

**Agence Urbanisme Ville et Territoire**

7 Rue Pascal

Parc du Chêne

69500 Bron - FRANCE

**CALI COUTRAS****PLAN LOCAL D'URBANISME****PROCEDURE DE MODIFICATION N°8****NOTICE EXPLICATIVE****VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU 18 DECEMBRE 2024**

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 du Plan Local d'Urbanisme Coutras	
Nom du fichier	Notice de présentation – Modification n°8
Version	Octobre 2024
Rédacteur	CDU / MBE
Vérificateur	MBE
Approbateur	MABA

## SOMMAIRE

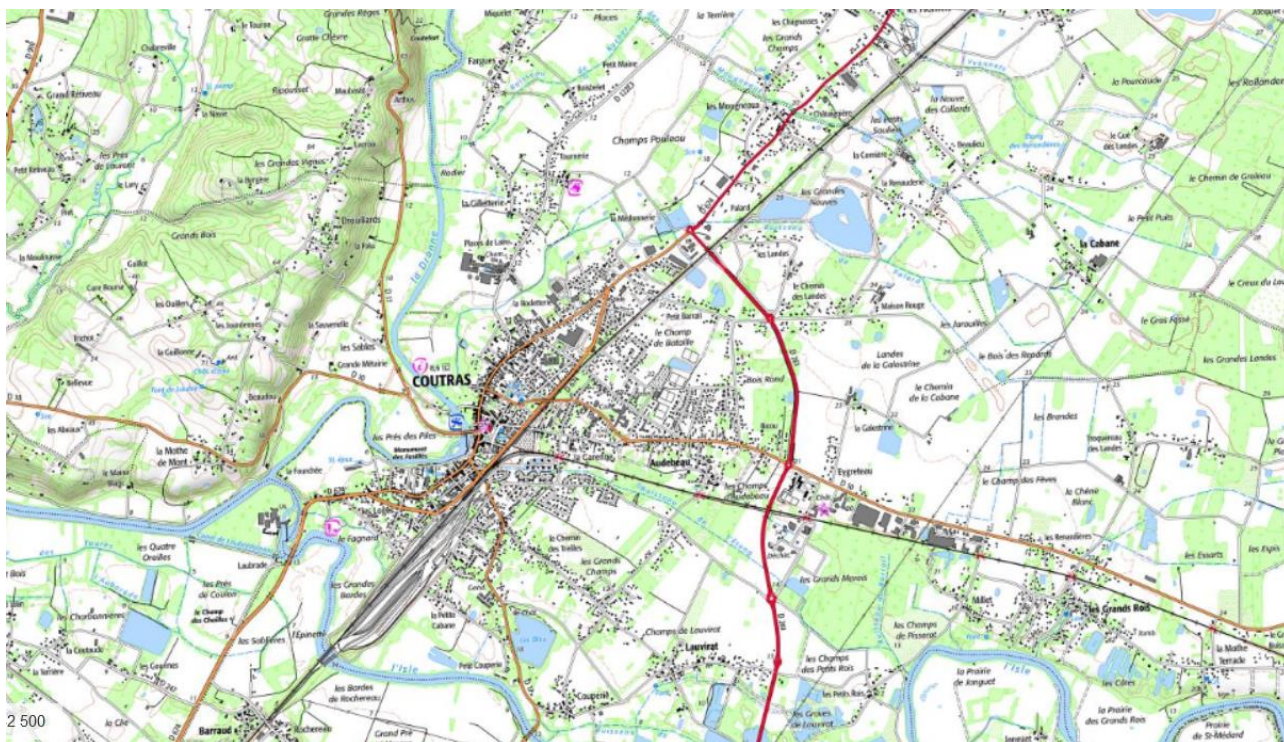
<b>1. ELEMENTS DE CONTEXTE.....</b>	<b>4</b>
1.1. Présentation de la commune .....	4
1.2. Présentation de l'objet de la modification et éléments de contexte.....	4
1.3. Choix de la procédure de modification de droit commun.....	6
1.4. Le PLU en vigueur.....	7
<b>2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES .....</b>	<b>9</b>
2.1. Modification du règlement écrit – Zone 1AU.....	9
2.2. Mise à jour du règlement graphique .....	31
2.1. Mise à jour de l'OrientatIon d'Aménagement et de la Programmation.....	38
<b>3. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION N°8 AVEC LE PLU ET LE SCOT.....</b>	<b>40</b>
3.1. Compatibilité avec le PLU en vigueur .....	40
3.2. Compatibilité avec le SCOT du Grand Libournais.....	42
<b>4. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>46</b>

# 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 8 623 habitants (2020), 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.



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

Dans le cadre de la politique de développement économique du territoire de Coutras, la Communauté d'Agglomération du Libournais et la ville participent activement à l'accompagnement des porteurs de projets et des entreprises désireuses de s'implanter sur les secteurs dédiés aux activités économiques.

Parmi les secteurs libres destinés à recevoir des activités figure la zone d'Eygreateau et en particulier son secteur 1AUxyv au PLU, composée des parcelles cadastrées ZT 409, 457, 497, 498, 499, 500 et ZV 149.

L'étude du règlement soulève que les destinations autorisées à s'implanter sur ce secteur sont assez limitées. Aussi, afin de faciliter l'implantation des projets économique, et que les autorisations d'urbanisme puissent être délivrées dans un contexte juridique sécurisé, il y a nécessité d'apporter quelques modifications au règlement écrit du PLU.

De même, le règlement applicable doit être mis en concordance avec la décision rendue au jugement en appel le 17 décembre 2021 venant retirer la 4<sup>ème</sup> modification du PLU qui avait été approuvée le 22 mai 2018 influant spécifiquement sur la zone 1AUxyv d'Eygreateau.

Enfin, des erreurs matérielles, portant sur le calque intégré au plan de zonage approuvé le 16 décembre 2019 dans le cadre de la 5<sup>ème</sup> modification du document d'urbanisme, a été identifiée. Il convient donc de corriger celles-ci.



**La présente modification consiste à :**

- **Point 1 : Modification du règlement écrit de la zone 1AUxy** pour permettre l'accueil de nouvelles destinations.
  - Ajout dans les autorisations d'occupation et utilisation des sols : « constructions à usage d'entrepôts et logistique »
  - Ajout et spécialisation des conditions d'occupations des sols « implantation des constructions », « hauteur maximale des constructions », « obligations en matière de réalisation des aires de stationnement »
- **Point 2 : Suppression des données de la 4<sup>ème</sup> modification du PLU** (retirée par le jugement en appel du 17 décembre 2021)
  - Modification qui portait sur la création de la zone 1AUxyv d'Eygreateau : modification du plan de zonage

AVANT Modification n°4



APRES Modification n°4



- la zone 1AUxy devient 1AUxyv (14,2185 ha)

- Modifier le règlement écrit 1AU en enlevant le sous-zonage 1AUxyv.
- Reprendre l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur d'Eygreateau en supprimant la mention à la zone 1AUxyv
- **Point 3 : Recaler les calques de certaines zones et prescriptions du PLU sur le plan de zonage**
  - Les terrains Eygreateau
  - La zone 1AU qui a glissé sur la zone Agricole de la Petite Cabane Sud et de la couche de prescription relative aux emplacements réservés.
- **Point 4 : Création d'un sous-secteur « 1AUxy2 » pour interdire la destination « commerce »**

## ZOOM SUR LE SECTEUR EYGRETEAU

Le secteur Eygreteau concerné par la présente modification se situe au Sud-Est de la commune. Il est localisé à proximité du chemin de Lauvirat.

Le secteur de la Petite Cabane sud se situe au sud du bourg principal de Coutras.



(Source : Géoportail de l'urbanisme)

### 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.

La modification n°8 du PLU de Coutras est rendue nécessaire car le projet envisagé implique une augmentation des règles de hauteur amenant à majorer de plus de 20% les possibilités de construction de la zone 1AUxy.

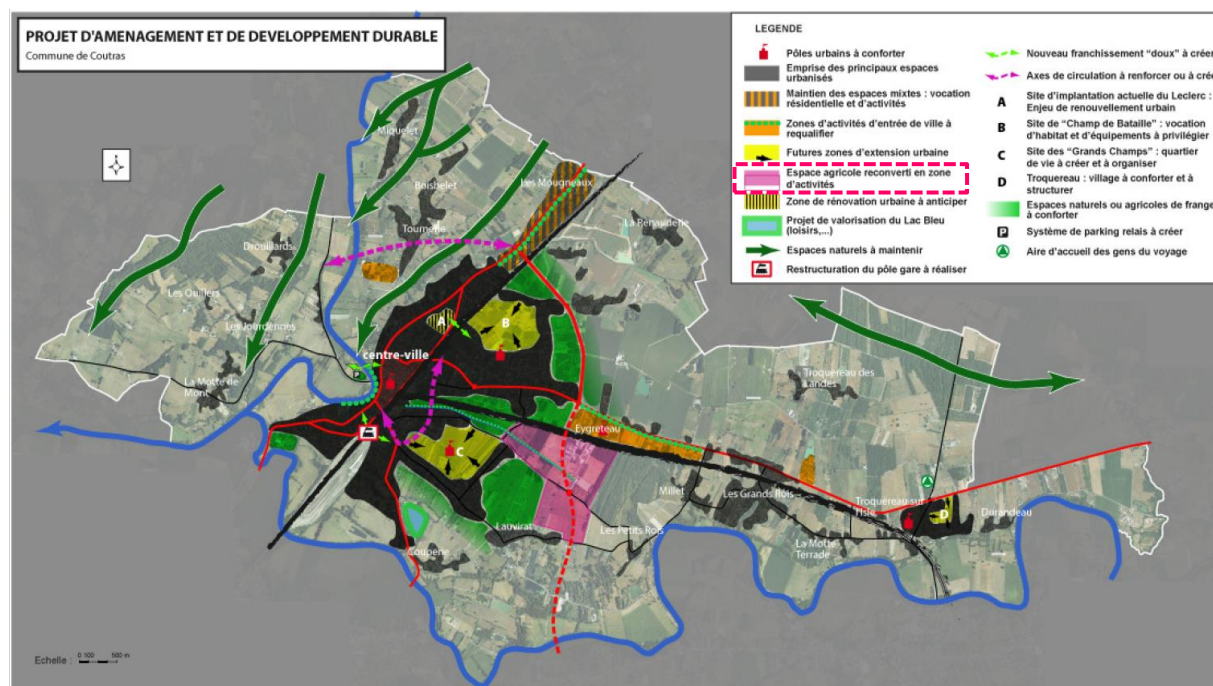


## 1.4. Le PLU en vigueur

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

### LES OBJECTIFS DU PADD DU PLUI 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 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

L'identité rurale de Coutras existe encore. Elle passe par le maintien des espaces naturels et agricoles existants, ainsi que par la pérennisation, voire le développement, de l'activité agricole. Le projet de développement communal s'appuie sur le souhait d'une part importante de la population de « vivre à la campagne » pour valoriser ses principales composantes :

- L'activité agricole ;
- Le terroir agricole ;
- Les espaces naturels ;
- Les cours d'eaux, si important au fonctionnement physique de la commune.

Pour que Coutras puisse continuer à proposer « la campagne » à ses habitants pour les années à venir, le projet de développement communal ne peut aller dans le sens d'une urbanisation continue de ces espaces au caractère rural affirmé.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUiH 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

Le projet de modification 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 écrit pour permettre l'autorisation d'implantations de constructions à usage d'entrepôts, d'adapter les règles à cette nouvelle destination, et rectifier la modification n°4 supprimée par le Tribunal administratif **sans remettre en cause les orientations principales du PADD.**

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

**Le dossier de modification est composé des pièces suivantes :**

- Pièce n°1 : la présente notice explicative (additif au rapport de présentation)
- Pièce n°2 : le règlement écrit modifié
- Pièce n°3 : le règlement graphique modifié
- Pièce n°4 : L'Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone Eygreteau modifiée

## 2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES

La présente modification n°8 porte sur les points suivants :

- **Point 1 : Modification du règlement écrit de la zone 1AU**, et plus spécifiquement sur le sous-secteur 1AUxy pour permettre l'accueil de nouvelles destinations.
  - Ajout dans les autorisations d'occupation et utilisation des sols : « constructions à usage d'entrepôts »
  - Ajout et spécialisation des conditions d'occupations des sols « implantation des constructions », « hauteur maximale des constructions », « obligations en matière de réalisation des aires de stationnement »
- **Point 2 : Suppression des données de la 4<sup>ème</sup> modification du PLU** (retirée par le jugement en appel du 17 décembre 2021)
  - Modification qui portait sur la création de la zone 1AUxyv d'Eygreateau : modification du plan de zonage
  - Modifier le règlement écrit 1AU en enlevant le sous-zonage 1AUxyv.
  - Reprendre l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur d'Eygreateau en supprimant la mention à la zone 1AUxyv
- **Point 3 : Recaler les calques de certaines zones du PLU sur le plan de zonage**
  - Les terrains Eygreateau
  - La zone 1AU qui a glissé sur la zone Agricole de la Petite Cabane Sud et de la couche de prescription relative aux emplacements réservés.
- **Point 4 : Création d'un sous-secteur « 1AUxy2 » pour interdire la destination « commerce »**

### 2.1. Modification du règlement écrit – Zone 1AU

La présente modification permet de modifier certains points du règlement écrit de la zone 1AUxy afin de permettre l'accueil de nouvelles destinations et notamment faciliter l'implantation des projets économiques et sécuriser le contexte juridique. Il était par exemple nécessaire d'ajuster les conditions d'occupations des sols : « **implantation des constructions** », « **hauteur maximale des constructions** », « **obligations en matière de réalisation des aires de stationnement** ».

