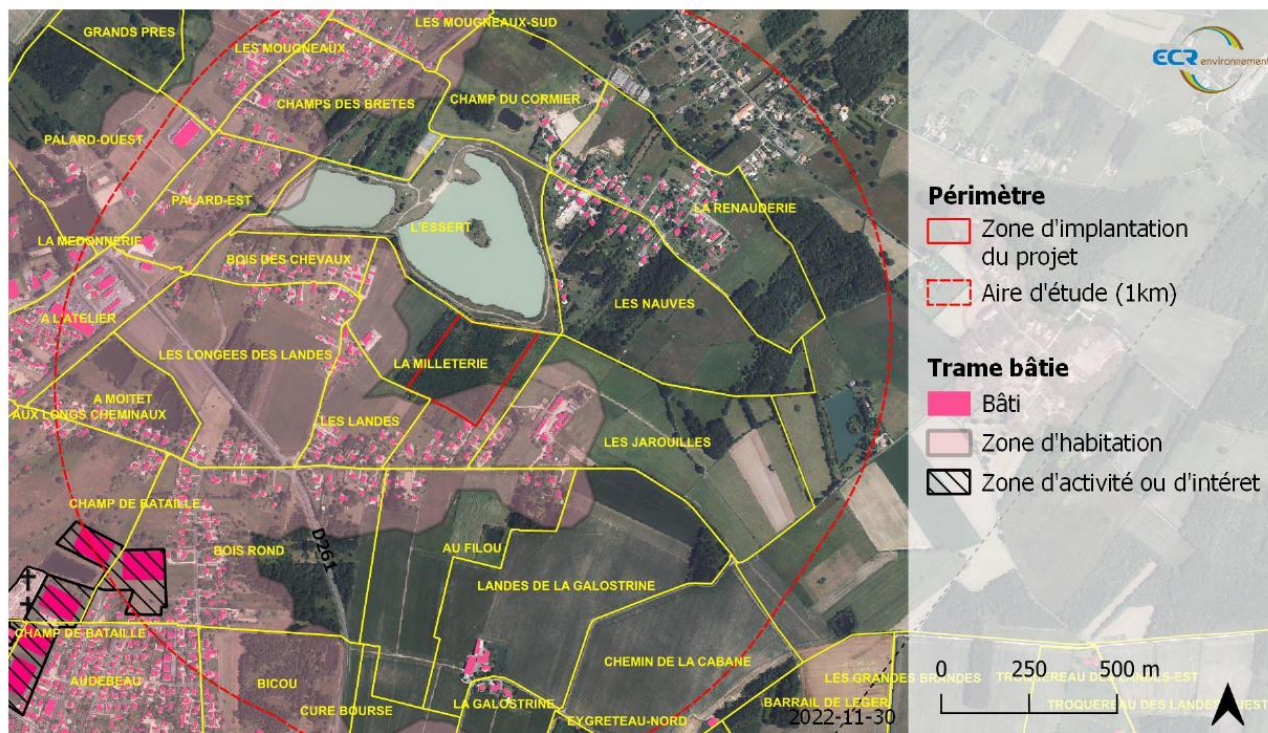


Figure 20 : Voisinage

Source : Prédiagnostic environnemental, Etude ECR Environnement, Décembre 2022

ZOOM SUR LE SECTEUR DU LAC DES NAUVES



Extrait vue aérienne – Périmètre d'étude initial



Extrait vue aérienne – Périmètre concerné par la Révision allégée

1.3. Les STECAL, définition

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Les constructions au sein des STECAL

Dans les STECAL, peuvent être autorisés :

- Des constructions,
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Ref. Règlementaire : *art. L. 151-13 du code de l'urbanisme*

Le code de l'urbanisme ne précise pas les autres constructions possibles à l'intérieur des STECAL. Il appartient à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme, **en fonction des besoins et des circonstances locales, de fixer le contenu possible des STECAL.**

Si dans le document d'urbanisme des STECAL sont délimités, le règlement écrit :

- Précise les conditions de hauteur, d'implantation et densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- Fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que celles relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont soumis à l'avis de la **commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).**

Les différents types de STECAL et leurs justifications

• LES STECAL à vocation d'habitat

Des formes d'habitat groupé (dits « hameaux ») hors du bourg principal de la commune sont présents en zone A et N. Cet habitat groupé, qui présente une certaine importance à la fois par son nombre de maisons (une dizaine environ), sa continuité bâtie, sa structure urbaine, l'organisation de sa trame viaire... **peut à titre exceptionnel être classé en STECAL pour permettre sa densification.**

Peuvent y être autorisés des constructions nouvelles et/ou **des changements de destination**, sous **réserve de leur compatibilité avec les activités agricoles environnantes** (distances d'épandage maintenues, prise en compte de tout risque accru de conflits de voisinage, circulation des engins agricoles...). La présence d'un siège d'exploitation ne permet pas à priori la création d'un STECAL. De plus, les nouvelles habitations ne s'implantent pas sur des parcelles ayant une vocation agricole connue et étant support d'une production agricole professionnelle (même si la parcelle est limitée en surface, comme pour le maraîchage par exemple...).

Le périmètre des STECAL doit être délimité au plus près de l'enveloppe déjà bâtie. Seuls les espaces interstitiels (« dents creuses ») peuvent accueillir de nouvelles constructions. Une parcelle ne peut pas être incluse dans l'enveloppe du hameau si les parcelles limitrophes sont à vocation agricole ou naturelle sur trois de ses côtés ou plus. Pour rappel, une « dent creuse » est un espace entouré de parcelles bâties en mitoyenneté. Elle est circonscrite à un espace de faible surface qui ne permet pas la réalisation d'une opération d'ensemble de plusieurs habitations.

L'extension des hameaux doit rester exceptionnelle (cas des bourgs-centres bloqués par de fortes contraintes spatiales, du fait de risques naturels par exemple) et doit prendre en compte l'ensemble des enjeux : agricoles, équipements, réseaux, services publics, ...

• LES STECAL à vocation économique

Des STECAL peuvent également permettre des constructions et des extensions liées :

- **à une activité préexistante sans lien direct avec l'exploitation agricole** (artisanat, commerce, industrie...);
- **à la reconversion ou à la diversification d'un site bâti** (activités touristiques, culturelles...). Elles devront **être compatibles avec leur environnement** et ne pas générer de nuisances et contraintes (bruits, circulations...) incompatibles avec la vocation dominante de l'espace concerné.

Selon la situation, les sites concernés feront l'objet **d'une zone spécifique** (sous-secteur de la zone A ou N).

• LES STECAL à vocation spécifique

Des STECAL peuvent également être créés pour permettre :

- Des constructions, lesquelles pourraient être liées à des projets spécifiques tels que l'aménagement d'un espace naturel de loisirs, d'une aire de camping...;
- Des aires d'accueils et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ces projets devront être mesurés et justifiés. Ils devront être compatibles avec les enjeux agricoles et le caractère naturel de la zone. Ils ne devront pas contribuer au mitage du territoire. Toutes les mesures visant à limiter l'impact sur l'agriculture et les milieux naturels devront être prises.
- ***Ainsi, la zone NL, par le fait qu'elle autorise des constructions à vocation d'activités de loisirs et d'hébergements légers de loisirs est considérée comme un STECAL.***

Compte tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, les PLU **devront justifier de leur opportunité et de leur surface**. Il conviendra de limiter le nombre de ces STECAL. La création de nouvelles zones d'habitat diffus est interdite. Le recours au STECAL est étayé dans le rapport de présentation tant en termes de besoin que de surface. Il s'appuie sur un diagnostic et une analyse multicritère : typologie du bâti, équipements, activités, réseaux, desserte, potentiel de densification, environnement agricole et paysager... Les effets de la délimitation d'un STECAL sur la préservation de l'espace agricole et le fonctionnement de l'activité agricole sont à analyser.

Contexte et objectifs de la révision allégée n°1 :

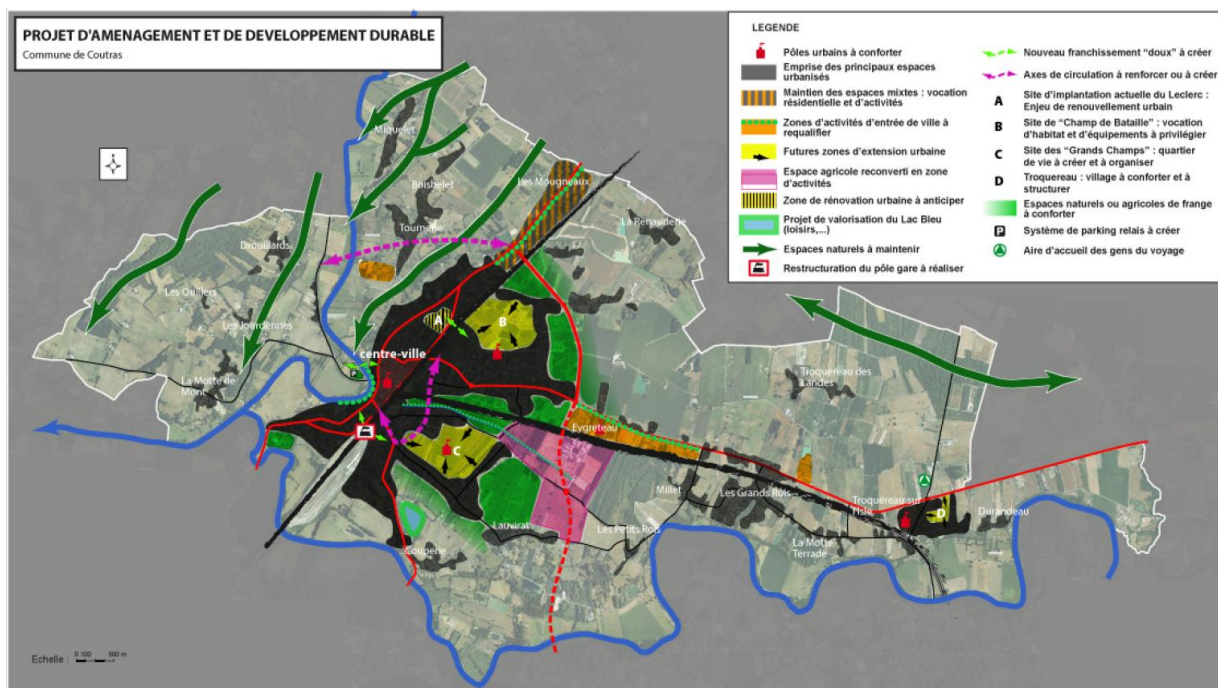
>> L'objet de la révision allégée est l'extension de la zone NL « Naturels Loisirs » classant le site du Lac des Nauves sur les terrains communaux cadastrés ZI 536, 539, 556, 558 et 643 actuellement implantés en zone agricole « A ». La révision allégée a pour but l'aménagement des abords du Lac des Nauves. Le périmètre concerné représente 3,9 ha.

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
- Modification n°11 : en cours

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 XXème 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 ne va que 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 durables 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 durables 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 trois 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

- EN FORMALISANT DES CONTINUITES VERTES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

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.



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, seront eux-aussi préservés afin de compléter et densifier cette trame verte.



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.

Le projet du Lac des Nauves n'est pas clairement inscrit dans le PADD mais va dans le sens du développement des différents éléments du PADD à savoir « des espaces de respiration » et de « la valorisation des continuités vertes ». Une prudence à avoir dans le fait que seul le lac bleu est clairement inscrit dans le PADD, sans pour autant être l'objet de cette révision.