De même, le règlement applicable devait être mis en concordance avec la décision rendue au jugement en appel le 17 décembre 2021 venant retirer la 4<sup>ème</sup> modification du PLU qui avait été approuvée le 22 mai 2018 influant spécifiquement sur la zone 1AUxyv d'Eygreateau.



## 2.1.1. SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (article 1AU1 et 1AU2)

- Point 1 : Le caractère de la zone est modifié afin d'introduire la sous-destination d'entrepôt autorisée qui lui est ajoutée. Cette destination est ajoutée aux destinations autorisées actuellement sur le secteur (activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergement hôteliers et d'activités industrielles) qu'elle vient compléter pour répondre au besoin d'implantation sur le territoire. Les articles du règlement écrit sont donc modifiés pour encadrer cette nouvelle sous-destination.
- Point 2 : La modification n°4 est supprimée : le sous-zonage 1AUxyv est donc supprimé au sein du règlement écrit
- Point 3 : Un sous-secteur est créé « 1AUxy2 » sur le secteur Eygreteau pour interdire la destination « activité commerciale » afin de ne pas concurrencer les activités commerciales du centre-ville.

### 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 famil1AUx 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
- 1AUxyv : à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, de restauration, de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles.
- 1AUxy : à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles.
- 1AUxy1 : à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, d'entrepôt (stockage et logistique), de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles.

[...]

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE 1AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits

- 1.1. Dans l'ensemble des secteurs : les constructions à usages agricoles et forestiers.
- 1.2. Dans l'ensemble des secteurs à l'exception des secteurs 1AUxyv et 1AUxy1 : les constructions à usages d'entrepôts.
- 1.3. Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.4. Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

Modification simplifiée n°7

1

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 - **En secteurs 1AUxy, 1AUx et 1AUxyv**, les constructions à usage de gardiennage sont autorisées à condition :

- d'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaire et directement liés aux activités autorisées,
- que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage
- d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- d'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.
- d'édifier une seule construction à usage d'hébergement destiné au gardiennage par opération.

2.2 - **En secteur 1AUx**, les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier, à condition de respecter les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU, sont autorisées :

- L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.
- à usage artisanal, industriel, d'entrepôts et aux constructions et installations nécessaires fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

2.3 - **En secteur 1AUxy**, « Seules les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier, et industrielles, à condition de respecter les prescriptions indiquées les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent **PLU**, sont autorisées à condition que :

- L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire. »

**2.4 En secteur 1AUxy1,** « Seules les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, d'entrepôt (stockage et logistique), de bureaux et d'hébergement hôtelier, et industrielles, à condition de respecter les prescriptions indiquées les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent **PLU**, sont autorisées à condition que :

- L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire. »

**2.5 - En secteur 1AUxyv,** « seules les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de restauration, de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles, à condition de respecter les prescriptions indiquées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU, sont autorisées à condition que :

- opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
- les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics pris en charge par le pétitionnaire».

**2.6 - En secteur 1AUgv,** seules les constructions et aménagements nécessaires à la mise en œuvre d'une aire d'accueil des gens du voyage et de terrains famil1AUx sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU.

**2.7 - En secteur 1AUe,** seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent **PLU**.

**2.8 - Dans le reste de la zone,** les opérations d'ensemble à usage d'habitation à condition que :

- L'autorisation de construire ne se fera que dans le respect des prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU,
- L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

**2.9 - En zone 1AU,** en dehors du secteur 1AUgv, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (groupes de constructions neuves à usage d'habitation et ensembles d'habitations), l'affectation d'une surface destinée au logement locatif social devra être prévue :

Opérations d'ensemble à usage d'habitation comprenant :	Nombre minimal de logements ou part minimale de la surface de plancher réservés aux logements locatifs
> à 10 logements	30% du nombre total de logements de l'opération (arrondi à l'entier supérieur)

**2.10 -** Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

**2.11 -** Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

**2.12 -** La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

## Règlement écrit après modification n°8

# 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
- ~~1AUxyv : à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, de restauration, de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles.~~
- 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.

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- 1.1. Dans l'ensemble des secteurs : les constructions à usages agricoles et forestiers.
- 1.2. Dans l'ensemble des secteurs à l'exception des secteurs ~~1AUxy~~ ~~1AUxyv~~, 1AUxy1 et 1AUxy2 : les constructions à usages d'entrepôts.
- 1.3. **Au sein du secteur 1AUxy2 : les activités commerciales**
- 1.4. Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.5. Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.



## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 - **En secteurs 1AUxy, 1AUx et 1AUxyv**, les constructions à usage de gardiennage sont autorisées à condition :

- d'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaire et directement liés aux activités autorisées,
- que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage
- d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- d'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.
- d'édifier une seule construction à usage d'hébergement destiné au gardiennage par opération.

2.2 - **En secteur 1AUx**, les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier, à condition de respecter les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU, sont autorisées :

- L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.
- à usage artisanal, industriel, d'entrepôts et aux constructions et installations nécessaires fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

2.3 - **En secteur 1AUxy**, « Seules les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier, et industrielles, **entrepôts** à condition de respecter les prescriptions indiquées les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent **PLU**, sont autorisées à condition que :

- L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire. »

2.4 **En secteur 1AUxy1**, « Seules les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, d'entrepôt (stockage et logistique), de bureaux et d'hébergement hôtelier, et industrielles, à condition de respecter les prescriptions indiquées les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent **PLU**, sont autorisées à condition que :

- L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire. »

2.5 **En secteur 1AUxy2**, « Seules les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt (stockage et logistique), de bureaux et d'hébergement hôtelier, et industrielles, à condition de respecter les prescriptions indiquées les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent **PLU**, sont autorisées à condition que :

- L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire. »

~~2.6 - **En secteur 1AUxyv**, « seules les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de restauration, de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles, à condition de respecter les prescriptions indiquées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU, sont autorisées à condition que :~~

- ~~- opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,~~
- ~~- les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics pris en charge par le pétitionnaire.»~~

Modification n°8



2.7 - **En secteur 1AUgv**, seules les constructions et aménagements nécessaires à la mise en œuvre d'une aire d'accueil des gens du voyage et de terrains familiaux sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU.

2.8 - **En secteur 1AUe**, seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent **PLU**.

- 2.9 - Dans le reste de la zone, les opérations d'ensemble à usage d'habitation à condition que :
- L'autorisation de construire ne se fera que dans le respect des prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU,
  - L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
  - Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

2.10 - En zone 1AU, en dehors du secteur 1AUgv, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (groupes de constructions neuves à usage d'habitation et ensembles d'habitations), l'affectation d'une surface destinée au logement locatif social devra être prévue :

Opérations d'ensemble à usage d'habitation comprenant :	Nombre minimal de logements ou part minimale de la surface de plancher réservés aux logements locatifs
> à 10 logements	30% du nombre total de logements de l'opération (arrondi à l'entier supérieur)

2.11 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

2.12 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

2.13 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

## 2.1.2. SECTION 2 - Condition de l'occupation du sol (article 1AU 3 à 1AU 8)

- Point 1 : Le caractère de la zone est modifié afin d'introduire la sous-destination d'entrepôt autorisée qui lui est ajoutée. Cette destination est ajoutée aux destinations autorisées actuellement sur le secteur (activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergement hôteliers et d'activités industrielles) qu'elle vient compléter pour répondre au besoin d'implantation sur le territoire. Les articles du règlement écrit sont donc modifiés pour encadrer cette nouvelle sous-destination.
- Point 2 : La modification n°4 est supprimée : le sous-zonage 1AUxyv est donc supprimé au sein du règlement écrit
- **Information complémentaire à la bonne lecture des modifications :**
  - Pour l'article 1AU 4, la commune a souhaité conserver un paragraphe introduit lors de la modification n°4 mais qui ne concernait pas directement le secteur 1AUxyv supprimé. Le paragraphe encadrant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, la commune estime qu'il est important de conserver cette règle dans son règlement écrit. Le paragraphe conservé est le suivant : « *Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permettent pas de les résorber sur la parcelle, les eaux de pluies feront l'objet d'une solution compensatoire. Elles seront stockées temporairement sur le site et rejetées dans le milieu naturel par un dispositif de régulation assurant un débit de fuite de 3l/s/ha.* »
  - Pour l'article 1AU 6, la commune a souhaité conserver un paragraphe introduit lors de la modification n°4 en supprimant simplement la mention à la zone 1AUxyv. Le paragraphe concerné introduit un principe de recul vis-à-vis des voies que la commune estime important de conserver dans son PLU. Le paragraphe conservé mais modifié est le suivant : « *En secteur 1AU, 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUxyv, hors agglomération sur les voies communales et voies autres que RD, les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10,00 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques* »
- Point 3 : L'ajout du sous-zonage 1AUxy2 qui reprend les mêmes règles que le secteur 1AUxy mais en interdisant les destinations des activités commerciales

### Règlement écrit avant modification

#### **ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES U PRIVELLEJ D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

[...]

#### **ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

[...]

##### Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permettent pas de les résorber sur la parcelle, les eaux de pluies feront l'objet d'une solution compensatoire. Elles seront stockées temporairement sur le site et rejetées dans le milieu naturel par un dispositif de régulation assurant un débit de fuite de 3l/s/ha.

#### **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

[...]

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - **En secteurs 1AUe et 1AUgv**, et hors agglomération, les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 17, 21** (de la RD 10 à la limite communale de St-Médard de Guizières) **RD 674 et RD 261** (suburbaine de Coutras).
- 20 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10, 21** (de la limite communale du Fieu à la R.D. 10) et **674<sup>E4</sup>**.
- 10 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de la R.D. 674 avec l'intersection de la rue du Soule).
- 8 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de l'intersection avec la rue du Soule à la R.D. 10) et **122 3**.

L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

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

6.2 - **En secteurs 1AUx, 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUxyv**, et hors agglomération, les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 17, 21** (de la RD 10 à la limite communale de St Médard de Guizières) **RD 674 et RD 261 (suburbaine de Coutras)**.
- 20 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10, 21** (de la limite communale du Fieu à la R.D. 10) et **674<sup>E4</sup>**.
- 10 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de la R.D. 674 avec l'intersection de la rue du Soule),
- 8 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de l'intersection avec la rue du Soule à la R.D. 10) et **122<sup>E3</sup>**.

6.3 - **En secteurs 1AUx, 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUxyv**, et en agglomération, les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

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 12 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).

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

6-4 - **En secteur 1AU, 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUxyv**, hors agglomération sur les voies communales et voies autres que RD, les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10,00 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

6.5 - **En zone 1AU**, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être édifiées soit

- à l'alignement
- selon un recul de 5 mètres maximum.

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 13 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).

6.6 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

6.7 - Ces règles ne s'appliquent pas, en secteurs 1AUe et 1AUGv au regard de leur vocation, et dans le reste de la zone 1AU pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

#### **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** 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 - En secteur 1AUXyv**, les constructions doivent être implantées soit

- 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'au moins 5 mètres.
- en ordre discontinu, la distance de la construction par rapport aux limites séparatives sera d'au moins 5 mètres.

**7.4 - 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, 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).

**7.5 - 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 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).

**7.6 - 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.

**7.7 - 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 »**).

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

7.9 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE PROPRIÉTÉ**

8.1 - En secteurs **1AUx**, **1AUxy** et **1AUxy1** la distance minimale entre chaque construction sera  $d = H$  par rapport à la plus haute des constructions avec un minimum de 5 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

8.2 - En secteur **1AUxyv**, la distance minimale entre chaque construction pourra être adaptée pour tenir compte de la qualité architecturale et paysagère d'un projet, sous réserve de respecter une distance minimale de 3 mètres entre les bâtiments.

8.3 - Dans le reste de la zone **1AU**, la distance minimale entre chaque construction sera  $d = H$  par rapport à la plus haute des constructions avec un minimum de 3 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

8.4 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

8.5 - Pour l'ensemble de la zone **1AU**, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, ainsi qu'aux secteurs **1ALe** et **1AUgv** au regard de leur vocation.

#### **Règlement écrit après modification n°8**

#### **ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES U PRIVÉLLEJ D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

[...]

#### **ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

[...]

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permettent pas de les résorber sur la parcelle, les eaux de pluies feront l'objet d'une solution compensatoire. Elles seront stockées temporairement sur le site et rejetées dans le milieu naturel par un dispositif de régulation assurant un débit de fuite de 3l/s/ha.

#### **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

[...]



## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 - En secteurs 1AUe et 1AUGv**, et hors agglomération, les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 17, 21** (de la RD 10 à la limite communale de St-Médard de Guizières) **RD 674 et RD 261** (suburbaine de Coutras).
- 20 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10, 21** (de la limite communale du Fieu à la R.D. 10) et **674<sup>E4</sup>**.
- 10 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 10<sup>F1</sup>** (de la R.D. 674 avec l'intersection de la rue du Soule).
- 8 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10<sup>F1</sup>** (de l'intersection avec la rue du Soule à la R.D. 10) et **122 3**.

L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

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

**6.2 - En secteurs 1AUx, 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUxy2 et ~~1AUxyv~~**, et hors agglomération, les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 17, 21** (de la RD 10 à la limite communale de St-Médard de Guizières) **RD 674 et RD 261 (suburbaine de Coutras)**.
- 20 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10, 21** (de la limite communale du Fieu à la R.D. 10) et **674<sup>E4</sup>**.
- 10 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 10<sup>F1</sup>** (de la R.D. 674 avec l'intersection de la rue du Soule),
- 8 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de l'intersection avec la rue du Soule à la R.D. 10) et **122<sup>E3</sup>**.

**6.3 - En secteurs 1AUx, 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUxy2 et ~~1AUxyv~~**, et en agglomération, les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

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 12 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).

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

**6-4 - En secteur 1AU, 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUxy2 et ~~1AUxyv~~**, hors agglomération sur les voies communales et voies autres que RD, les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10,00 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

**6.5 - En zone 1AU**, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être édifiées soit  
à l'alignement

- selon un recul de 5 mètres maximum.

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 13 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).

**6.6 - Les piscines** peuvent déroger aux précédents alinéas.

**6.7 - Ces règles** ne s'appliquent pas, en secteurs 1AUe et 1AUGv au regard de leur vocation, et dans le reste de la zone 1AU pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

## **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 - En secteur 1AUxyv, les constructions doivent être implantées soit**~~

- ~~- 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'au moins 5 mètres.~~
- ~~- en ordre discontinu, la distance de la construction par rapport aux limites séparatives sera d'au moins 5 mètres.~~

**7.4 - 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, 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).**

**7.5 - 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 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).**

**7.6 - 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.**

**7.7 - 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 »).**

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

**7.9 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.**

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE PROPRIETE**

**8.1 - En secteurs 1AUx, 1AUxy et 1AUxy1, 1AUxy2** la distance minimale entre chaque construction sera  $d = H$  par rapport à la plus haute des constructions avec un minimum de 5 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

**8.2 En secteur 1AUxy et 1AUxy2, pour les constructions à usages d'entrepôts, la distance minimale entre chaque construction pourra être adaptée pour tenir compte de la qualité architecturale et paysagère d'un projet, sous réserve de respecter une distance minimale de 3 mètres entre les bâtiments.**

~~8.2 - En secteur 1AUxyv, la distance minimale entre chaque construction pourra être adaptée pour tenir compte de la qualité architecturale et paysagère d'un projet, sous réserve de respecter une distance minimale de 3 mètres entre les bâtiments.~~

**8.3 - Dans le reste de la zone 1AU,** la distance minimale entre chaque construction sera  $d = H$  par rapport à la plus haute des constructions avec un minimum de 3 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

**8.4 -** Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

**8.5 - Pour l'ensemble de la zone 1AU,** ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, ainsi qu'aux secteurs 1AU et 1AUgv au regard de leur vocation.

### **2.1.3. SECTION 2 - Condition de l'occupation du sol (article 1AU 9 à 1AU 10)**

- Point 1 : Le caractère de la zone est modifié afin d'introduire la sous-destination d'entrepôt autorisée qui lui est ajoutée. Cette destination est ajoutée aux destinations autorisées actuellement sur le secteur (activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergement hôteliers et d'activités industrielles) qu'elle vient compléter pour répondre au besoin d'implantation sur le territoire. Les articles du règlement écrit sont donc modifiés pour encadrer cette nouvelle sous-destination.
- Point 2 : La modification n°4 est supprimée : le sous-zonage 1AUxyv est donc supprimé au sein du règlement écrit
- Point 3 : L'ajout du sous-zonage 1AUxy2 qui reprend les mêmes règles que le secteur 1AUxy en interdisant les destinations des activités commerciales

#### **Règlement écrit avant modification**

### **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée au niveau du sol.

**9.1 - En secteurs 1AUx, 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUxyv,** la surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 50%.

Ces règles s'appliquent également dans le cas d'extension de bâtiments existants.

**9.2 - 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, l'emprise maximale des constructions sera de 70 %.

**9.3 - 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, l'emprise maximale des constructions sera de 40 %.

**9.4 - Toutefois,** ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, ainsi qu'aux secteurs 1AUe et 1AUgv au regard de leur vocation.



[...]

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

**« Hauteur absolue : Il s'agit du point le plus élevé de la construction hors équipements techniques (cheminée, antenne...)**

**Hauteur à l'égout : Il s'agit de la hauteur mesurée en bas de pente pour les toits à pentes (25 à 33 %) et de la hauteur absolue hors acrotère pour la toiture terrasse.**

**Pour les constructions implantées à l'alignement, la hauteur se mesure par rapport au-dessus du trottoir.**

**Pour les autres constructions, la hauteur se mesure par rapport au terrain naturel avant aménagement. »**

### **10.1 – En secteur 1 AUe et 1 AUgv, 1AUx, 1AUxy**

- Pour toutes les constructions, la hauteur absolue ne pourra excéder 12,00 mètres.
- Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elle ne dépasse pas la hauteur absolue du bâtiment existant.
- Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires pour fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminée, chaufferie, pylône etc...), dans la limite d'une hauteur maximale de 15,00 mètres.

### **10.2 -En secteur 1AUxy1**

- Pour les constructions à usage d'entrepôt (stockage et logistique), la hauteur absolue ne pourra dépasser 15 mètres. Une hauteur absolue plus importante, dans la limite de 23 mètres est autorisée à condition qu'elle n'ait pas pour effet de créer de nouvelle surface de plancher.
- Pour toutes les autres constructions, la hauteur absolue ne pourra excéder 15,00 mètres.
- Pour les bâtiments existants, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur absolue du bâtiment existant.
- Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires pour fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminée, chaufferie, pylône, silo, etc) dans la limite d'une hauteur maximale de 16 mètres.

### **10.3 En secteur 1AUxyv**

Pour toutes les constructions constituant de la surface de plancher, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit. Pour tout ensemble de bâtiments commerc1AUx situé sur des terrains d'une superficie supérieure à 40 000 m<sup>2</sup>, la hauteur maximale des émergences architecturales qui ne constituent pas de la surface de plancher (signal architectural, totem...) pourra être supérieure à 12 mètres.

### **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.



## Règlement écrit après modification n°8

### **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée au niveau du sol.

9.1 - En secteurs **1AUx, 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUxy2 et ~~1AUxyv~~**, la surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 50%.

Ces règles s'appliquent également dans le cas d'extension de bâtiments existants.

9.2 - **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, l'emprise maximale des constructions sera de 70 %.

9.3 - **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, l'emprise maximale des constructions sera de 40 %.

9.4 - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, ainsi qu'aux secteurs 1AUe et 1AUgv au regard de leur vocation.

[...]

### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Définition :**

**« Hauteur absolue : Il s'agit du point le plus élevé de la construction hors équipements techniques (cheminée, antenne...) »**

**Hauteur à l'égout : Il s'agit de la hauteur mesurée en bas de pente pour les toits à pentes (25 à 33 %) et de la hauteur absolue hors acrotère pour la toiture terrasse.**

**Pour les constructions implantées à l'alignement, la hauteur se mesure par rapport au-dessus du trottoir.**

**Pour les autres constructions, la hauteur se mesure par rapport au terrain naturel avant aménagement. »**

#### **10.1 – En secteur 1AUe et 1 AUgv, 1AUx, ~~1AUxy~~**

- Pour toutes les constructions, la hauteur absolue ne pourra excéder 12,00 mètres.
- Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elle ne dépasse pas la hauteur absolue du bâtiment existant.
- Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires pour fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminée, chaufferie, pylône ~~etc...~~), dans la limite d'une hauteur maximale de 15,00 mètres.

#### **10.2 – En secteur 1AUxy et 1AUxy2**

- Pour toutes constructions, la hauteur absolue ne pourra excéder 15,00 mètres.
- Pour les bâtiments existants, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur absolue du bâtiment existant.
- Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires pour fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminée, chaufferie, pylône, silo, ~~etc~~) dans la limite d'une hauteur maximale de 20 mètres.
- Les éléments techniques permettant la production d'énergie renouvelables peuvent déroger aux règles de gabarit.

#### 10.2 -En secteur 1AUxy1

- Pour les constructions à usage d'entrepôt (stockage et logistique), la hauteur absolue ne pourra dépasser 15 mètres. Une hauteur absolue plus importante, dans la limite de 23 mètres est autorisée à condition qu'elle n'ait pas pour effet de créer de nouvelle surface de plancher.
- Pour toutes les autres constructions, la hauteur absolue ne pourra excéder 15,00 mètres.
- Pour les bâtiments existants, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur absolue du bâtiment existant.
- Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires pour fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminée, chaufferie, pylône, silo, etc) dans la limite d'une hauteur maximale de 16 mètres.

#### ~~10.3 En secteur 1AUxyv~~

~~Pour toutes les constructions constituant de la surface de plancher, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit. Pour tout ensemble de bâtiments commerciaux situés sur des terrains d'une superficie supérieure à 40 000 m², la hauteur maximale des émergences architecturales qui ne constituent pas de la surface de plancher (signal architectural, totem...) pourra être supérieure à 12 mètres.~~

#### 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.

[...]

## 2.1.4. SECTION 2 - Condition de l'occupation du sol (article 1AU 11 à 1AU 13)

- Point 1 : Le caractère de la zone est modifié afin d'introduire la sous-destination d'entrepôt autorisée qui lui est ajoutée. Cette destination est ajoutée aux destinations autorisées actuellement sur le secteur (activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergement hôteliers et d'activités industrielles) qu'elle vient compléter pour répondre au besoin d'implantation sur le territoire. Les articles du règlement écrit sont donc modifiés pour encadrer cette nouvelle sous-destination.
- Point 2 : La modification n°4 est supprimée : le sous-zonage 1AUxyv est donc supprimé au sein du règlement écrit.
- Point 3 : L'ajout du sous-zonage 1AUxy2 qui reprend les mêmes règles que le secteur 1AUxy en interdisant les destinations des activités commerciales

## Règlement écrit avant modification

### **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

#### 2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

#### **EN SECTEURS 1Aux, 1AUxy, 1AUxy1 ET 1AUxyv**

##### **Traitement des façades**

11.1 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

**Pour les signaux architecturaux une autre volumétrie pourra être autorisée.**

[...]

##### **Revêtement des façades**

11.5 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.6 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- maçonneries de pierre naturelle,
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- les revêtements extérieurs auront une teinte brune, gris, ou ton pierre.

##### **Couverture, qualité des matériaux de couverture**

###### **Forme**

11.7 - Une toiture à plusieurs pentes pourra être utilisée :

- dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires,
- dans le cas d'un signal architectural.

[...]

## **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 En secteurs 1AUx, 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUxyv, il doit être aménagé au minimum :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement au minimum,
- Commerces soumis à autorisation commerciale : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de Commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du Code du Cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant à la totalité de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du Code des Transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
- Autres commerces : même disposition que les commerces soumis à autorisation commerciale.
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 60% minimum de la surface de plancher du bâtiment,
- Artisanat une aire de stationnement correspondant à 30% minimum de la surface de plancher du bâtiment,
- Hôtels : 1 place par chambre, au minimum,
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant, au minimum.
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

[...]



## **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 et 1AUx, 15 % minimum** de la superficie totale du terrain doit être en pleine terre. Les espaces en pleine terre doivent être plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**13.2 - En secteur 1AUxyv, 15 % minimum** de la superficie totale du terrain doit être en pleine terre. Les espaces en pleine terre doivent être plantés d'arbres et/ou végétalisés. Les parkings et voiries réalisés en dalles végétalisées seront assimilés à des espaces en pleine terre.

**13.3 - En secteur 1AUe et 1AUgv, les espaces libres** de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**13.4 - Dans le reste de la zone 1AU, dans la bande de 0 à 25 m** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, il doit y avoir un minimum de 40% d'espace libre de toute construction non minéralisé.

**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.

### **2 - PLANTATIONS**

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

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

## **Règlement écrit après modification n°8**

### **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

#### **2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

## EN SECTEURS 1Aux, 1AUxy, 1AUxy1 **et 1AUxy2 ET 1AUxyv**

### Traitement des façades

11.1 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

**Pour les signaux architecturaux une autre volumétrie pourra être autorisée.**

### Revêtement des façades

11.5 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.6 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cèrusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- ~~— maçonneries de pierre naturelle,~~
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- ~~les revêtements extérieurs auront une teinte brune, gris, ou ton pierre.~~

### Couverture, qualité des matériaux de couverture

#### Forme

11.7 - Une toiture à **une ou deux pentes plusieurs pentes** pourra être utilisée :

- dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires,
- ~~— dans le cas d'un signal architectural.~~

[...]

## ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 En secteurs 1AUx, 1AUxy, 1AUxy1 **et 1AUxyv**, il doit être aménagé au minimum :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement au minimum,
- Commerces : une aire de stationnement correspondant au maximum à 100% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce,
- ~~— Commerces soumis à autorisation commerciale : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de Commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du Code du Cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant à la totalité de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du Code des Transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte~~

~~pour la moitié de leur surface.~~

- ~~Autres commerces : même disposition que les commerces soumis à autorisation commerciale :~~
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 60% minimum de la surface de plancher du bâtiment,
  - Artisanat une aire de stationnement correspondant à 30% minimum de la surface de plancher du bâtiment,
  - Hôtels : 1 place par chambre, au minimum,
  - Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant, au minimum.
  - Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.
  - Entrepôt (stockage et logistique) : une aire de stationnement correspondant aux besoins des constructions et assurée en dehors des voies publiques.

**12.3 En secteur 1AUxy1** spécifiquement, il doit être aménagé au minimum :

- Entrepôt (stockage et logistique) : une aire de stationnement correspondant aux besoins des constructions et assurée en dehors des voies publiques.

**12.4 En secteur 1AUxy2**, il doit être aménagé au minimum :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement au minimum,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 60% minimum de la surface de plancher du bâtiment,
- Artisanat une aire de stationnement correspondant à 30% minimum de la surface de plancher du bâtiment,
- Hôtels : 1 place par chambre, au minimum,
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant, au minimum.
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.
- Entrepôt (stockage et logistique) : une aire de stationnement correspondant aux besoins des constructions et assurée en dehors des voies publiques.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2 ci-dessus.