Le projet de révision allégée du règlement écrit et graphique sur la commune de Coutras répond donc à ses critères. En effet, la procédure a pour objet la modification du règlement graphique pour permettre le changement de zone et la réduction d'une zone A au profit d'une zone NL.

Ainsi une procédure de révision allégée est retenue pour faire évoluer le PLU.

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- Pièce n°1 : la présente notice explicative (additif au rapport de présentation)
- Pièce n°2 : le règlement graphique modifié
- Pièce n°3 : le règlement écrit modifié

1.5. Choix de la procédure de révision allégée

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de révision allégée établie par le **code de l'urbanisme** :

Article L.151-34 : *Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L.151-35 : *Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.*

Article R153-12 : *Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.*

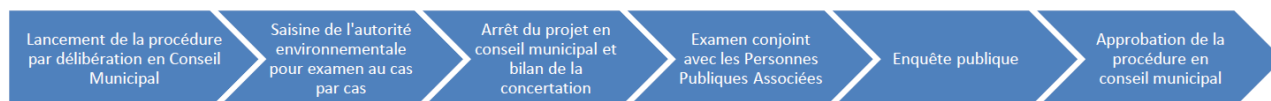
La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire.

La procédure engagée répond bien au cadre réglementaire de la révision allégée, en ce qu'elle implique de réduire l'emprise d'une zone agricole, au profit d'une zone « Naturelle Loisirs ».

Planning de la procédure de révision allégée



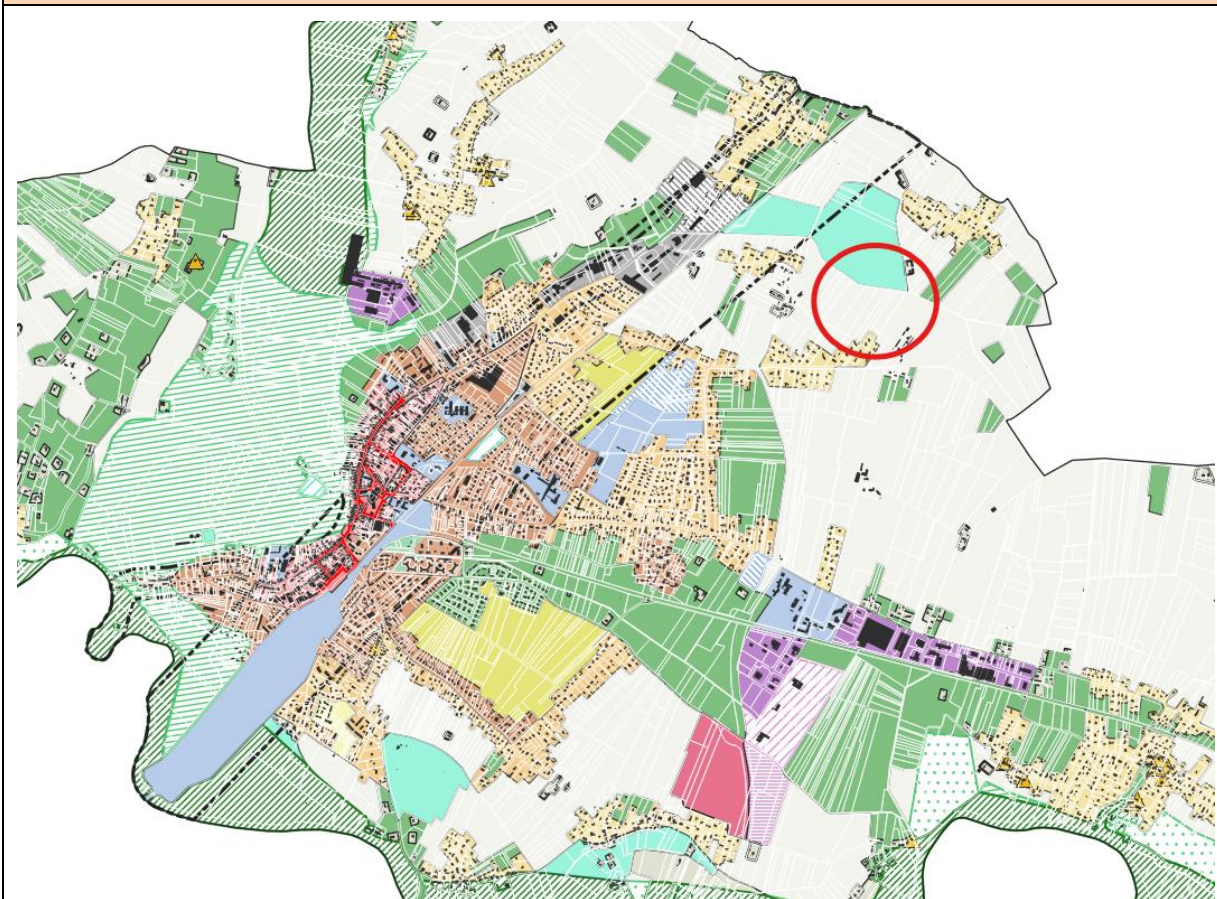
FOCUS : évaluation environnementale

Réalisation d'un examen cas par cas transmis auprès de l'autorité environnementale afin de définir si la procédure est soumise à évaluation environnementale.

2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES

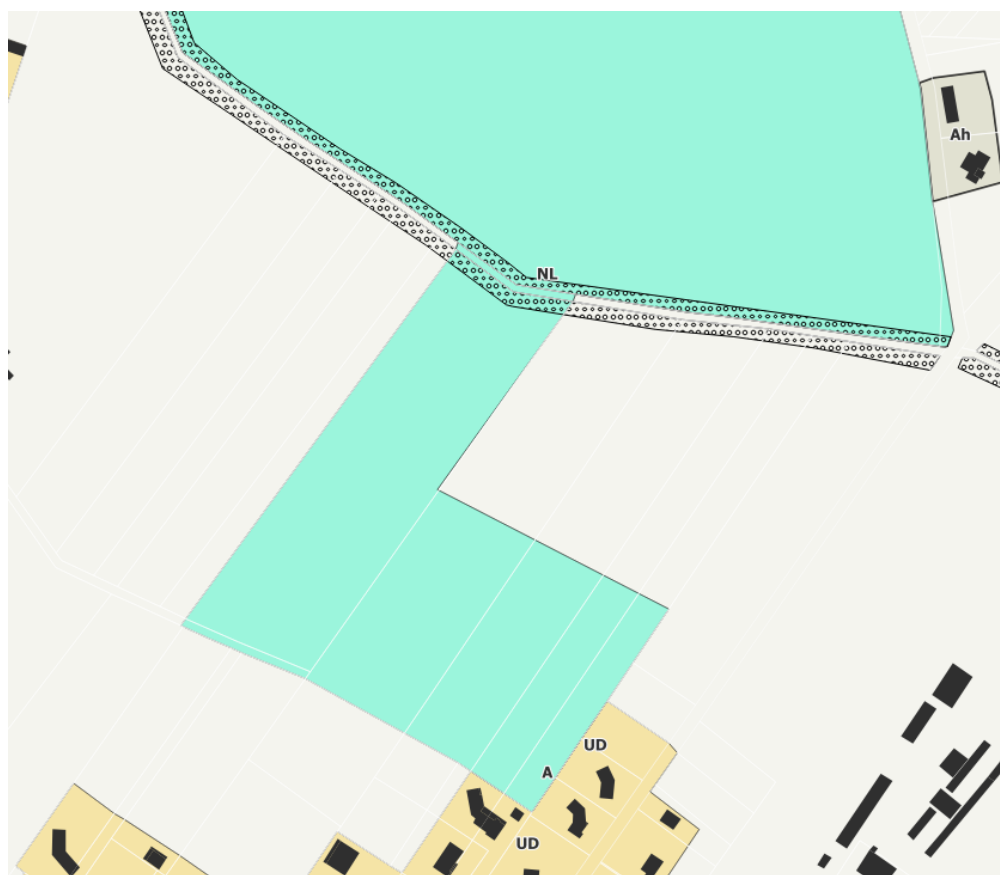
2.1. Modification du règlement graphique

Règlement graphique avant révision allégée n°1





Règlement graphique après révision allégée n°1



2.2. Modification du règlement écrit

Règlement écrit avant révision allégée n°1

CHAPITRE XI: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

N

Elle comprend les secteurs :

- **Ne** : qui correspond à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.
- **Ni** : qui correspond à des espaces naturels sur lesquels s'appliquent les contraintes d'inondabilité (PPRI).
- **Nie** : qui correspond à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif sur lesquels s'appliquent les contraintes d'inondabilité (PPRI).
- **NL** : qui correspond au secteur du Lac Bleu dans lequel les activités de loisirs et d'hébergements légers de loisirs doivent être permises.
- **Nj** : qui correspond aux espaces naturels où les installations nécessaires au fonctionnement des jardins collectifs (Jardins familiaux ou jardins partagés) doivent être permises.
- **Np** : qui correspond aux espaces naturels compris dans le périmètre de zone Natura 2000.
- **Npi** : qui correspond aux espaces naturels compris dans le périmètre de zone Natura 2000 et en zone inondable au regard du Plan de Prévention des Risques d'Inondation
- **Nh** : afin de gérer les constructions à vocation d'habitation, qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes.
- **Nhi** : afin de gérer les constructions à vocation d'habitation, qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes. Les autorisations seront également délivrées au regard du PPRI.
- **Nhp** : afin de gérer les constructions à vocation d'habitation, qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes. Ces secteurs de constructibilité limitée sont concernés par les espaces naturels compris dans le périmètre de zone Natura 2000.
- **Nhpi** : afin de gérer les constructions à vocation d'habitation, qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes. Ces secteurs de constructibilité limitée sont compris à la fois dans le périmètre de zone Natura 2000 et du PPRI.

Règlement écrit après révision allégée n°1

Elle comprend les secteurs :

- **Ne** : qui correspond à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.
- **Ni** : qui correspond à des espaces naturels sur lesquels s'appliquent les contraintes d'inondabilité (PPRI).
- **Nie** : qui correspond à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif sur lesquels s'appliquent les contraintes d'inondabilité (PPRI).
- **NL** : qui correspond au secteur du Lac Bleu **et au lac des Nauves** dans lequel les activités de loisirs et d'hébergements légers de loisirs doivent être permises.
- **Nj** : qui correspond aux espaces naturels où les installations nécessaires au fonctionnement des jardins collectifs (Jardins familiaux ou jardins partagés) doivent être permises.
- **Np** : qui correspond aux espaces naturels compris dans le périmètre de zone Natura 2000.
- **Npi** : qui correspond aux espaces naturels compris dans le périmètre de zone Natura 2000 et en zone inondable au regard du Plan de Prévention des Risques d'Inondation
- **Nh** : afin de gérer les constructions à vocation d'habitation, qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes.
- **Nhj** : afin de gérer les constructions à vocation d'habitation, qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes. Les autorisations seront également délivrées au regard du PPRI.
- **Nhp** : afin de gérer les constructions à vocation d'habitation, qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes. Ces secteurs de constructibilité limitée sont concernés par les espaces naturels compris dans le périmètre de zone Natura 2000.
- **Nhpi** : afin de gérer les constructions à vocation d'habitation, qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes. Ces secteurs de constructibilité limitée sont compris à la fois dans le périmètre de zone Natura 2000 et du PPRI.

3. COMPATIBILITE DE LA REVISION ALLEE N°1 AVEC LE PLU ET LE SCOT

3.1. Compatibilité avec le PLU en vigueur

Tous les sous objectifs cités dans le PADD ne sont pas présentés ci-après, seuls sont présentés ceux ayant un lien direct ou indirect avec le projet de révision allégée n°1 du PLU.

LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	COMPATIBILITE DE LA REVISION ALLEE
Orientation 1 : Mieux centraliser l'urbanisation autour des pôles existants	
1.1 Un centre-ville à requalifier « 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). »	La révision allégée 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	La révision allégée du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du PLU.
Orientation 2 : Organiser les quartiers en devenir	
2.1 Le quartier de champ de bataille « Dans le futur, en s'appuyant sur des études préalables garantissant l'intégration de l'urbanisation dans le fonctionnement global de l'agglomération, ces quartiers pourront être amenés à se développer progressivement. » « 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. »	La révision allégée du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du PLU.
2.2 La mutation du site Leclerc « 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 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 »	La révision allégée du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du PLU.
2.3 Le quartier des Grands Champs « Dans cette logique, ce quartier doit se développer progressivement en privilégiant la vocation d'habitat qui pourra prendre différentes formes. » [...] « 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 »	La révision allégée du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du PLU.

Orientation n°3 : Accompagner le développement urbain

<p>3.1 En renforçant le bassin de vie</p> <p>« Deux entrées de ville majeures de la commune sont marquées par la présence d'activités économiques (parfois comprises dans des zones d'habitat) : Eygreteau le long de la RD 10 et les Mougneaux le long de la RD 674. Ces secteurs représentent aussi des bassins d'emplois qu'il convient de pérenniser.</p> <p>Néanmoins 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 sécuriser les différents types de cheminements. Cette politique générale d'accompagnement des zones d'activités pourra se traduire par une requalification des espaces publics, une réglementation plus ferme en matière de construction, voire la mise en place d'un règlement de publicité.</p> <p>Outre l'objectif fondamental de redynamiser économiquement le centre-ville, tout doit être mis en œuvre pour assurer le développement de la future zone d'activités d'Eygreteau.»</p>	<p>Le projet de révision allégée du PLU de Coutras vise à agrandir la zone NL aux abords du lac des nauves et ainsi permettre la création d'un camping / complexe hôtelier sur ce secteur.</p> <p>Un tel projet contribuerait à renforcer l'attractivité touristique de Coutras, tout en s'appuyant sur les atouts naturels du territoire comme le lac des Nauves. De plus, la commune de Coutras bénéficie d'une position géographique favorable, étant située à proximité de la Métropole bordelaise (environ 50 km) et de Saint-Émilion (environ 18 km), ce qui renforce le potentiel d'un complexe hôtelier pour attirer des visiteurs. Ce type de projet s'alignerait également avec les objectifs de développement économique de la commune, créant des emplois locaux et générant des retombées économiques.</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>Le projet de révision allégée visera à mettre en avant le secteur du lac des nauves. Ce secteur fait l'objet d'une navette en période estivale permettant de faciliter son accessibilité.</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>La révision allégée du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du PLU.</p>
<h3>Orientation n°4 : Améliorer le cadre de vie des habitants</h3>	
<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-</p>	<p>La révision allégée du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du PLU.</p>

<p>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>[...]</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>[...]</p> <p>De même, dans un contexte de nuisances trop fortes engendrées par des axes de communication importants (voies ferrées, rocade,...), il sera préférable de ne pas y développer de l'urbanisation à vocation d'habitat. Au contraire, le maintien d'espaces naturels reste une solution intéressante pour atténuer les nuisances (sonores et visuels) et peuvent même servir d'espaces de vie complémentaire améliorant le cadre de vie des habitants. Ainsi, si des espaces de jardins partagés sont aujourd'hui en projet, ce type d'occupation d'espaces résiduels (difficilement valorisable) doit pouvoir se développer.</p> <p>La valorisation des bords de Dronne doit être poursuivie et différentes actions peuvent être mises en oeuvre. Parmi elles, il y a la reconversion du camping municipal situé sur la rive droite. Ce site bénéficie d'un emplacement très favorable et la création d'un espace paysager ouvert au public contribuerait à embellir cette entrée de ville et à la réappropriation de la Dronne par les habitants.</p> <p>A proximité du centre-ville de Coutras existe le site du Lac Bleu. Cet espace atypique correspondant à la revalorisation d'une ancienne gravière doit pouvoir se reconvertir en espace hôtelier et de restauration afin d'apporter une activité complémentaire et une capacité d'hébergement n'existant pas actuellement sur la commune. »</p>	<p>La révision allégée permettra d'alimenter la « perception d'espaces naturels et agricoles à proximité immédiate des zones déjà urbanisées ».</p> <p>De plus, le projet de révision allégée vise à permettre l'aménagement des abords du lac des nauves et son développement touristique, permettant aux habitants de Coutras, mais également aux habitants extérieurs de profiter de ce cadre de vie exceptionnel.</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>La révision allégée du PLU permettra d'améliorer la valorisation des continuités vertes et notamment en se basant sur le lac des Nauves.</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, 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>	
--	--

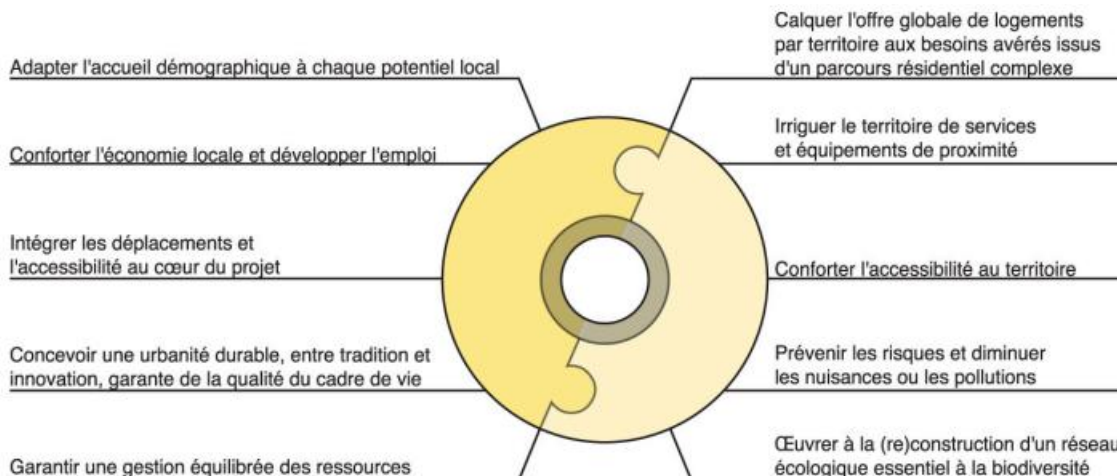
La révision allégée n°1 du PLU de Coutras est donc compatible avec les orientations du PADD notamment le point 4.2. et 4.3.

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 révision allégée doit justifier de sa compatibilité avec ce dernier.

Seules les orientations et les objectifs ayant un lien direct ou indirect avec la procédure de révision allégée sont présentés ci-dessous.

Les 10 orientations du projet de territoire du Grand Libournais



LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCOT (DOO)	COMPATIBILITE DE LA REVISION ALLEE
Orientation n°1 : Adapter l'accueil démographique à chaque potentiel local	
<p>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</p>	<p>La révision allégée du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du SCOT.</p>

Orientation n°2 : Calquer l'offre globale de logements par territoire aux besoins avérés issus d'un parcours résidentiel complet	
<p>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 :</p> <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) ; - Réhabiliter le parc privé et favoriser le renouvellement urbain 	<p>La révision allégée du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du SCOT.</p>
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 ; 	<p>Le projet de révision allégée du PLU de Coutras vise à agrandir la zone NL aux abords du lac des nauves et ainsi permettre la création d'un camping / complexe hôtelier sur ce secteur.</p> <p>Un tel projet contribuerait à renforcer l'attractivité touristique de Coutras, tout en s'appuyant sur les atouts naturels du territoire comme le lac des Nauves. De plus, la commune de Coutras bénéficie d'une position géographique favorable, étant située à proximité de la Métropole bordelaise (environ 50 km) et de Saint-Émilion (environ 18 km), ce qui renforce le potentiel d'un complexe hôtelier pour attirer des visiteurs. Ce type de projet s'alignerait également avec les objectifs de développement économique de la commune, créant des emplois locaux et générant des retombées économiques.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ○ Favoriser les passerelles entre formation, recherche/développement et entreprises ; ○ définir une stratégie de marketing territorial adossée aux spécificités du territoire ; » 	
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>La révision allégée permettra de créer un projet de complexe d'hôtellerie de plein air et donc de compléter l'offre en équipements sur le territoire et renforcer « le taux d'équipement » des bassins de proximité</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>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>Le lac des nauves est aisément accessible en vélo avec notamment une station « CALI Vélo » ce qui permet d'accéder au lac et à ses aménités en mode doux.</p>
Orientation n°6 : Conforter l'accessibilité du territoire	
<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 révision allégée du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du SCOT.</p>
Orientation n°7 : Concevoir une urbanité durable, entre tradition et innovation, garante de la qualité du cadre de vie	
<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 ; 	<p>La révision allégée du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du SCOT.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • 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 ; » 	
Orientation n°8 : Prévenir les risques et diminuer les nuisances ou les pollutions	
<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 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>	<p>La révision allégée du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du SCOT.</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>La révision allégée du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du SCOT.</p>
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>	<p>La révision allégée du PLU de la commune de Coutras aura un impact sur la zone puisqu'actuellement, cette dernière est couverte en partie de végétation.</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 » ; ○ 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 ; ○ ... 	<p>Néanmoins, le projet souhaité par la municipalité a l'ambition de s'intégrer dans l'environnement et de s'intégrer dans l'écrin de nature environnant par des constructions légères</p>
---	--

La révision allégée n°1 du PLU de Coutras est donc compatible avec les orientations du SCoT du Grand Libournais.

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

Il est à noter que des analyses environnementales ont été réalisées sur un périmètre plus large que celui finalement conservé pour la présente procédure de révision allégée. Cela explique pourquoi les cartes présentées ci-dessous prennent une emprise de projet (environ 6h) plus conséquente que l'emprise conservée (3,9Ha).