[...]

## **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 et 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 m<sup>2</sup> d'espaces libres.**

~~**13.2 - En secteur 1AUxyv, 15 % minimum de la superficie totale du terrain doit être en pleine terre. Les espaces en pleine terre doivent être plantés d'arbres et/ou végétalisés. Les parkings et voiries réalisés en dalles végétalisées seront assimilés à des espaces en pleine terre.**~~

**13.3 - En secteur 1AUe et 1AUgv, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.**

**13.4 - Dans le reste de la zone 1AU, dans la bande de 0 à 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, il doit y avoir un minimum de 40% d'espace libre de toute construction non minéralisé.**

**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.**

### **2 - PLANTATIONS**

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

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

## **2.2. Mise à jour du règlement graphique**

- La modification n°4 est supprimée : le sous-zonage 1AUxyv est donc supprimé au sein du règlement graphique
- Le point 3 de la modification consiste à recalculer les calques issus de la 5ème modification du PLU sur le plan de zonage pour les secteurs suivants :
  - Les terrains Eygreteau
  - La zone 1AU qui a glissé sur la zone Agricole de la Petite Cabane Sud ainsi que la couche de prescriptions surfacique relative aux emplacements réservés
- Point 3 : L'ajout du sous-zonage 1AUxy2 qui reprend les mêmes règles que le secteur 1AUxy en interdisant les destinations des activités commerciales.
- Point 4 : Prise en compte la délibération en conseil municipal en date 1<sup>er</sup> février 2024 concernant le classement en zone naturelles des parcelles au Nord d'Eygreteau.

Pour rappel, le secteur de la Petite Cabane Sud était classé en zone 2AU lors de l'approbation du PLU en 2013. Cette zone a été ouverte à l'urbanisation par un classement en zone 1AU lors de la modification n°2 du PLU approuvée le 10 mars 2016. Les extraits de plan de zonage présentés ci-dessous montrent une couche 1AU de couleur violette en décalage par rapport à une couche 2AU de

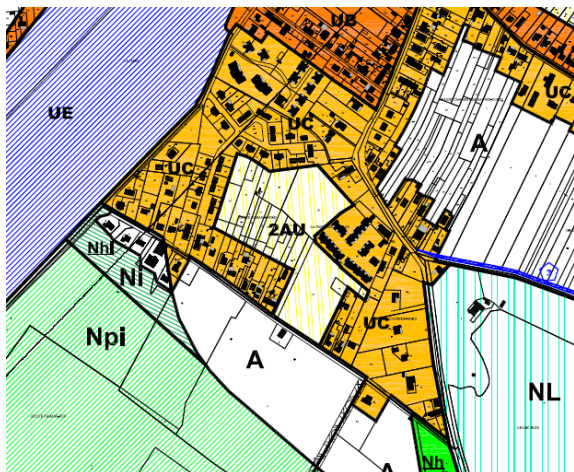


couleur jaune. Ce décalage s'explique par des techniques différentes de réalisation de plan de zonage, qui, au lieu de supprimer la zone 2AU, sont simplement venues ajouter une nouvelle couche par-dessus la couche existante.

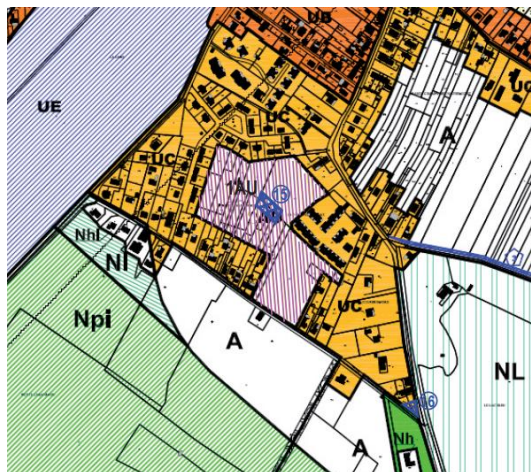
Pour cette présente modification n°8 du PLU de Coutras, le recalage du calque de la zone 1AU et des emplacements réservés n°15 et n°16 sur cette zone permet donc de rectifier cette erreur matérielle.

Historique du classement de la zone Petite Cabane Sud depuis l'approbation du PLU en 2013 :