Evaluation des incidences sur les dynamiques du territoire

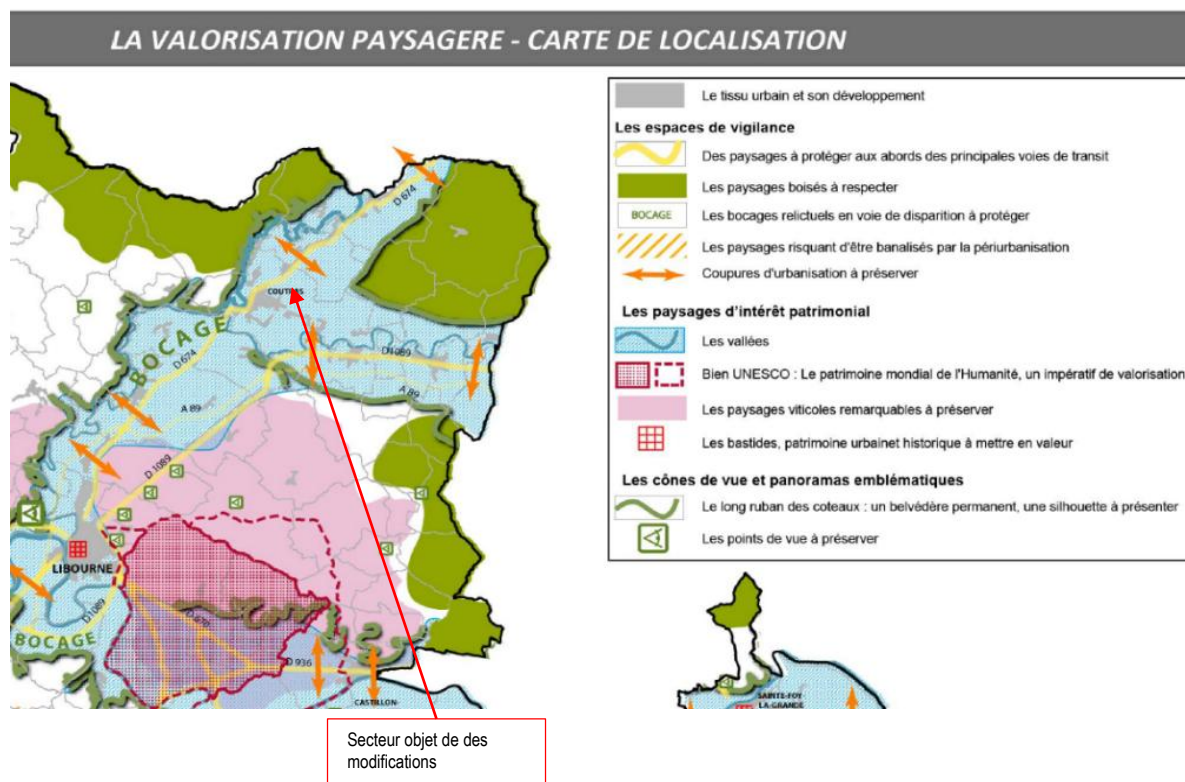
Le projet de révision allégée n°1 du PLU de Coutras vise à permettre la création d'un complexe hôtelier à proximité du lac des Nauves. Ce projet vise à renforcer l'attractivité de la commune sur les activités et offre de pleine air avec notamment un renforcement de l'offre d'hébergement touristiques. Ce projet s'implante dans une logique de finalisation des aménagements des abords du lac des Nauves.

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

Incidences sur le paysage et le patrimoine bâti

■ Cadre paysager défini par le SCoT

Le secteur faisant l'objet des modifications introduites par la présente procédure de révision 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 Libourais

■ Cadre paysager rapproché

Les terrains du projet se situent en continuité immédiate des zones bâties (100 mètres autour des bâtis) et en continuité des habitations des lieux-dits « La Milleterie » et les « Landes ». Il s'agit principalement d'habitations privées. A environ 1 kilomètre au Sud-Ouest se situe le stade Audebeau composé de plusieurs grands terrains de sport.

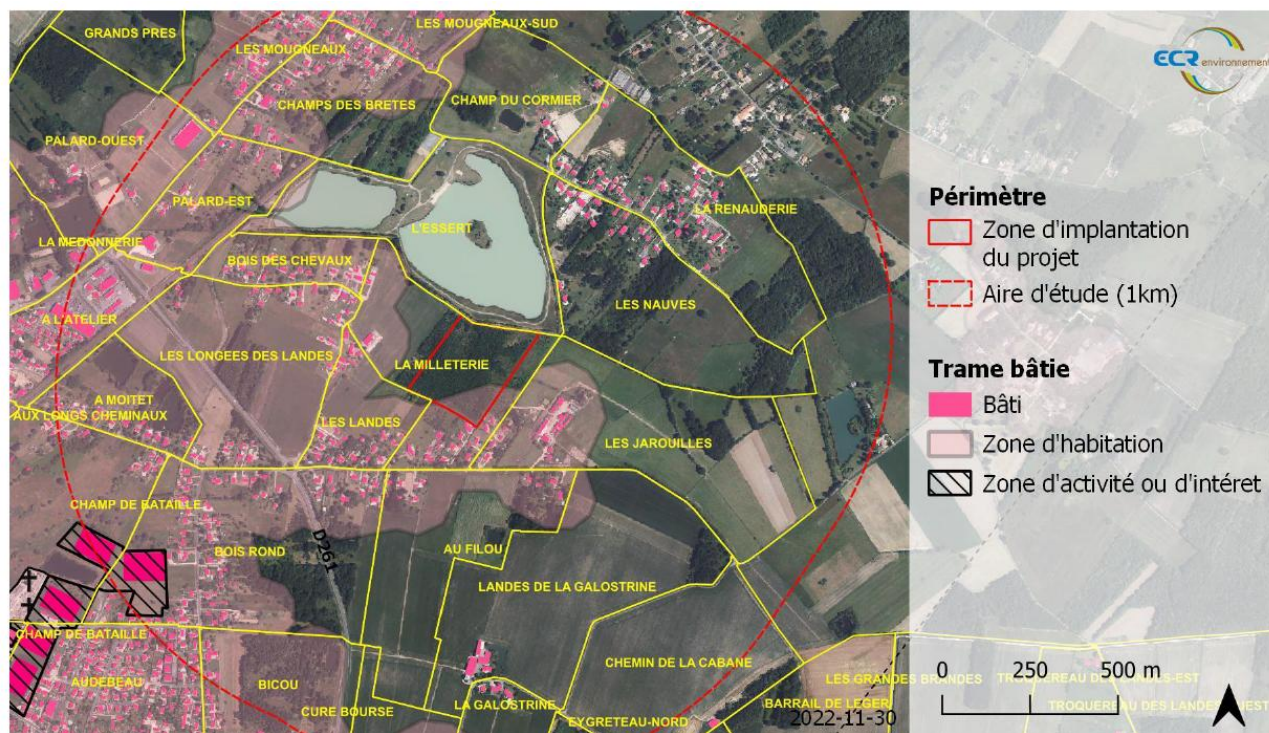


Figure 20 : Voisinage



Lac des Nauves : photo depuis les terrains du projet en direction Nord



Friche à l'est des terrains du projet – en direction Nord-Est des terrains du projet



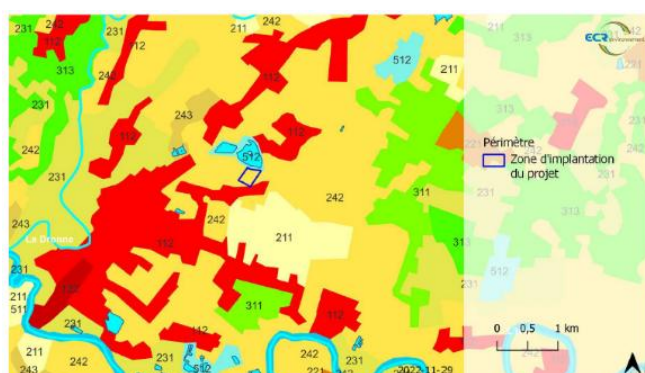
Vue depuis le chemin des Landes en direction Ouest des terrains du projet



Vue depuis le chemin des Landes en direction Ouest des terrains du projet



Vue depuis le chemin de la Maison Rouge



Corine Land Cover

- 112 - Tissu urbain discontinu
- 122 - Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés
- 211 - Terres arables hors périmètres d'irrigation
- 221 - Vignobles
- 231 - Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole
- 242 - Systèmes culturaux et parcellaires complexes
- 243 - Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants
- 311 - Forêts de feuillus
- 313 - Forêts mixtes
- 511 - Cours et voies d'eau
- 512 - Plans d'eau

Figure 17 - Occupation du sol - Corine land cover

Actuellement les terrains du projet sont entourés par un tissu urbain discontinu, des systèmes culturaux et parcellaires complexes ainsi que par des plans d'eau. Le projet se situe au droit des « systèmes culturaux et parcellaires complexes » (242). Les terrains du projet sont concernés par la forêt fermée de conifères.

Source : Prédiagnostic environnemental, Etude ECR Environnement, Décembre 2022

D'autre part, aujourd'hui classés en zone A 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)

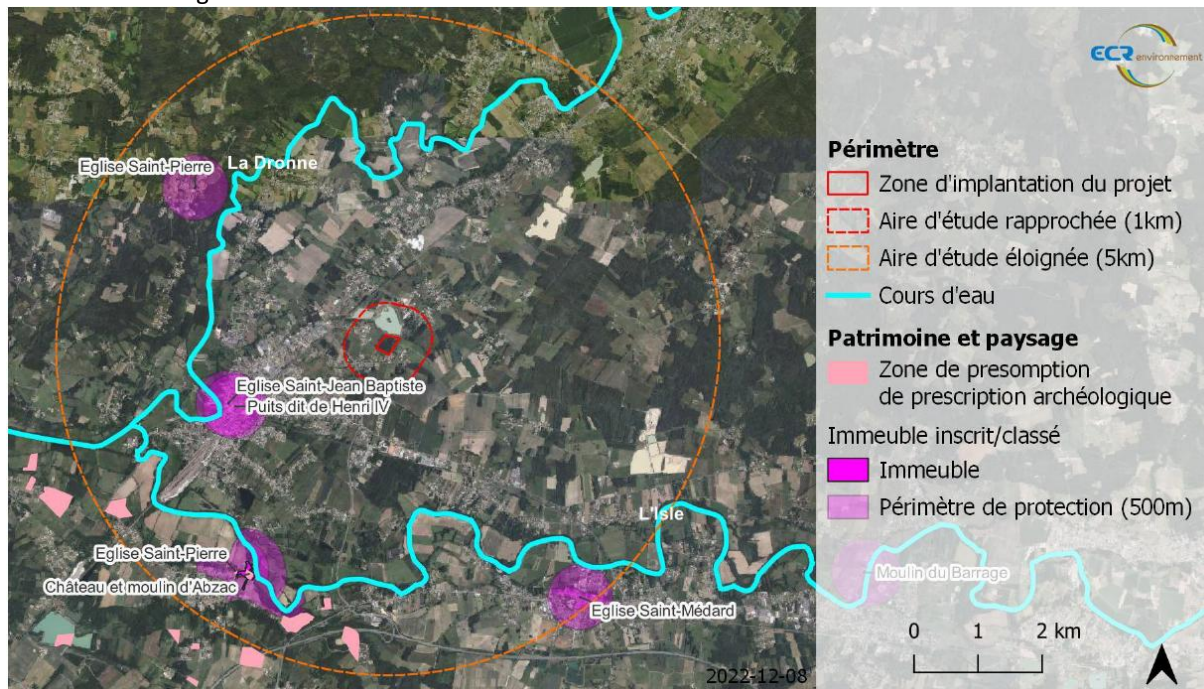
En conclusion, le projet aura un impact faible sur le paysage. En effet, la possibilité de construire un camping / complexe hôtelier sur les parcelles concernées aura un impact sur les vues paysagères en direction du site de projet. En effet, l'aménagement du site impliquera la coupe de certains arbres.

Néanmoins, le projet souhaité par la municipalité a l'ambition de s'intégrer dans l'environnement et de s'intégrer dans l'écrin de nature environnant.

Evaluation des incidences sur le patrimoine historique et culturel

Aucun site patrimonial n'est recensé sur le site concerné par la révision allégée. Aucun élément du patrimoine culturel ou archéologique ne se situe dans un rayon de 1 kilomètre autour du projet.

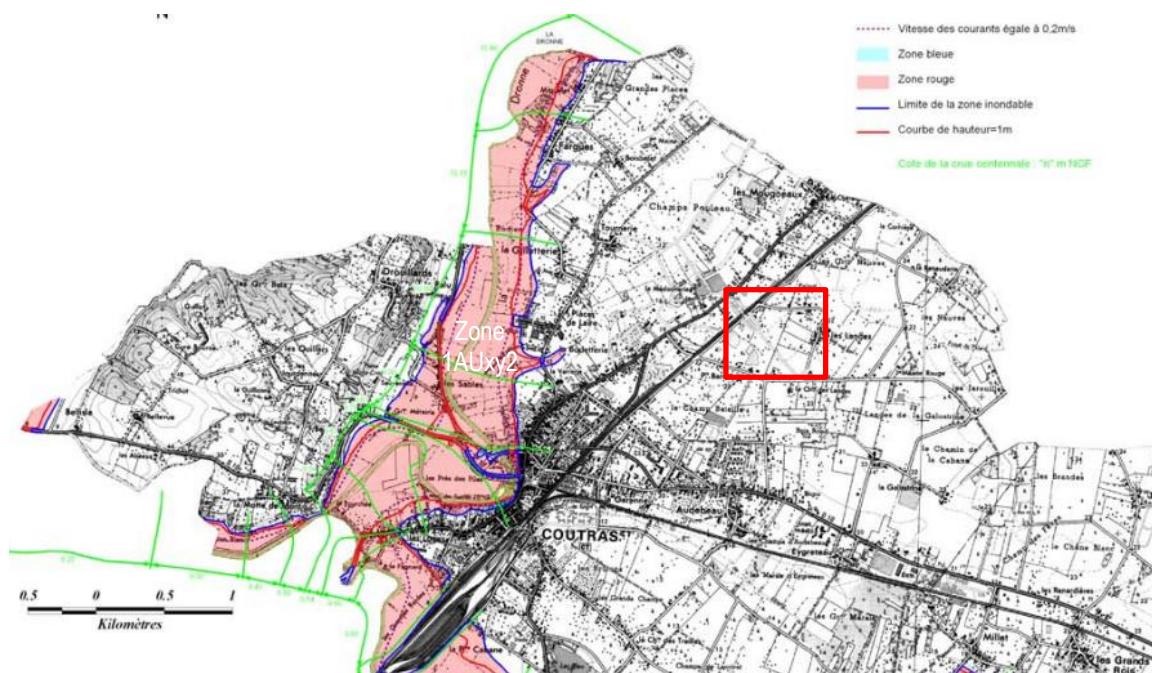
Au vu de la topographie du secteur, aucune visibilité n'est prévue depuis les immeubles inscrits/classés situés dans l'aire d'étude éloignée.



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

Incidences en matière de risques et nuisances

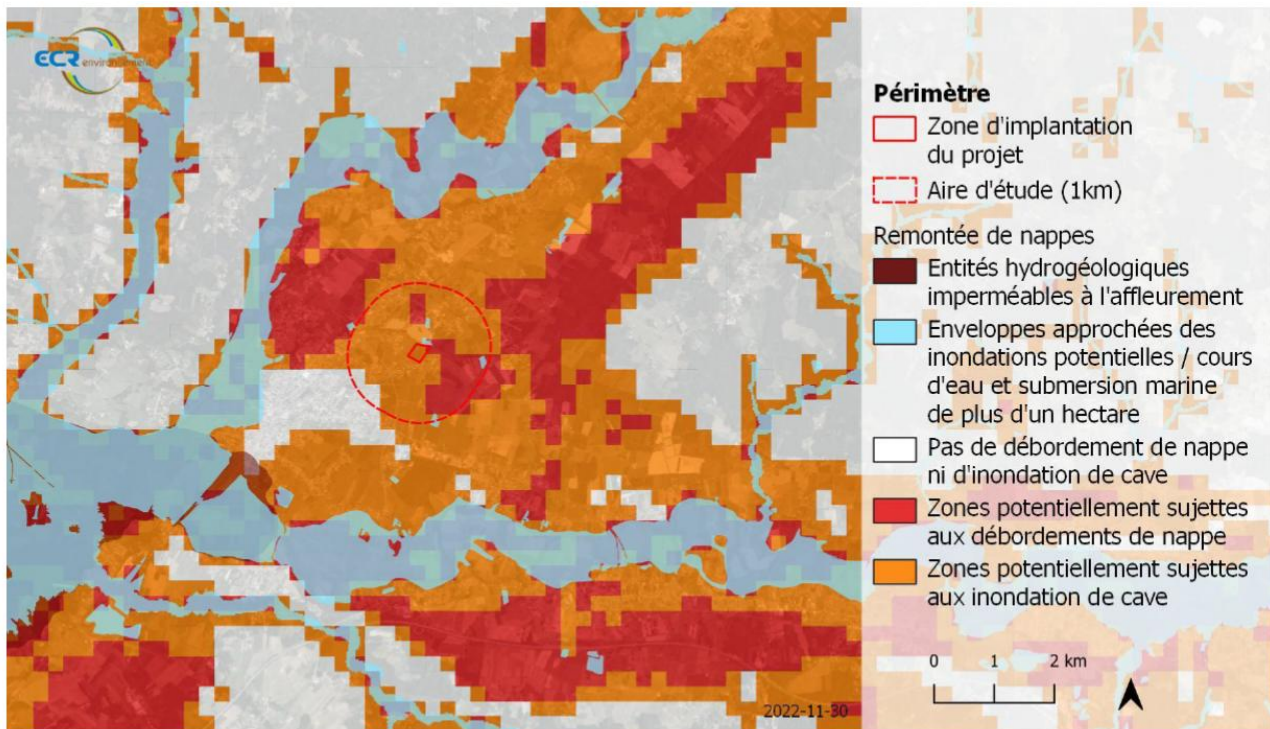
■ Plan de prévention du risque inondation



Le secteur de projet nécessitant des modifications du PLU n'est pas soumis au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Aucun impact n'est donc à prévoir en matière de risque d'inondation puisque le projet de révision ne permet pas d'augmenter l'emprise au sol des constructions.

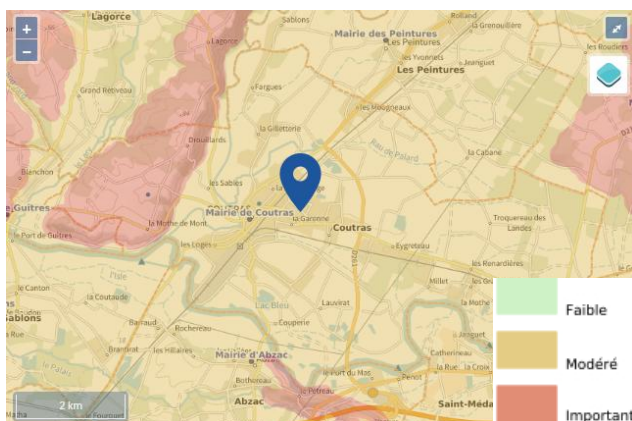
■ Remontées de nappes



Le secteur faisant l'objet de modifications est situé dans des zones potentiellement sujettes aux inondations de cave.

Les constructions envisagées n'ayant pas vocation à accueillir de caves, aucun impact n'est donc à prévoir.

■ 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.

■ Sites et sols pollués

Le secteur n'est pas concerné par la présence ou la

proximité d'un site.

En conclusion, le projet de révision allégée n'aura pas d'impact sur les risques naturels et technologiques présent 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

La procédure n'a pas vocation à avoir d'incidence sur le climat.

Concernant la qualité de l'air, des déplacements supplémentaires seront potentiellement engendré en direction du site du lac des Nauves. Ces déplacements induiront une légère augmentation des flux et des émissions de GES associés.

Néanmoins, le site du lac des nauves bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun en période estivale via la mise en place de navette. Cela permet de réduire les besoins en déplacement via l'utilisation de la voiture individuelle.

>> La présente procédure de révision allégée aura donc un impact faible sur la qualité de l'air.

Evaluation des incidences sur les sols et l'eau

Le projet se situe à proximité de la confluence de la Dronne et l'Isle. Il se situe au sein de la masse d'eau de « la Dronne du Confluent de la Lizonne au confluent de l'Isle ».

Le projet se situe à proximité immédiate du ruisseau de Palard qui se rejette dans la Dronne et de l'étang des Nauves au Nord. Le site des Nauves, d'une superficie de 25 ha, est composé de deux étangs.

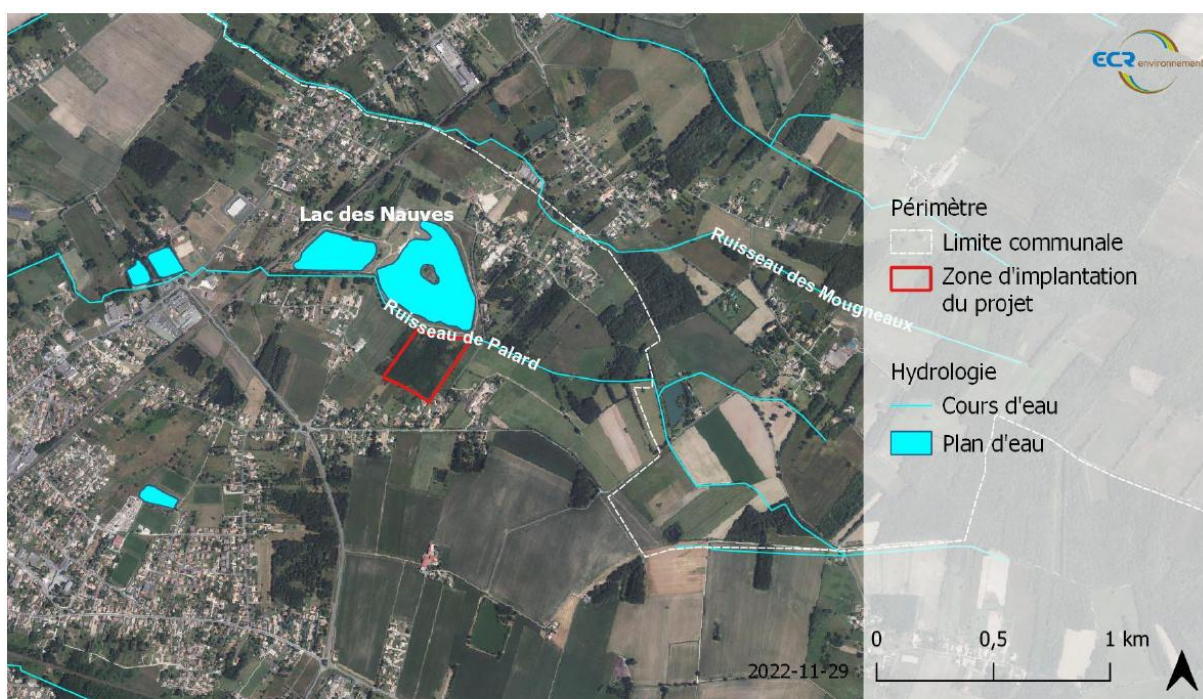


Figure 16 : Topographie et cours d'eau

Le projet de révision allégée ne remet pas en cause les règles et protection vis-à-vis des cours d'eau.