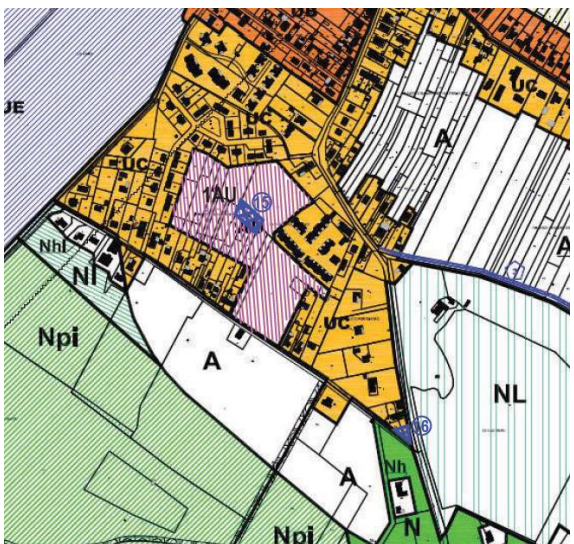
**Approbation du PLU en 2013**



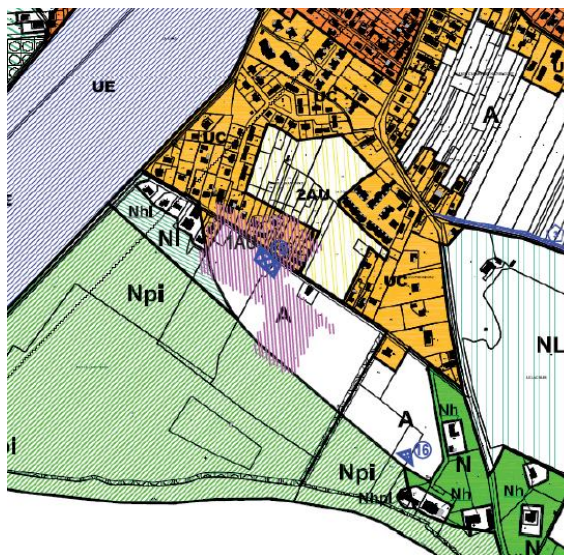
**Modification n° 2 du PLU (2016)**



**Modification n°4 du PLU (2018) – Annulée**

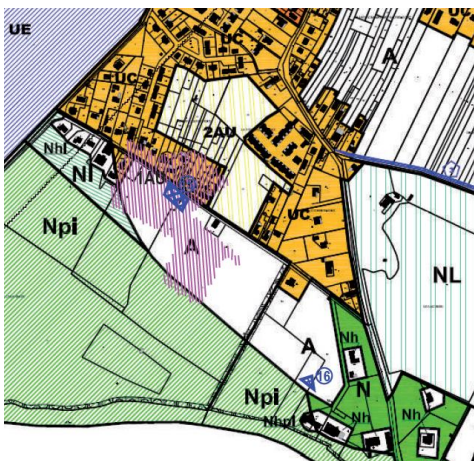


**Modification n°5 du PLU (2019)**



*Les décalages de calques sont issus de la 5eme modification.*

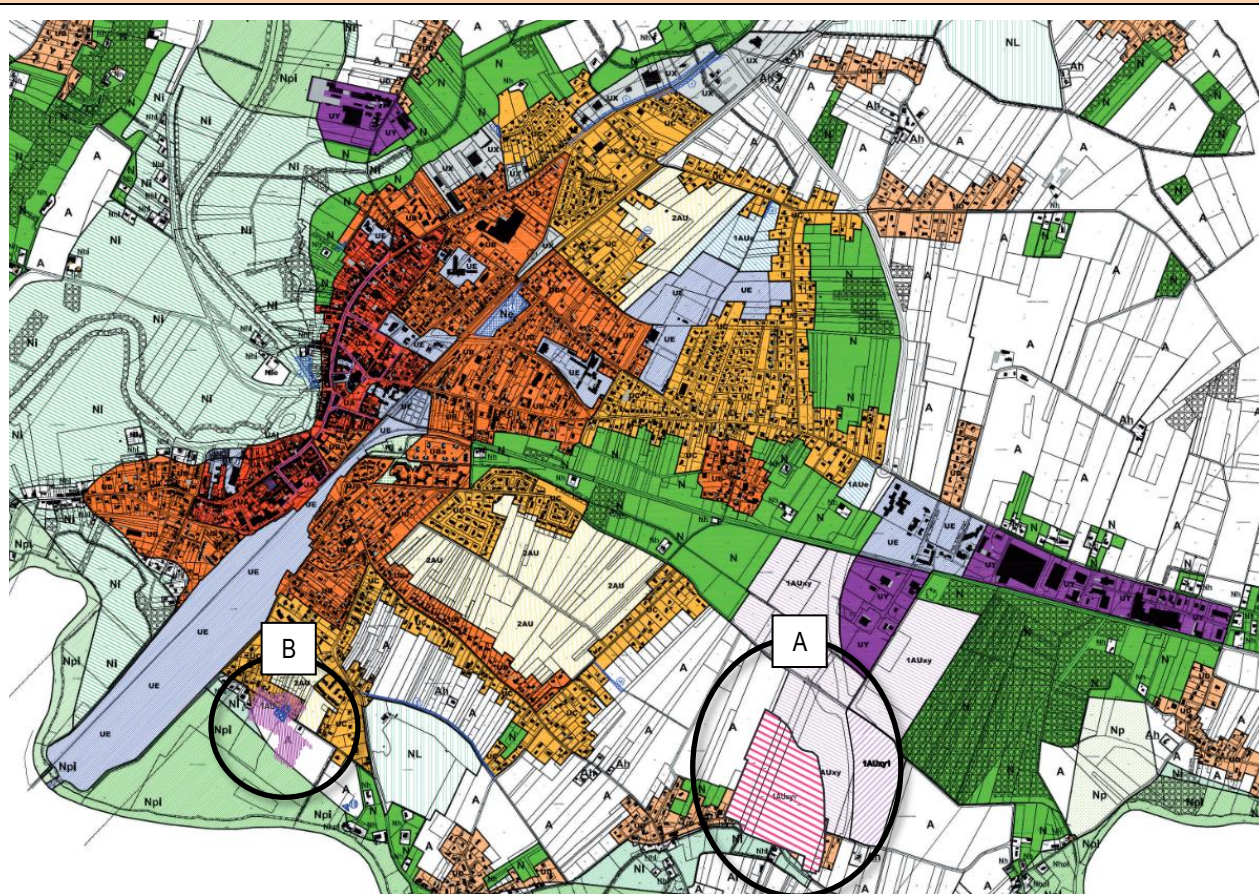
**Modification n°7 du PLU (2023)**





Les décalages de calques ont été maintenus dans la modification n°7

## Règlement graphique avant modification

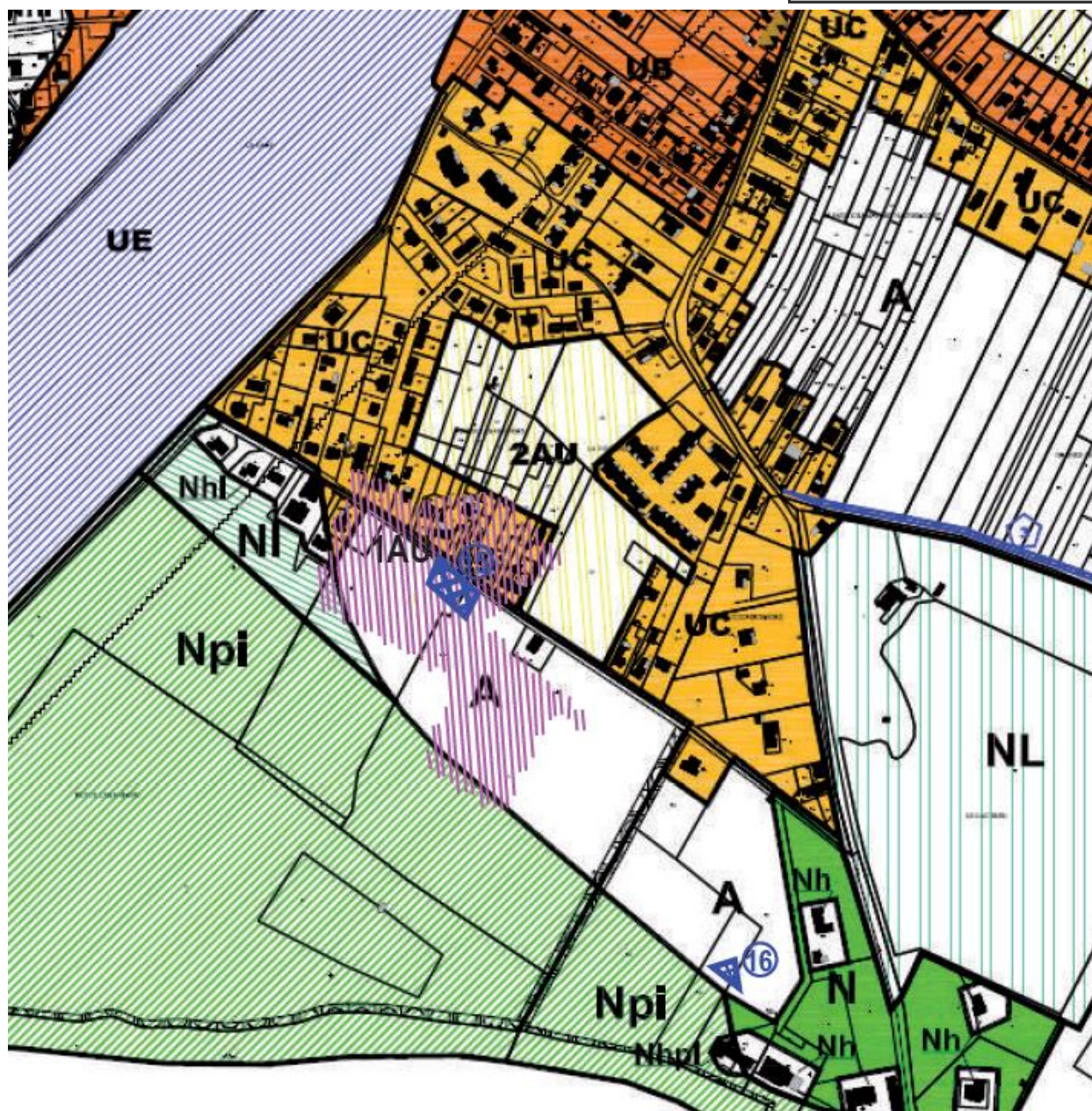


Zoom sur les secteurs





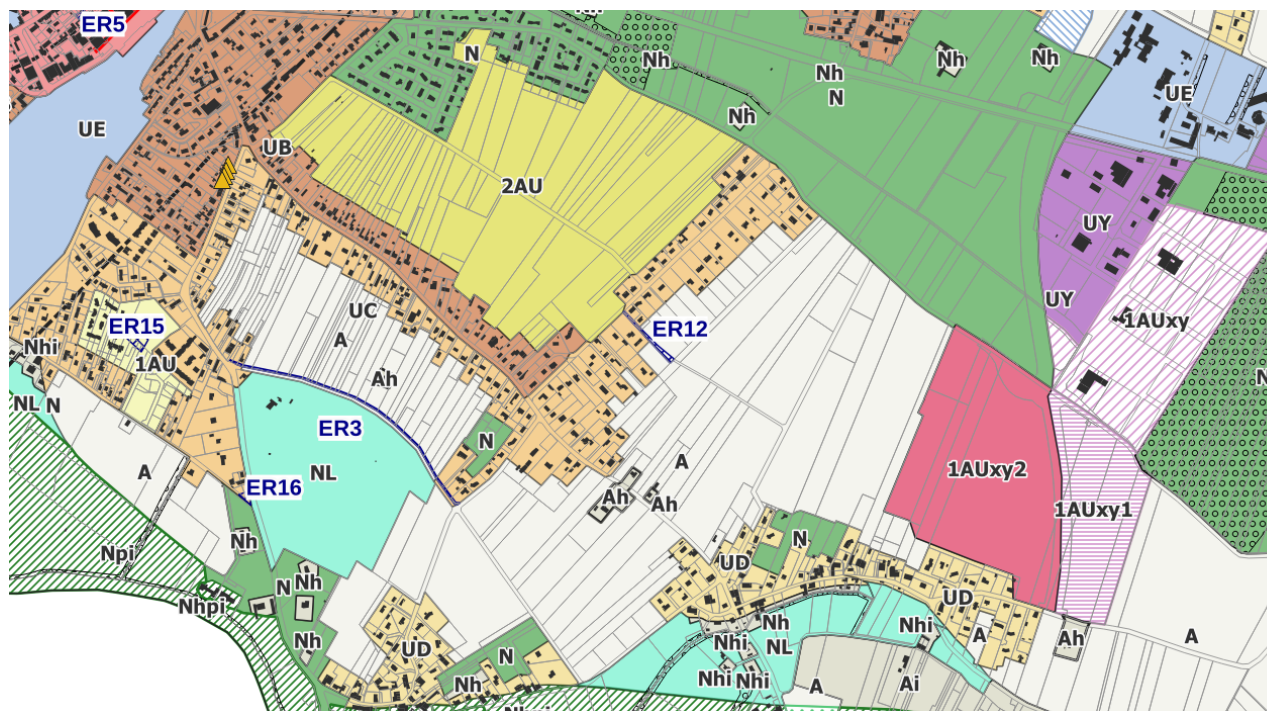




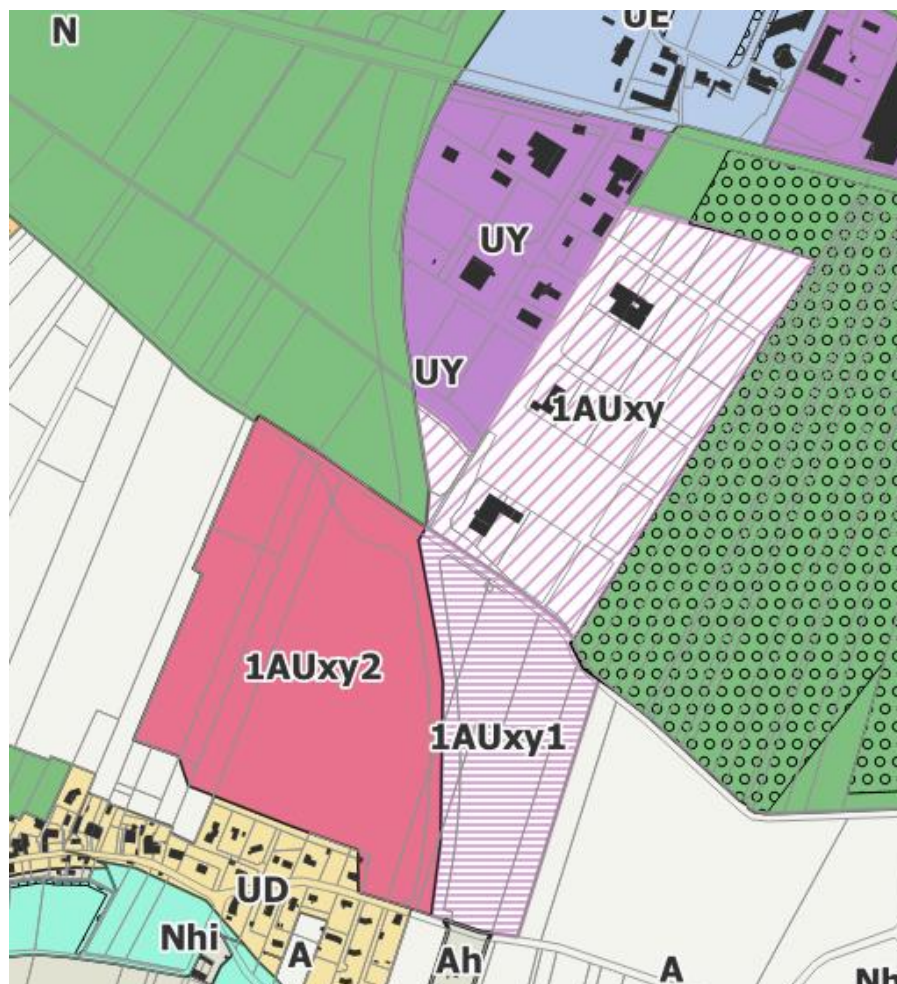


## Règlement graphique après modification n°8

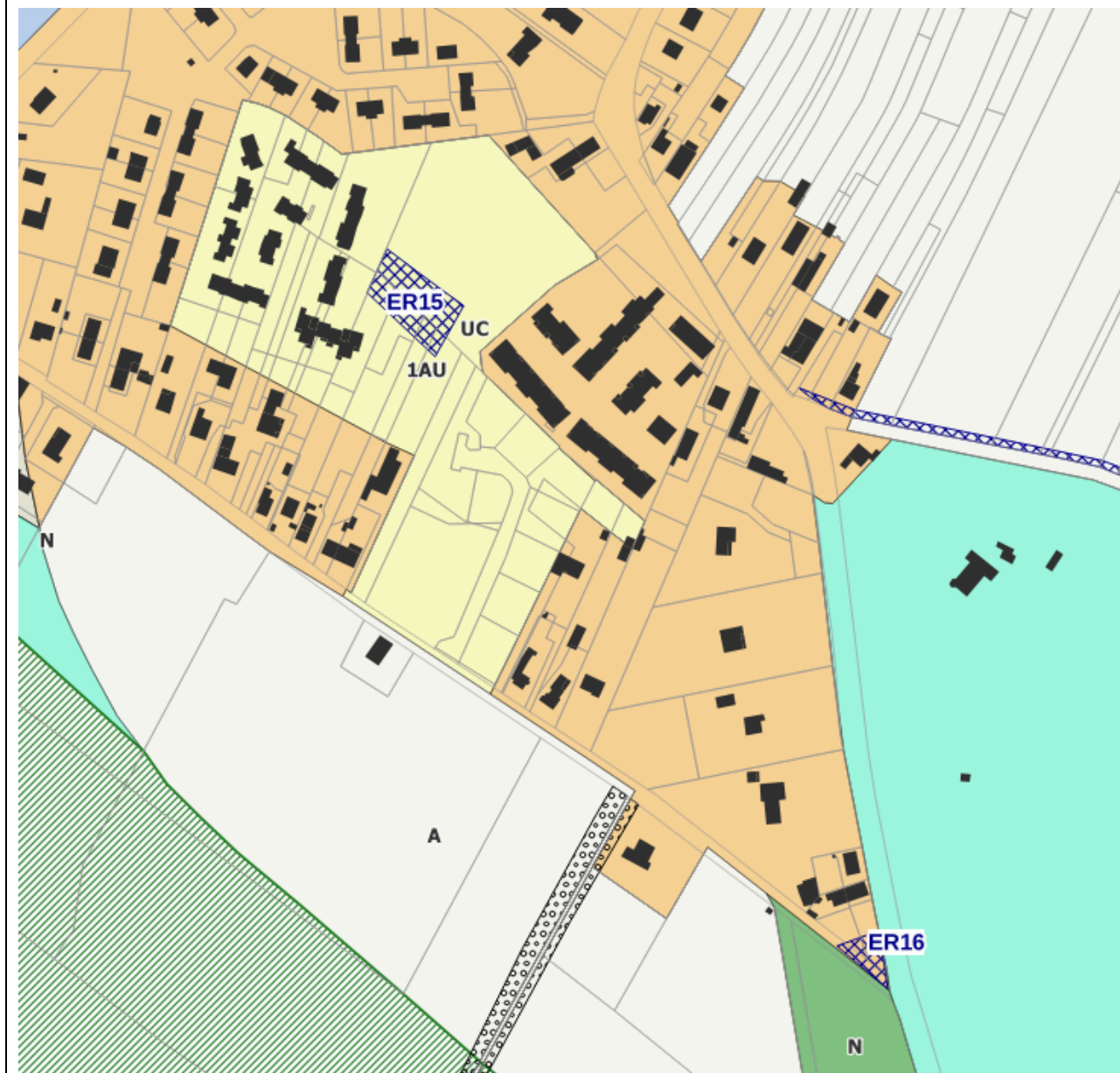
## Après modification n°8



### Zoom secteur Eygreteau



Zoom zone 1AU La Petite Cabane Sud et emplacements réservés





## 2.1. Mise à jour de l'Orientation d'Aménagement et de la Programmation

- Mise à jour de l'OAP sur le secteur Eygreteau suite à la modification du règlement écrit et de la suppression du secteur 1AUxyv, à la création du sous-secteur 1AUxy2 et le reclassement en zone naturelle des parcelles au nord de la zone tel que défini dans la délibération du 1<sup>er</sup> février 2024.
- Pour information, les éléments introduits lors de la modification n°4 avaient déjà été modifiés lors de la modification n°7. Ils n'ont donc pas eu à être supprimés lors de cette modification. La dimension commerciale a néanmoins été réintroduite dans un simple objectif de cohérence avec les fonctions de la zone déjà existantes.

### Orientation d'Aménagement et de la Programmation avant modification

A l'issue de la phase diagnostic et de la construction du projet communal, la nécessité de pérenniser les potentialités d'urbanisation à vocation d'activités économiques d'Eygreteau a été mise en évidence. Néanmoins, cette urbanisation future doit être accompagnée réglementairement.

Il s'agit de permettre l'organisation de cette zone d'activité sur le long terme. Pour cela, l'orientation d'aménagement et de programmation vient apporter des compléments permettant d'accompagner les vocations des différentes zones :

- Zones 1AUxy et 1AUxy1 : à vocation d'activité à court terme

#### **b. Traitement des espaces plantés**

En parallèle des travaux de viabilisation, une trame paysagère doit être mise en place afin d'intégrer les futurs espaces urbanisés.

- Création de lisières végétales devant permettre la réalisation d'une interface douce entre secteurs urbanisés et secteurs habités, naturels et/ou agricoles.
- Création d'une identité paysagère du site, par exemple :
  - une forme libre haies bocagères et champêtres à base d'essences 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.

#### **f. Occupation des sols**

Vocation selon les sous-secteurs :

- activités artisanales, de bureaux et industrielles
- hébergement hôtelier
- entrepôt

### Orientation d'Aménagement et de Programmation après modification n°8

A l'issue de la phase diagnostic et de la construction du projet communal, la nécessité de pérenniser les potentialités d'urbanisation à vocation d'activités économiques d'Eygreteau a été mise en évidence. Néanmoins, cette urbanisation future doit être accompagnée réglementairement.

Il s'agit de permettre l'organisation de cette zone d'activité sur le long terme. Pour cela, l'orientation d'aménagement et de programmation vient apporter des compléments permettant d'accompagner les vocations des différentes zones :

- Zones 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUxy2 : à vocation d'activité à court terme

**b. Traitement des espaces plantés**

En parallèle des travaux de viabilisation, une trame paysagère doit être mise en place afin d'intégrer les futurs espaces urbanisés.

- Création de lisières végétales devant permettre la réalisation d'une interface douce entre secteurs urbanisés et secteurs habités, naturels et/ou agricoles. **Ces lisières devront s'implanter sur une largeur de 25 à 30m. En limite avec les parcelles d'habitat, le traitement paysager des lisières intégrera la plantation de haies végétales, de merlons et de murs anti-bruit.**
- Création d'une identité paysagère du site, par exemple :
  - **une** forme libre haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureau ...) ou ornementales (viorne, lilas, ~~weigela~~, ~~elegans~~, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes.

**f. Occupation des sols****Vocation au sein du secteur 1AUxy et 1AUxy1 :**

- Activités artisanales, **commerciales**, de bureaux et industrielles
- Hébergement hôtelier
- Entrepôts

**Vocation au sein du secteur 1AUxy2 :**

- **Activités artisanales, de bureaux et industrielles**
- **Hébergement hôtelier**
- **Entrepôts**



## 3. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION N°8 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 modification n°8 du PLU.

LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION N°8
<b>Orientation 1 : Mieux centraliser l'urbanisation autour des pôles existants</b>	
<b>1.1 Un centre-ville à requalifier</b> « 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 modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du PLU.
<b>1.2 Le village de Troquereau sur l'Isle à structurer</b>	La modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du PLU.
<b>Orientation 2 : Organiser les quartiers en devenir</b>	
<b>2.1 Le quartier de champ de bataille</b> « Le pôle d'équipements que représente Champ de Bataille doit être renforcé »	La modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du PLU.
<b>2.2 La mutation du site Leclerc</b> « 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 modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du PLU.
<b>2.3 Le quartier des Grand Champs</b> « Dans cette logique, ce quartier doit se développer progressivement en privilégiant la vocation d'habitat qui pourra prendre différentes formes. » « A 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 modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du PLU.
<b>Orientation n°3 : Accompagner le développement urbain</b>	
<b>3.1 En renforçant le bassin de vie</b> « 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	La réalisation de l'OAP Eygreteau permettra de pérenniser les potentialités d'urbanisation à vocation d'activités économiques d'Eygreteau mis en évidence dans le diagnostic du PLU.

<p>réalisée afin de mieux intégrer les bâtiments et d'améliorer et sécuriser les différents types de cheminements. »</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'Eygreateau. L'émergence de cette zone d'activités à vocation intercommunale le long de la future rocade aura pour effet de mieux équilibrer le développement économique communal et d'éviter une concurrence directe avec les services et commerces du centre-ville : la spécificité géographique et historique de chaque secteur doit être mieux affirmé et renforcé afin de développer la complémentarité économique du territoire »</p>	<p>○ Les modifications portant sur ce secteur viendront conforter l'objectif 3.1 du PADD qui vise « assurer le développement de la zone d'activités d'Eygreateau »</p>
<p><b>3.2 En améliorant la connexion des quartiers</b></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>La modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du PLU.</p>
<p><b>3.3 En ouvrant Coutras sur l'extérieur</b></p> <p>« Dans ce contexte, elle doit améliorer la qualité et la fonctionnalité d'une autre de ses entrées de ville : la gare »</p>	<p>La modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du PLU.</p>
<p><b>Orientation n°4 : Améliorer le cadre de vie des habitants</b></p>	
<p><b>4.1 En donnant plus de place aux piétons et cyclistes</b></p> <p>« 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. Les grandes artères communales bénéficieront progressivement, à plus ou moins long terme, de requalifications allant dans ce sens. »</p>	<p>La modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du PLU.</p>
<p><b>4.2 En donnant de nouveaux espaces de respiration à la ville</b></p> <p>« 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>La modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du PLU.</p>
<p><b>4.3 En formalisant des continuités vertes sur l'ensemble du territoire</b></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. »</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>La modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du PLU.</p>

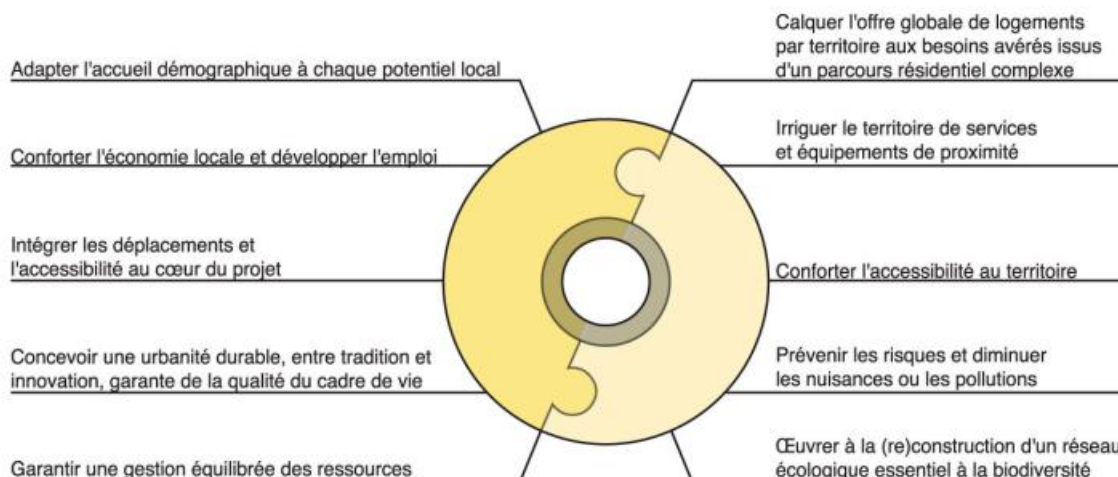
**La modification n°8 du PLU de Coutras est donc compatible avec les orientations du PADD notamment le point 3.1.**

## 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°8 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 N°8
<b>Orientation n°1 : Adapter l'accueil démographique à chaque potentiel local</b>	
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.
<b>Orientation n°2 : Calquer l'offre globale de logements par territoires aux besoins avérés issus d'un parcours résidentiel complexe</b>	
Assurer une offre de logements de qualité, socialement diversifiée, ajustée territorialement, compatible avec les objectifs d'accueil et de répartition, convenus collectivement	La modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du SCOT.
<b>Orientation n°3 : Conforter l'économie locale et développer l'emploi</b>	
« 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, <b>réaffirmant la répartition d'un développement économique cohérent</b> , à même de répondre aux besoins locaux de maintien et de création d'emplois du Grand Libournais et de chaque bassin de proximité :	La réalisation de l'OAP Eygreteau permettra de pérenniser les potentialités d'urbanisation à vocation d'activités économiques d'Eygreteau mis en évidence dans le diagnostic du PLU.  Il permettra l'implantation de nouvelles entreprises répondant aux besoins d'emplois de proximité de la population présente et future.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Accompagner le développement économique le long de l'autoroute A.89, et préserver le statut particulier de Libourne ;</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Renforcer la fonction économique des centralités d'équilibre ;</li> <li>○ <b>(re)créer des espaces d'activités « connectés » aux espaces urbains</b>, aux réseaux de transports en commun et aux Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) ;</li> <li>○ 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 ;</li> <li>○ 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 ;</li> </ul> <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"> <li>○ Accompagner les mutations du tissu industriel ;</li> <li>○ S'inscrire dans la démarche de développement du cluster Bordeaux-Aquitaine INNO'VIN, en structurant une démarche collective de la filière viti-vinicole locale ;</li> <li>○ Promouvoir l'émergence d'activités issues de la valorisation et la production de matériaux ou procédés s'inscrivant dans un processus de recyclage ;</li> <li>○ Favoriser les passerelles entre formation, recherche/développement et entreprises ;</li> <li>○ définir une stratégie de marketing territorial adossée aux spécificités du territoire ; »</li> </ul>	
<b>Orientation n°4 : Irriguer le territoire de services et équipements de proximité</b>	
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	La modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du SCoT.
<b>Orientation n°5 : Intégrer les déplacements et l'accessibilité au cœur du projet</b>	
<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>	La modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du SCoT.
<b>Orientation n°6 : Conforter l'accessibilité du territoire</b>	
<p><b>Œuvrer pour le développement des liaisons en transport collectif rapides avec Bordeaux et Bergerac</b>, compte tenu des liens très forts qui lient le Grand Libournais à ces deux villes</p> <p><b>Préserver le statut de gare TGV de Libourne</b>, fragilisé par la mise en service prochaine de la Ligne à Grande Vitesse Bordeaux-Tours.</p> <p><b>Promouvoir la création d'une liaison rapide entre le Grand Libournais, la Haute Gironde et le Sud Gironde</b>, depuis les autoroutes A.89, A.10, A.62, voire A.65, offrant la perspective</p>	La réalisation de l'OAP Eygreteau permettra une urbanisation structurée et structurante d'une zone d'activités longeant la rocade, en entrée de ville depuis le futur accès venant de l'autoroute A89.



<p>d'un « grand contournement » Est de l'agglomération bordelaise, désengorgeant une rocade, même modernisée, vouée à l'asphyxie.</p> <p><b>Relancer le projet de déviation de Castillon-la-Bataille et de requalification globale de l'axe Pays Foyen – Libourne (RD.936/RD.670)</b></p> <p><b>Accompagner la modernisation et le développement du trafic de l'aérodrome des Artigues-deLussac,</b></p>	
<p><b>Orientation n°7 : Concevoir une urbanité durable, entre tradition et innovation, garante de la qualité du cadre de vie</b></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"> <li>• <b>privilégier les formes urbaines limitant les besoins fonciers ;</b></li> <li>• associer objectifs de densités et desserte en transports en commun ;</li> <li>• favoriser le renouvellement urbain et la résorption de la vacance ;</li> <li>• veiller, en matière économique, au réemploi des friches ;</li> </ul> <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"> <li>• <b>éviter la banalisation des extensions urbaines, notamment en milieu rural ;</b></li> <li>• <b>limiter les effets de corridor d'activité le long des axes routiers ; »</b></li> </ul>	<p>La modification n°8 est en compatibilité avec cet axe du SCoT puisqu'il modifie les règles de hauteurs au sein du règlement écrit pour permettre une meilleure densification du secteur de l'OAP Eygreteau.</p>
<p><b>Orientation n°8 : Prévenir les risques et diminuer les nuisances ou les pollutions</b></p>	
<p><b>Définir les stratégies locales de gestion d'un risque inondation aux multiples facettes</b>, 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><b>Encadrer l'urbanisation dans les secteurs concernés par une ou plusieurs formes du risque géologique</b>, entre interdiction et conditionnalité</p> <p><b>Conforter l'action des syndicats de collecte et de traitement des déchets</b>, pour limiter de nouveaux investissements coûteux et assurer un fonctionnement efficace des systèmes de collecte</p> <p><b>Limiter les risques industriels et technologiques</b>, pour adapter les politiques urbaines au degré de vulnérabilité des territoires</p> <p><b>Contenir toutes les formes de nuisances sonores</b>, notamment dans le cadre des politiques de transports et déplacements, mais aussi en matière d'installation d'activités économiques</p>	<p>La modification du PLU de la commune de Coutras ne concerne pas cette orientation du SCoT.</p>

<p><b>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</b></p>	
<p><b>Orientation n°9 : Garantir une gestion équilibrée des ressources</b></p>	
<p><b>Optimiser toutes les formes de prélèvements en eau et restaurer un cycle de l'eau vertueux</b></p> <p><b>Engager un processus de transition énergétique</b>, 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><b>Garantir une gestion équilibrée et durable des ressources</b> 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 Eygreteau prend d'ores et déjà en compte la gestion des eaux de ruissellement dans ses objectifs:</p> <p>« <b>Diminuer la production des eaux de ruissellement</b> :</p> <p>Objectif : réduire les conséquences du ruissellement et optimiser le dimensionnement et le</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fonctionnement des systèmes de collecte et de stockage.</li> <li>○ Limiter les surfaces imperméables,</li> <li>○ Utiliser des revêtements poreux,</li> <li>○ Végétaliser l'ensemble des espaces collectifs et privés,</li> <li>○ Traitement des eaux de voirie à l'échelle du quartier,</li> </ul> <p><b>Ralentir le transit des eaux de ruissellement</b> :</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"> <li>○ Créer des ensembles de haies et de fossés</li> <li>○ Allonger le cheminement de l'eau,</li> <li>○ Intercaler des bassins tampons,</li> <li>○ Retarder l'écoulement par percolation,</li> <li>○ Intercaler des systèmes tampons à la source. »</li> </ul>
<p><b>Orientation n°10 : Œuvrer à la (re)constitution d'un réseau écologique essentiel à la biodiversité</b></p>	
<p>Préserver les « réservoirs de biodiversité » et reconnaître le rôle fonctionnel des « corridors écologiques » qui les relient</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ protéger les sites d'intérêt européen (NATURA 2000) ;</li> <li>○ assurer une taille critique aux réservoirs biologiques et définir en lisière un recul approprié ;</li> <li>○ préserver ou reconstituer les corridors d'importance régionale révélés par le SRCE et la Trame Verte régionale ;</li> <li>○ préserver ou reconstituer la ripisylve des cours d'eau et assurer des « espaces de liberté » ;</li> <li>○ 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 ;</li> <li>○ préserver, voire restaurer, les éléments fixes du paysages ;</li> <li>○ assurer la pérennité des zones humides et reconnaître leurs fonctions ;</li> <li>○ ...</li> </ul>	<p>L'OAP Eygreteau va dans le sens de l'orientation du PADD, notamment, au niveau de la parcelle, en limitant l'imperméabilisation des sols</p>

**La modification n°8 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

### Incidences globales sur l'environnement

La zone est identifiée comme l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur Eygreteau. La zone 1AUxy, est à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activité industrielle.