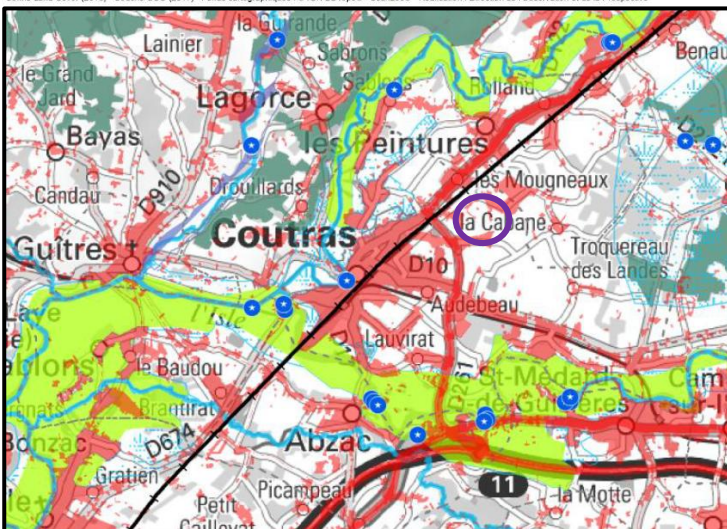
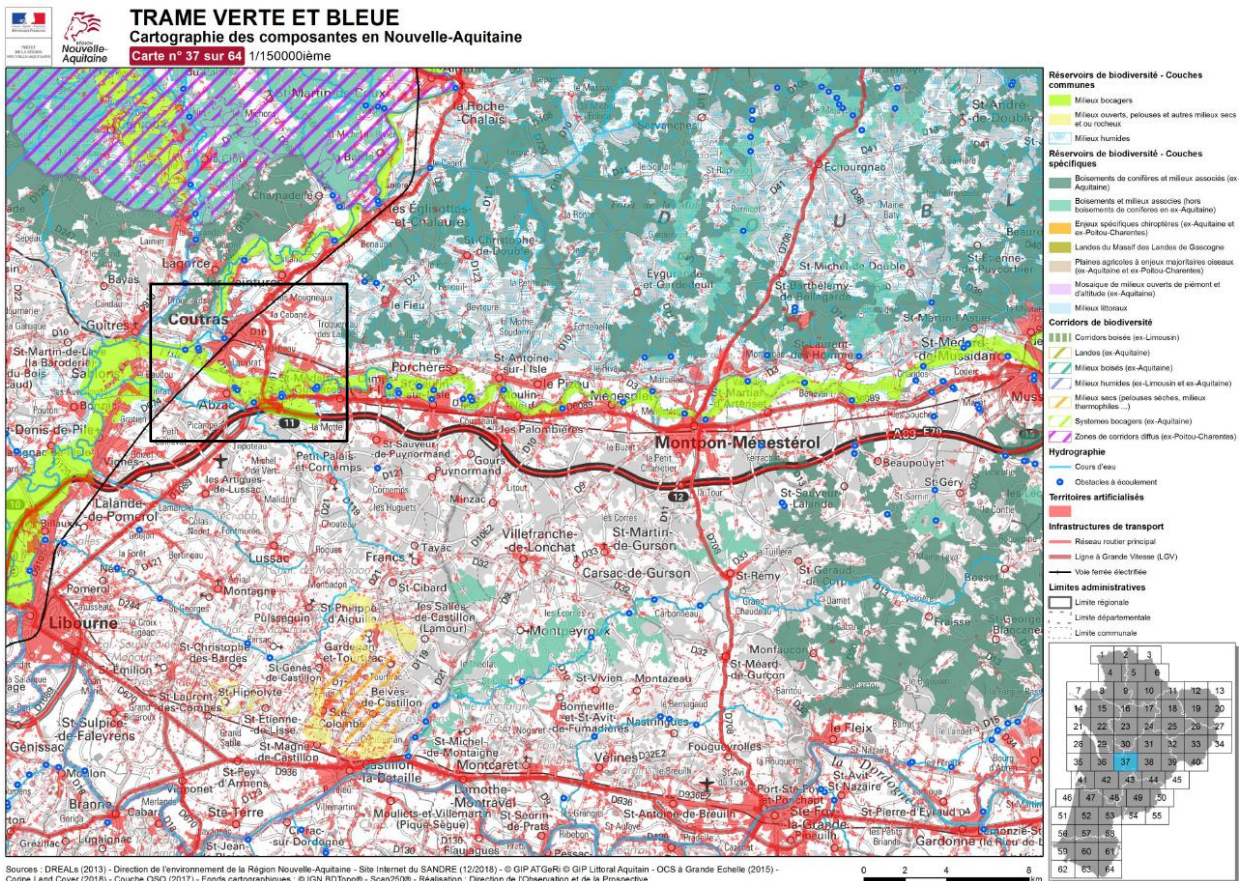
>> La présente procédure de révision allégée n'aura donc pas d'impact significatif sur les sols et l'eau.

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

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

• Habitats naturels

Selon l'étude réalisée par « ECR Environnement », sur les habitats naturels, semi-naturels et artificiels, les principaux types de milieux présents sur la zone d'étude sont :

- Plantation de Chênes pédonculés
- Ancien verger x Ronciers
- Prairie mésophile x Ronciers
- Prairie de fauche
- Cours d'eau
- Alignement de feuillus



Figure 3 : Cartographie des habitats naturels, semi-naturels et artificiels

Source : Prédiagnostic environnemental, Etude ECR Environnement, Décembre 2022

• ZNIEFF

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales ou végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type 1, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.

- Les ZNIEFF de type 2, qui sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les ZNIEFF de type 2 peuvent inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type 1.

Source : Prédiagnostic environnemental, Etude ECR Environnement, Décembre 2022

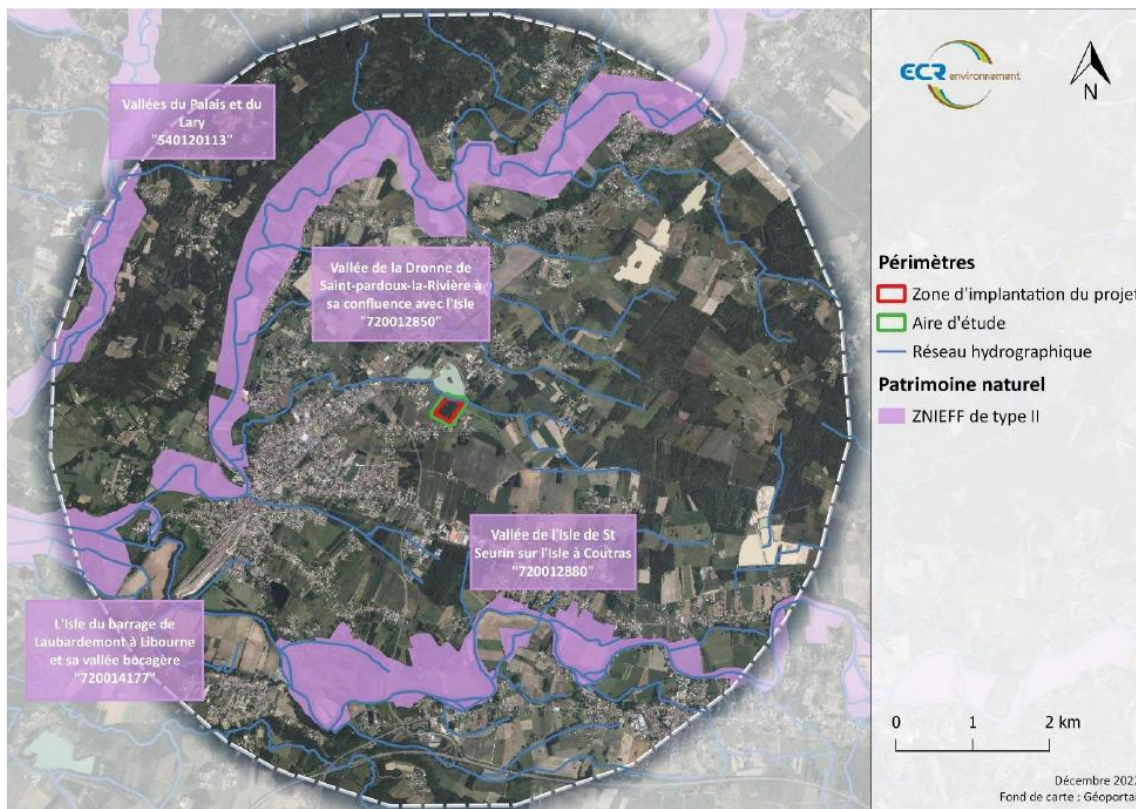


Figure 4 : Localisation des ZNIEFF incluses dans l'aire d'étude éloignée

Quatre ZNIEFF de type II sont identifiées dans un rayon de 5 kilomètres autour du site concerné par la révision allégée :

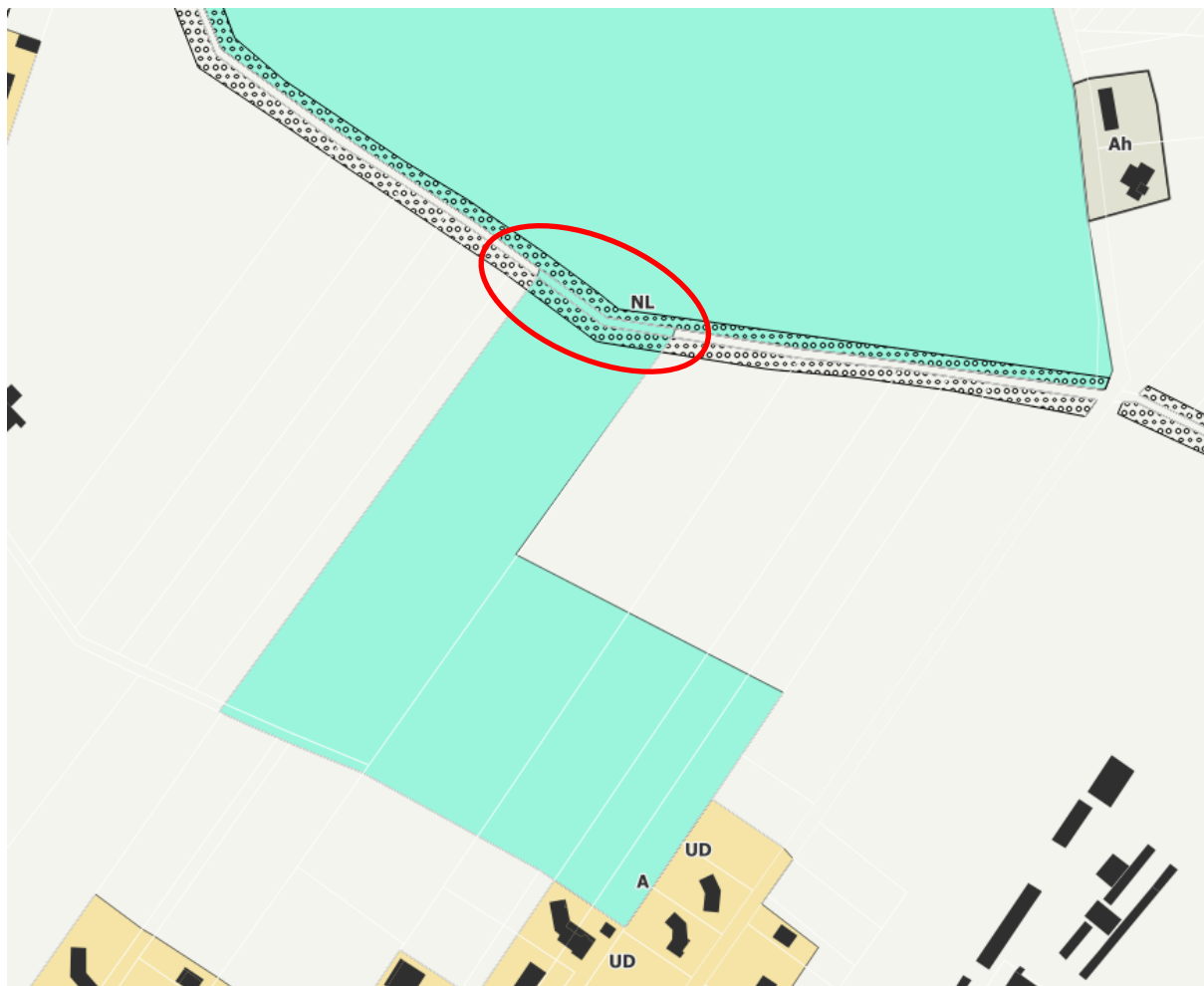
Statut du périmètre	Code et dénomination	Distance	Espèces emblématiques du périmètre (extrait)	Lien écologique avec l'aire d'étude
ZNIEFF de type 2	Vallée de l'Isle de St Seurin sur l'Isle à Coutras "720012880"	2,2 km	Ce périmètre concerne probablement le Gomphe à cercoïdes, le Crapaud calamite.	Faible Certaines espèces de ce zonage pourraient avoir une écologie en lien avec les habitats de l'aire d'étude. Cependant, compte tenu de la distance du site et des distances de dispersions moyennes de ces espèces, les échanges de flux d'espèces entre les sites sont considérés comme faibles.

Statut du périmètre	Code et dénomination	Distance	Espèces emblématiques du périmètre (extrait)	Lien écologique avec l'aire d'étude
ZNIEFF de type 2	Vallée de la Dronne de Saint-pardoux-la-Rivière à sa confluence avec l'Isle "720012850"	2 km	Ce périmètre concerne essentiellement la Jacinthe des bois et l'Aigremoine élevée	Faible Certaines espèces de ce zonage pourraient avoir une écologie en lien avec les habitats de l'aire d'étude. Cependant, compte tenu de la distance du site et des distances de dispersions moyennes de ces espèces, les échanges de flux d'espèces entre les sites sont considérés comme faibles.
ZNIEFF de type 2	Vallées du Palais et du Lary "540120113"	4,4 km	Ce périmètre concerne le Crapaud calamite, le Triton marbré, le Grand Capricorne, le Vison d'Europe, le Grand Murin, l'Agrion de Mercure, l'Engoulevent d'Europe, le Circaète Jean-le-Blanc...	Faible Certaines espèces de ce zonage pourraient avoir une écologie en lien avec les habitats de l'aire d'étude. Cependant, compte tenu de la distance du site et des distances de dispersions moyennes de ces espèces, les échanges de flux d'espèces entre les sites sont considérés comme faibles.
ZNIEFF de type 2	L'Isle du barrage de Laubardemont à Libourne et sa vallée bocagère "720014177"	3,7 km	Ce périmètre concerne le Phragmite des joncs, le Bruant poyer, la Pie-grièche écorcheur, l'Orchis à fleur lâches, la Laiche faux-souchet, l'Anguille d'Europe, la Cistude d'Europe	Faible Certaines espèces de ce zonage pourraient avoir une écologie en lien avec les habitats de l'aire d'étude. Cependant, compte tenu de la distance du site et des distances de dispersions moyennes de ces espèces, les échanges de flux d'espèces entre les sites sont considérés comme faibles.

Source : Prédiagnostic environnemental, Etude ECR Environnement, Décembre 2022

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

- **Espaces Boisés Classés**



Le secteur concerné par la révision allégée se situe en limite d'un espace boisé classé. Le projet de révision n'a pas vocation à retirer l'espace boisé.

Ainsi, tout projet s'implantant sur le secteur devra respecter la réglementation en vigueur concernant les espaces boisés.

>> **La révision allégée n'aura pas d'incidence sur les EBC en limite.**

- **Zones humides**

Conformément à la définition de la loi sur l'eau (J.O. 4/01/92) : « On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Selon la carte des milieux potentiellement humides de France créée par Agrocampus Ouest en 2014, on constate que la probabilité que le site du projet abrite des zones humides est de « forte » à « très forte » sur toute l'aire d'étude.

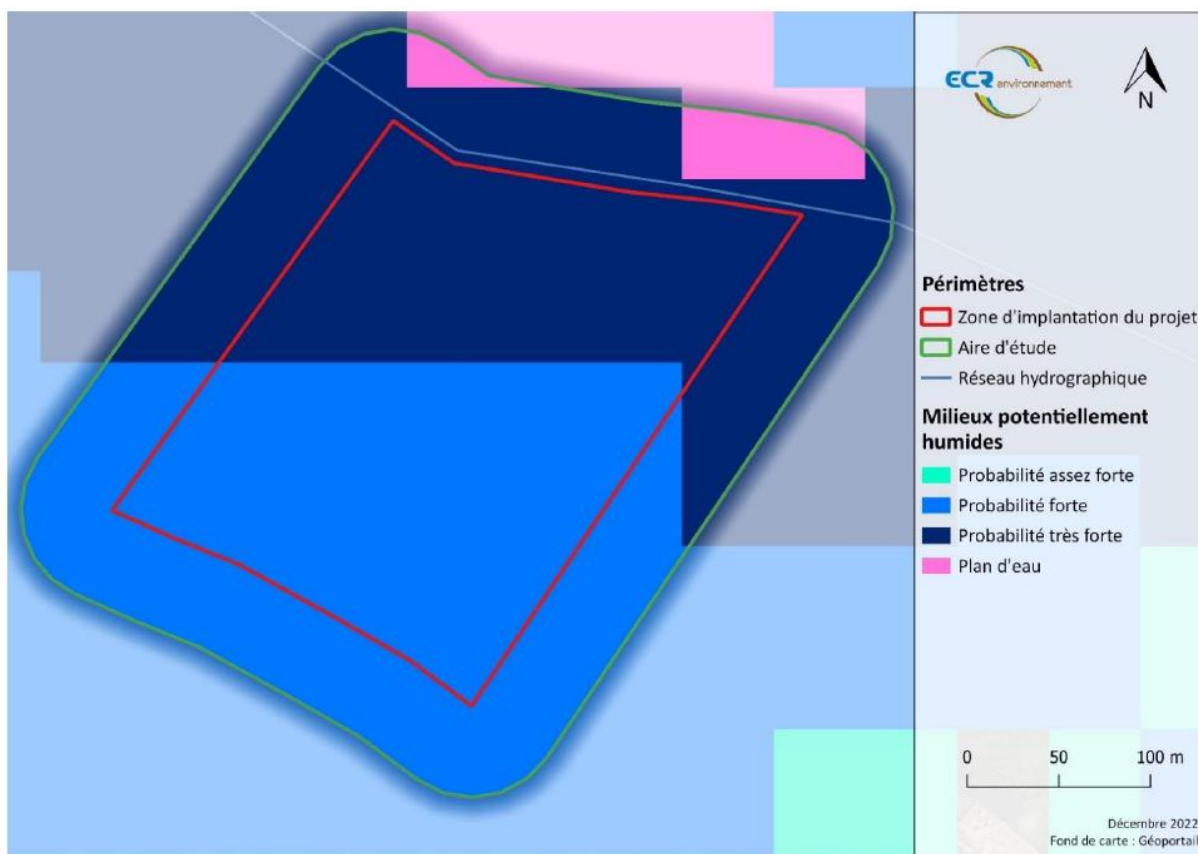


Figure 8 : Zonage « milieux potentiellement humide »

Source : Prédiagnostic environnemental, Etude ECR Environnement, Décembre 2022

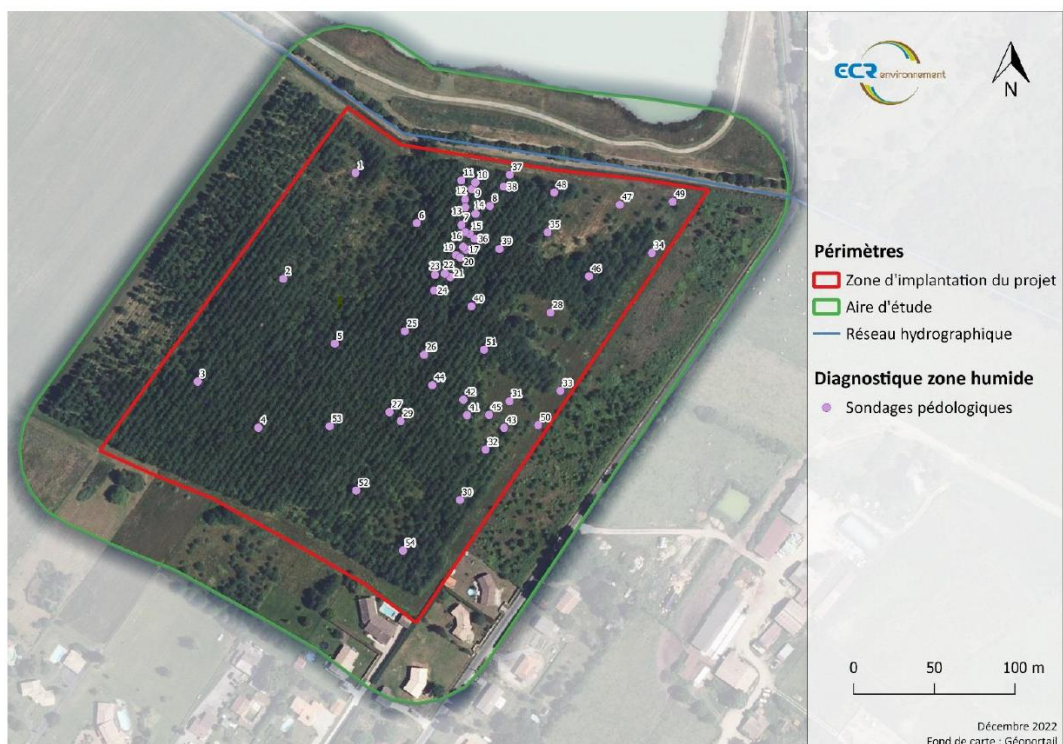
La zone d'étude est concernée par l'UCS n°103 (Les UCS sont des portions du paysage dans lesquelles les facteurs de la formation des sols sont homogènes) – « Système des sols sableux de la moyenne terrasse de la vallée de l'Isle ». Cette UCS est composée de plusieurs Unités Typologiques de Sols (UTS) dont l'ensemble est décrit ci-dessous :

UCS n°103			
UTS (n°)	Proportion UTS	Type de sol	Matériau parental
394	33%	REDOXISOL	ALLUVIONS
395	19%	BRUNISOL	ALLUVIONS
393	18%	LUVISOL TYPIQUE	ALLUVIONS
452	14%	LUVISOL TYPIQUE – REDOXISOL	ALLUVIONS
451	14%	NEOLUVISOL rédoxique	ALLUVIONS
450	2%	FLUVIOSOL JUVENIL	ALLUVIONS CAILLOUTEUSE

D'après l'analyse bibliographique des données pédologiques sur site, trois types de sol présent localement sont mentionnés à l'annexe 1 de l'arrêté du 24 juin 2008. Les types de sols – « LUVISOL TYPIQUE-REDOXISOL », « REDOXISOL », mentionnés précédemment sont caractéristiques de zone humide.

Des sondages pédologiques ont été réalisés afin de finaliser le diagnostic Zone Humide.

54 sondages ont été réalisés sur l'ensemble du site afin de quadriller au maximum la zone. Les sondages n'ont pas été réalisés au niveau des zones humides identifiées par le critère végétation. Les traces d'hydromorphie ont été recherchées dans chaque carotte de sol extraite et les sondages ont été géolocalisés à l'aide d'un GPS. Le tableau suivant montre les résultats obtenus.



Les sondages ont révélé la présence d'un gradient argile sable du nord au sud de l'aire d'étude. Sur l'ensemble de l'aire d'étude on retrouve un sol en majorité limoneux dans le premier horizon. L'horizon H2 est limono-argileux ou limono-sableux selon les sondages. L'argile compose plus le sol dans la partie nord de la zone d'implantation du projet (zip) et donne à ce sol une certaine imperméabilité ainsi qu'une bonne capacité à retenir l'eau. Des traces d'oxydation, témoignant d'un engorgement temporaire en eau, apparaissent dès 5 cm de profondeur sur certains sondages au nord de la zip. Une zone humide est donc délimitée par cette caractérisation du sol. A noter l'absence d'horizon réductique.