Le secteur objet des modifications correspond à d'anciens terrains agricoles situés le long de la RD261, rocade de contournement Est du centre-bourg de Coutras permettant de rejoindre l'A89 (situé à 3 km).

Il se situe au sud de la commune de Coutras, dans la continuité de la ZAE Eygreteau existante, situé à l'écart du centre-bourg. Les milieux présentent un caractère semi-naturel, à l'interface entre des espaces en déprise agricole et les aménagements urbains. La zone 1AUxy est bordée par les tissus d'activités constitutifs de la ZAE d'Eygreteau ; à laquelle est adossé un vaste boisement. L'extrémité sud est mitoyenne des habitations du hameau de Lauvirat, tissu d'habitat pavillonnaire constitué de parcelle en lanières. Par leur situation en périphérie du centre-bourg et leur proximité à la bretelle de l'A89, les terrains classés en zone 1AUxy semblent propices à l'implantation des activités logistiques.

Les points de la modification, portant sur la zone **1AUxy**, n'engage pas d'impacts notables sur les enjeux environnementaux au regard de la modification apportée. En effet, la présente procédure de modification porte sur une zone d'ores et déjà classée 1AU au PLU en vigueur et sur laquelle une OAP est déjà instaurée. La présente modification vient **ajuster les règles du règlement écrit** existant pour permettre l'implantation d'entrepôt sur ce secteur d'activité et vient seulement autoriser une augmentation des hauteurs.

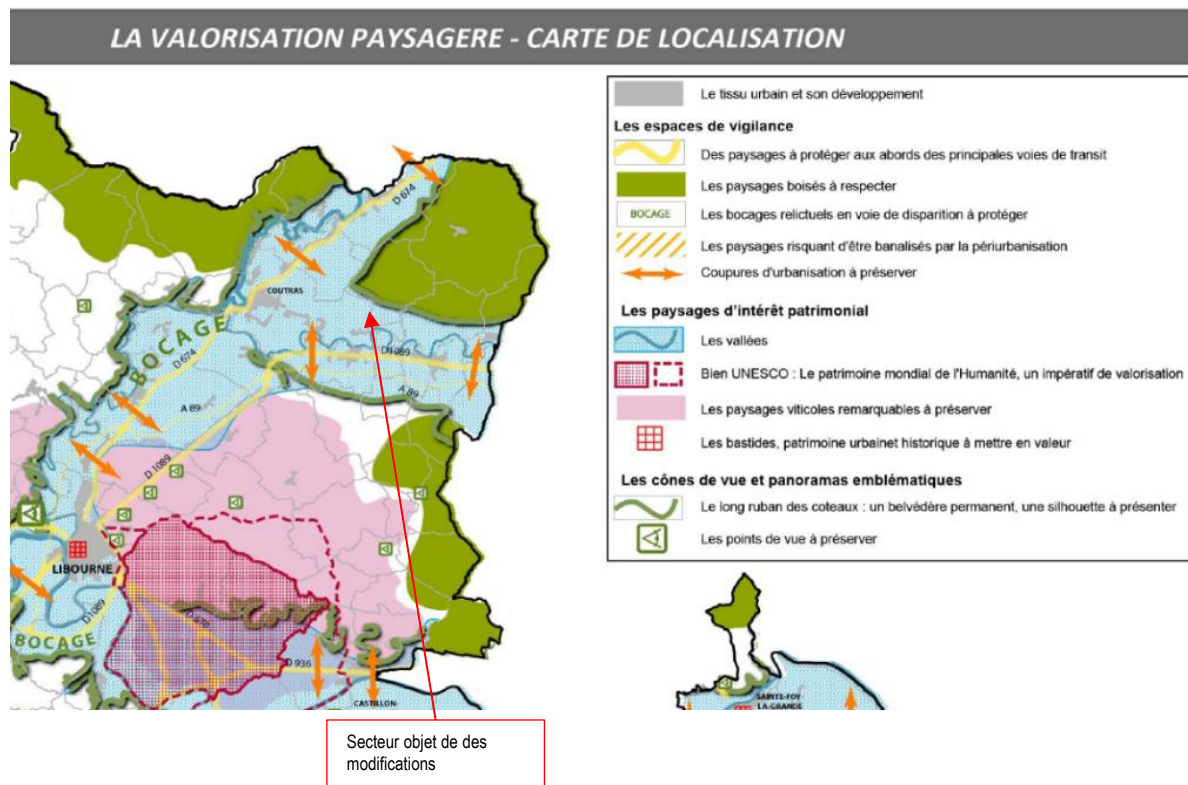
Au travers du formulaire de demande d'avis au cas par cas, l'ensemble des thématiques a été analysé **et aucune incidence notable n'est ressortie**. Les modifications apportées au règlement graphique sont mineures et concernent des secteurs déjà prévus à l'urbanisation par le document en vigueur. Les points de modification n'impliquent pas l'augmentation de la surface urbanisée du secteur. Les points de modification se situe en dehors de tout site protégé et à distance raisonnable du site Natura 2000. 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.

## Incidences sur le paysage

### ■ 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*

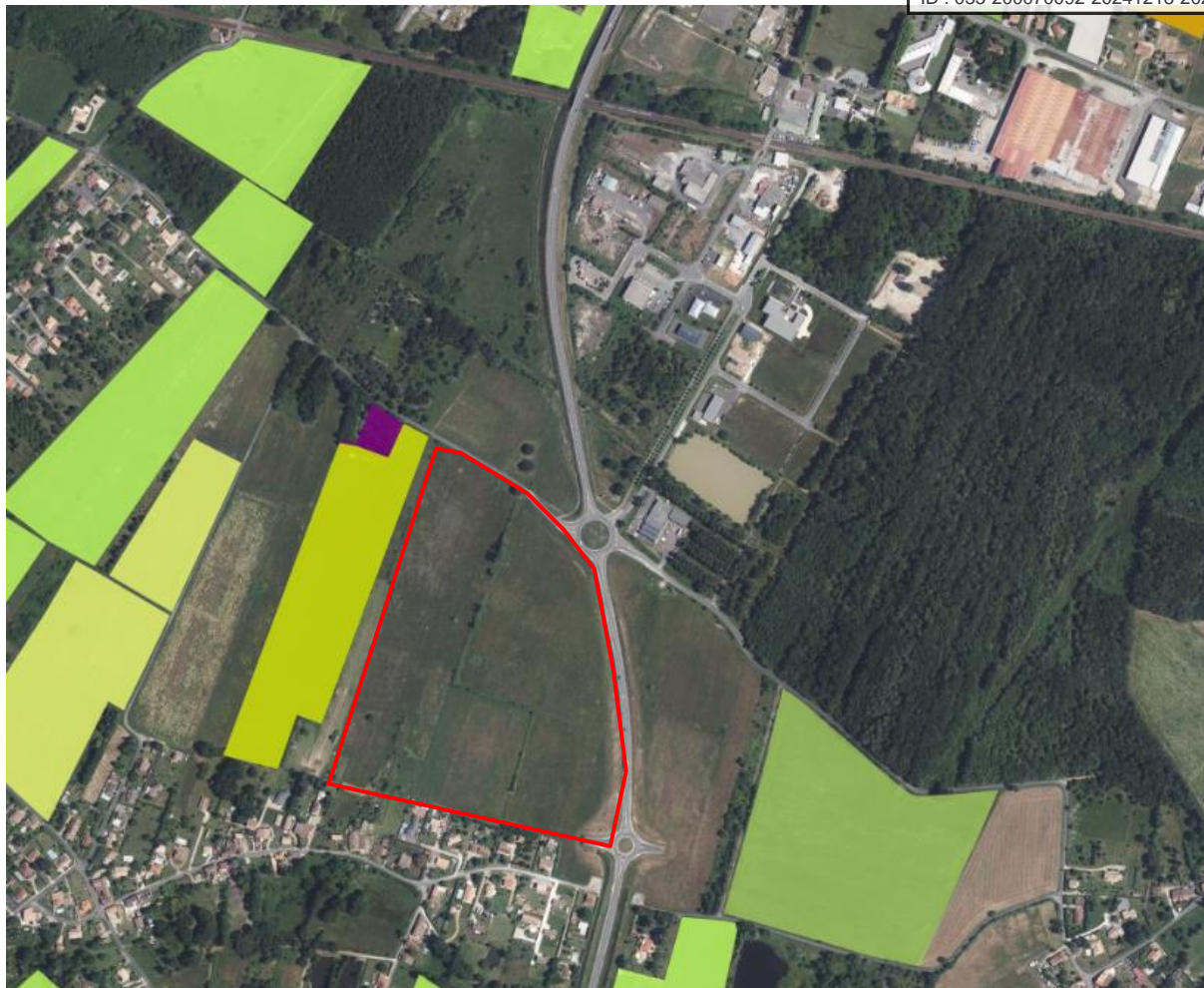


### ■ Cadre paysager rapproché

Par leur situation en périphérie du centre-bourg habité et leur proximité à la bretelle de l'A89, les terrains visés semblent propices à l'implantation d'activités logistiques.

D'autre part, aujourd'hui classés en zone 1AUxyv 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 2022.





*Registre Parcellaire Graphique 2022 (Source : Géoportail)*

La présente procédure de modification permet d'augmenter la hauteur sur le secteur 1AUxy en passant de 12,00 mètres de hauteur absolue pour les constructions à 15,00 mètres.

>> L'évolution apportée au règlement porte sur une zone déjà ciblée comme développement de l'activité sur la commune. La modification permet une hauteur plus importante, néanmoins, le secteur de hameaux est protégé visuellement par un talus. Les incidences en matière paysagère peuvent donc être considérées comme limitées. Le projet devra toutefois veiller, à l'échelle de la parcelle, à la meilleure intégration paysagère possible. Cette disposition est encadrée par l'OAP élaborée sur ce secteur.

## Incidences sur des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, dont Natura 2000

### ■ ZNIEFF

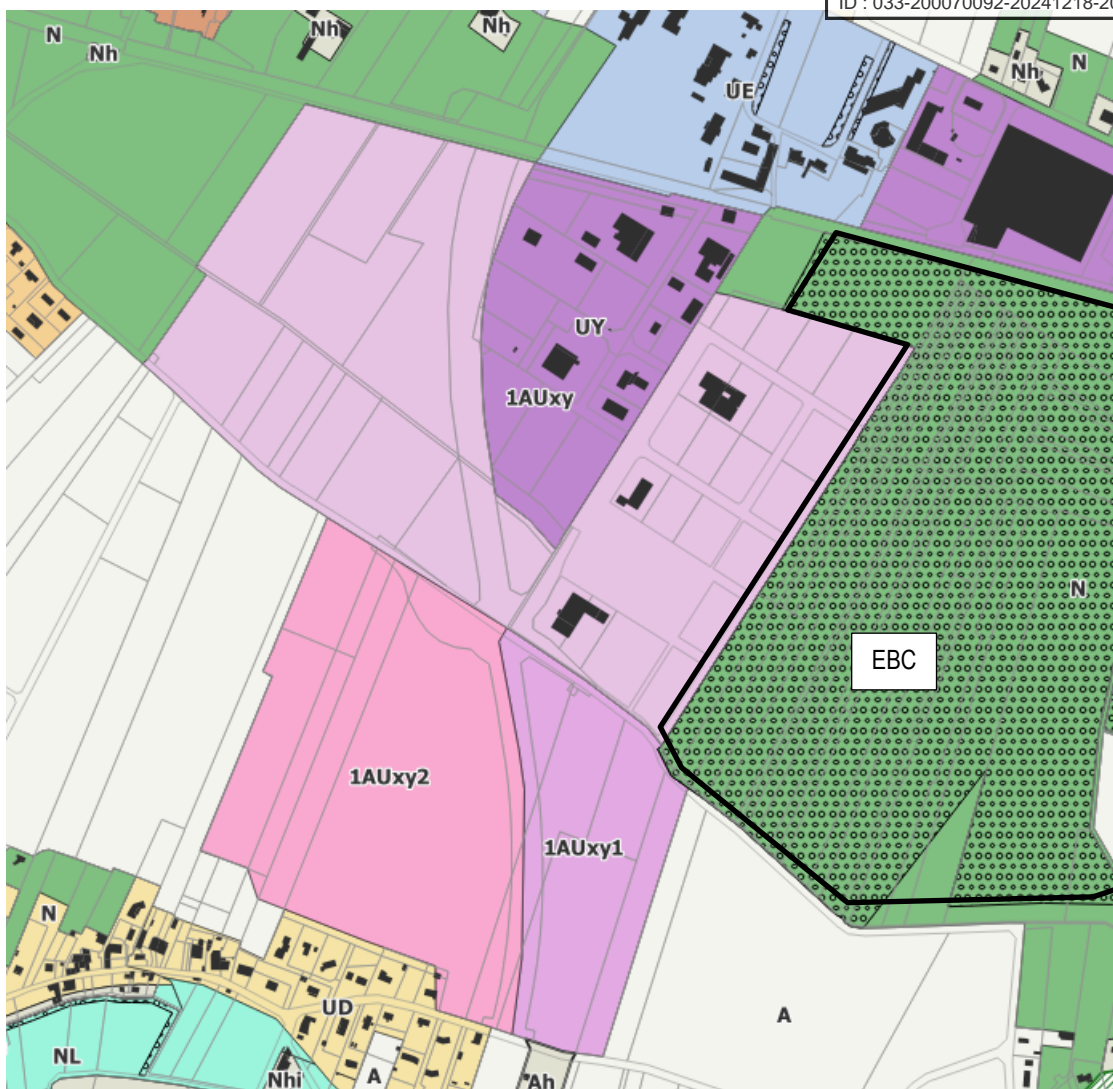


Le secteur de projet se situe à proximité de la ZNIEFF de type II relatif à la vallée de l'Isle de St Seurin sur l'Isle qui se situe à environ 500 mètres du projet. Un Espace Boisé Classé (EBC) a été créé pour préserver sa mise en place dans le document d'urbanisme. Les points de la modification ne prévoient pas d'impacter le ZNIEFF ou l'EBC inscrit.