Au final, une zone humide sur le critère pédologique a été identifiée au sein de la zone d'étude :

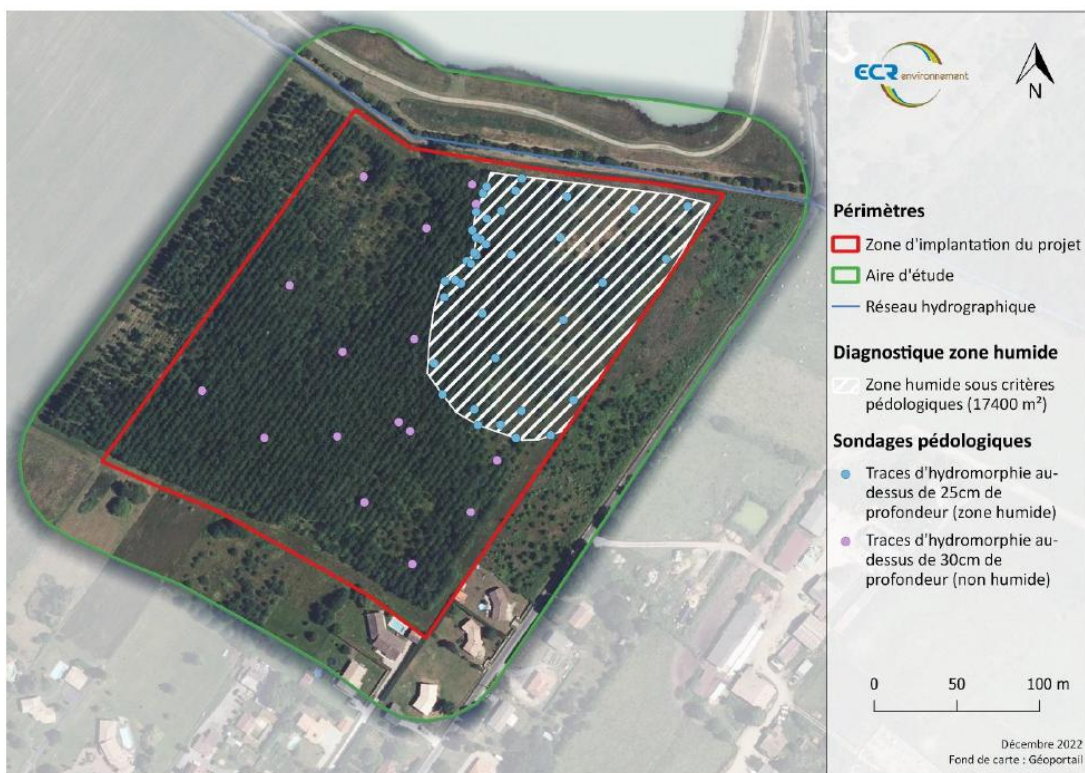


Figure 12 : Localisation des zones humides au sein de l'aire d'étude

Selon la réglementation (loi du 24 juin 2008), les critères pédologiques permettent de révéler la présence d'une zone humide au sein de l'aire d'étude pour une surface de 17 400m².

>> En conclusion, le site abrite une zone humide sous critères pédologiques. En raison des sensibilités environnementales, la commune de Coutras a fait le choix dans la révision allégée de ne pas classer en NL les parties de parcelles touchées par la zone humide afin de préserver les caractéristiques de ces sites.

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

• 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).

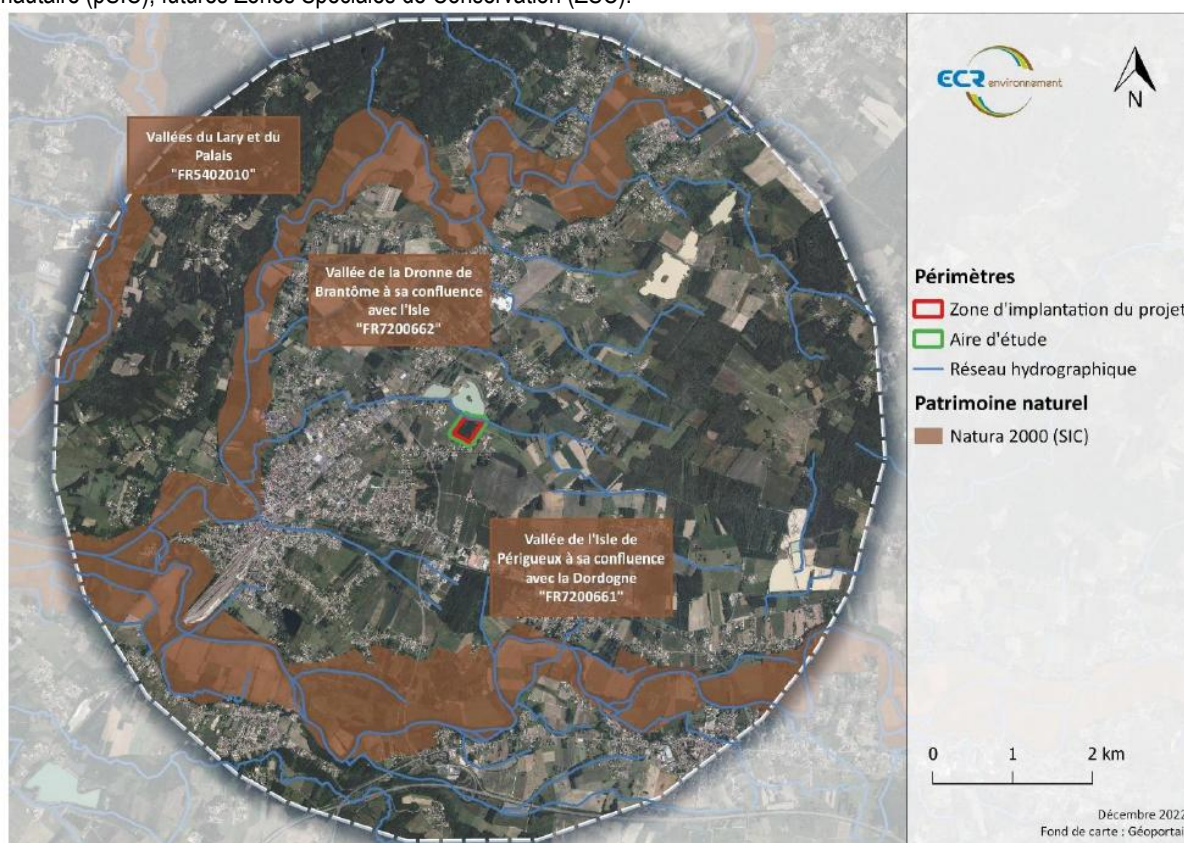


Figure 5 : Localisation des zonages Natura 2000 au sein de l'aire d'étude éloignée

Source : Prédiagnostic environnemental, Etude ECR Environnement, Décembre 2022

Le tableau ci-après présente l'ensemble de ces zonages présents dans un rayon de 5km à l'aire d'étude :

Statut du périmètre	Code et dénomination	Distance	Espèces emblématiques du périmètre (extrait)	Lien écologique avec l'aire d'étude
Natura 2000 Directive Habitats Faune Flore	FR7200661 Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne	2,2 km	Ce zonage comprend 22 espèces faunistiques et 1 espèce de plantes : 9 poissons, 10 invertébrés, 2 mammifères et 1 reptile.	Faible Certaines espèces de ce zonage pourraient avoir une écologie en lien avec les habitats de l'aire d'étude. Cependant, compte tenu de la distance du site et des distances de dispersions moyennes de ces espèces, les échanges de flux d'espèces entre les sites sont considérés comme faibles.
Natura 2000 Directive Habitats Faune Flore	FR7200662 Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle	2 km	Ce zonage comprend 24 espèces faunistiques et 1 espèce de plante : 2 mammifères, 9 poissons, 11 invertébrés et 1 reptile	Faible Certaines espèces de ce zonage pourraient avoir une écologie en lien avec les habitats de l'aire d'étude. Cependant, compte tenu de la distance du site et des distances de dispersions moyennes de ces espèces, les échanges de flux d'espèces entre les sites sont considérés comme faibles.

Statut du périmètre	Code et dénomination	Distance	Espèces emblématiques du périmètre (extrait)	Lien écologique avec l'aire d'étude
Natura 2000 Directive Habitats Faune Flore	FR5402010 Vallée du Lary et du Palais	4,4 km	Ce zonage comprend 43 espèces faunistiques et 4 espèces de plantes : 18 mammifères, 3 poissons, 12 invertébrés, 3 reptiles et 7 oiseaux	Faible Certaines espèces de ce zonage pourraient avoir une écologie en lien avec les habitats de l'aire d'étude. Cependant, compte tenu de la distance du site et des distances de dispersions moyennes de ces espèces, les échanges de flux d'espèces entre les sites sont considérés comme faibles.

Source : Prédiagnostic environnemental, Etude ECR Environnement, Décembre 2022

>> Le secteur concerné par la révision allégée n'est pas directement concerné par une zone Natura 2000. De ce fait, la révision allégée du Plu de Coutras n'aura pas d'incidence significative sur les zones Natura 2000.

Somme des incidences environnementales et conclusion

Le pré-diagnostic environnemental réalisé sur l'aire d'étude fait état des conclusions suivantes :



Figure 13 : Représentation des zones d'intérêt écologique au sein de l'aire d'étude

Bilan de l'intérêt écologique à l'échelle de l'aire d'étude			
Niveau d'intérêt écologique pressenti	Répartition sur l'aire d'étude	Grand type de milieu concerné	Modalités de prise en compte
Moyens	En périphérie Nord et Est de l'aire d'étude	Il s'agit de la prairie mésophile, de l'ancien verger ainsi que du cours d'eau	Mis en défend des zones évitées (des ronciers, zones de reproduction). Adaptation d'un calendrier de chantier afin d'éviter la période de reproduction.
Faible	La totalité de la zone d'implantation du projet ainsi que les prairies de fauche qui l'entour	Il s'agit de la plantation de Chênes pédonculés.	Des mesures d'évitement ou de réduction simples pourront être préconisées notamment au niveau de la zone humide. Respect de précautions d'usage « Classiques ».
Négligeable	La périphérie sud de l'aire d'étude	Cela concerne les habitations et jardins situées aux alentours de l'aire d'étude.	Aucune mesure n'est à prendre en compte.

Source : Prédiagnostic environnemental, Etude ECR Environnement, Décembre 2022

Tableau récapitulatif des incidences sur les différentes composantes environnementales

	Incidence globale du projet sur l'environnement			
Enjeu	Caractérisation de l'incidence	Mesures de réduction	Cumul avec une autre incidence	Caractère notable ?
Dynamiques du territoire et population	Positive		Non	Non
Paysage et patrimoine bâti	Faible	Intégration paysagère du futur camping	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 induit.	Non	Non
Patrimoine naturel et biodiversité	Modérée	Evitement de la zone humide dans le classement en zone « NL ».	Sols et eau	Non
Natura 2000	Inexistante		Biodiversité	Non

En conclusion, le projet de révision allégée du PLU de Coutras aura un impact limité sur l'environnement. En effet, le classement en zone « NI » permet d'autoriser un projet d'hébergement touristique à plus où moins long terme sur le secteur concerné.

Les porteurs de projet qui souhaiteront se positionner pour la réalisation d'un camping / complexe hôtelier sur le secteur du lac des Nauves devront réaliser les divers dossiers environnementaux nécessaires et afférents au projet.

La présente procédure de révision allégée porte sur la modification du plan local d'urbanisme et non sur un projet. 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.