Identification des ZNIEFF sur la commune – Géoportail

>> La zone d'étude 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.

Le secteur de projet se situe également à proximité immédiate d'un **Espace Boisé Classé (le bois des Grands Marais)**.



Identification de l'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.

- Incidences sur les sites Natura 2000





**La zone Natura 2000** est situé à environ 200 mètres de la zone 1AUxy. Avant la modification, la zone au sud était classée 1AUxyv et autorisait la construction d'entrepôts. Le projet de modification n'impactera donc pas la zone Natura 2000.

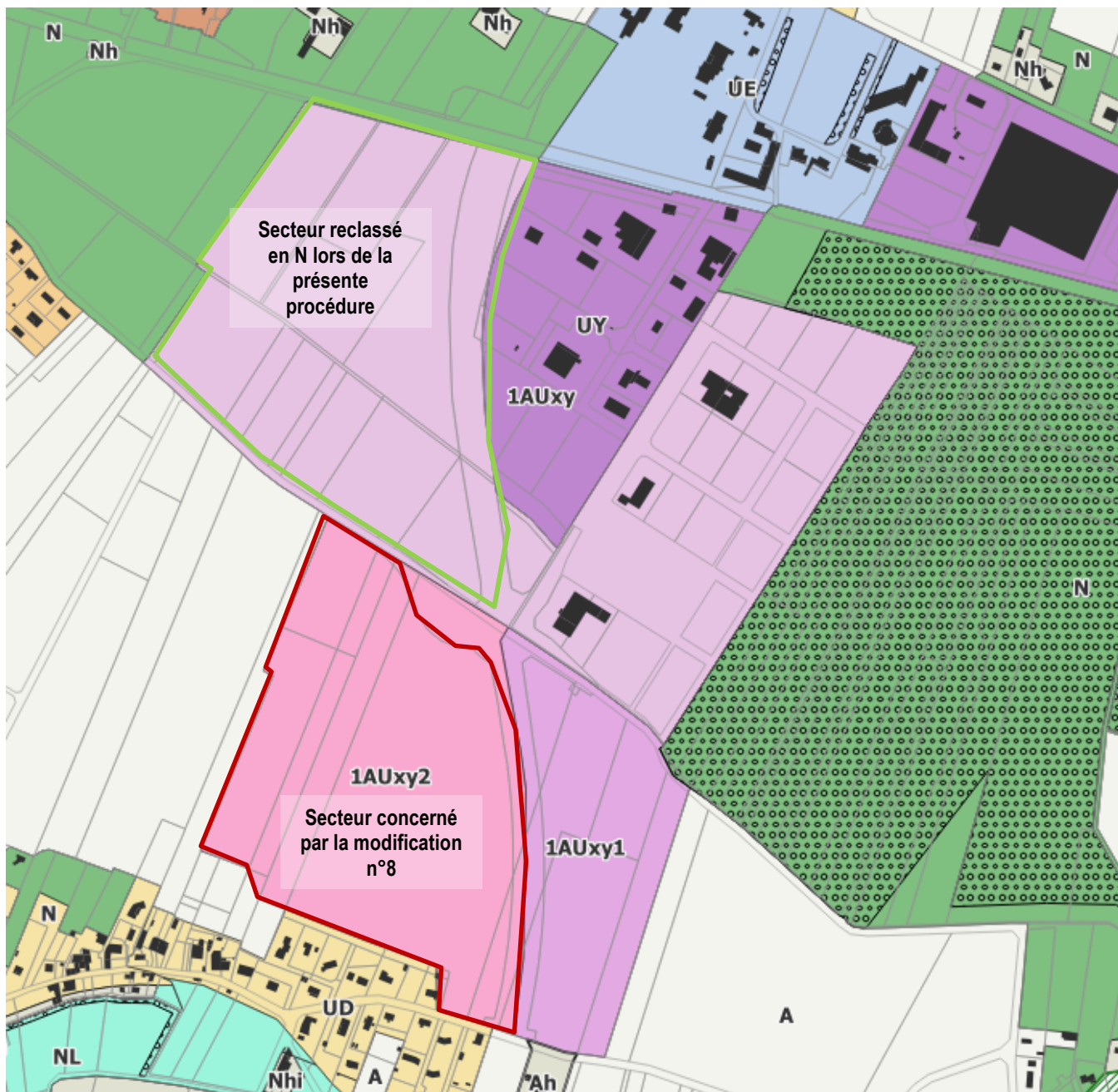
#### Identification des zones Natura 2000 sur la commune – Géoportail

**>> Le projet nécessitant les modifications introduites dans la présente procédure n'aura donc pas d'impact direct sur une Zone Natura 2000**

#### ■ Autres sensibilités

La commune ayant conscience du caractère naturel du secteur Eygreteau, cette dernière s'est engagée, au sein de la délibération du 1 février 2024 (en annexe du présent dossier) à classer, lors d'une future procédure de révision du plan local d'urbanisme, une partie de la zone Nord d'Eygreteau en zone naturelle.

En effet, les parcelles ZT19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, 30, 31, 425, 430, 431, 437, 438 ont la particularité de présenter un patrimoine biologique spécifique au maintien d'une unité écologique. Ainsi, afin de préserver les enjeux écologiques de ce secteur, le nord de la zone 1AUxy sera reclassé, à terme, en zone naturelle. Cela représente environ 145 000m<sup>2</sup> soit 14,5 hectares de zone 1AU reclassé en N.



Ainsi, à travers cette délibération, la commune acte clairement du souhait de préserver les enjeux écologiques du secteur. Le futur classement en zone naturelle permettra de réduire considérablement les interventions possibles sur ce secteur 1AUxy et ainsi réduire d'autant moins les terres agricoles.

>> Bien que ce futur classement ne concerne pas directement le secteur concerné par la modification n°8, cet engagement de la commune démontre que les enjeux environnementaux du secteur sont au cœur des réflexions et pris en compte.



## Incidences sur les continuités écologiques locales

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.

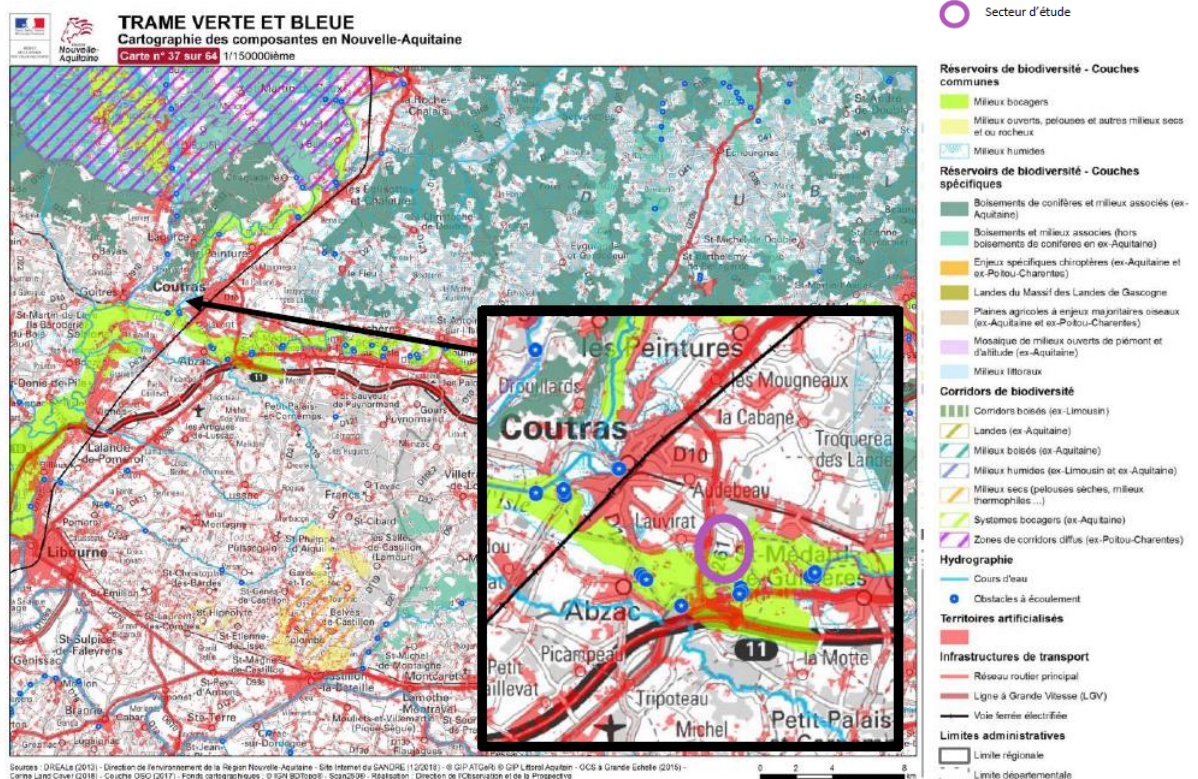


Figure 8: Cartographie des composantes de la Trame Verte et Bleue en Nouvelle-Aquitaine, source : SRADDET Nouvelle-Aquitaine

La cartographie ci-dessus du SRADDET de Nouvelle-Aquitaine (2020), met en avant la localisation du projet à proximité d'un réservoir de biodiversité de milieux bocagers et relativement éloignée de corridors écologiques, le tout cerné par des terrains artificialisés.

>> Étant situé en dehors des réservoirs et trames identifiés au SRCE 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.



## Incidences en matière de risques

### ■ 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 modification de permis pas d'augmenter l'emprise au sol des constructions.**

### ■ Remontées de nappes

#### REMONTÉES DE NAPPES

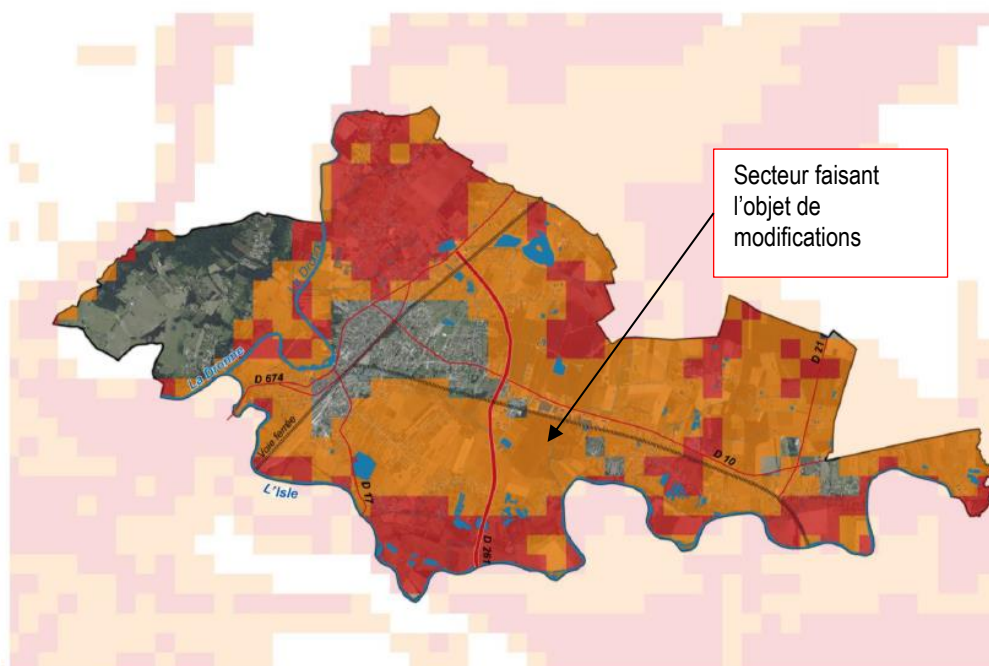
Commune de Coutras  
Novembre 2019

#### Légende

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
- Cours d'eau et plans d'eau

Source :  
Cadastre 2019  
BD Ortho 2018  
Carte nationale remontées nappes  
BRGM

altereo



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.**

### ■ Sites et sols pollués

À Coutras, il n'existe pas d'établissement faisant l'objet d'une fiche BASOL. Néanmoins, plusieurs établissements sont actuellement à l'arrêt et peuvent avoir générés des impacts environnementaux. Dans ce cas, les établissements concernés peuvent nécessiter la rédaction d'une fiche BASOL. Celle-ci peut être en cours de rédaction et non encore publiée.

#### Liste des établissements à l'arrêt

- Compagnie Chimique d'Aquitaine – Impasse des Loges
- NUNEZ Hernandez – 18 Miquelet
- SCI PRENDS Y GARDE
- SOMATER – 61 Zone Industrielle Eygreteau

À noter, qu'une mine à l'arrêt est présente sur le territoire de Coutras, la concession minière uranifère dont le périmètre est défini par la concession de « Le Fieu » instituée par décret du 11/09/1984 pour 50 ans au profit de la Cogema (aujourd'hui AREVA Mines) pour des mines d'uranium. Toutefois, aucune ouverture de travaux miniers n'a été autorisée et réalisée à ce jour sur le territoire de la commune de Coutras et aucune n'est prévue (plus d'exploitation minière uranifère en France).

**La zone 1AUxy n'est pas concernée par un site BASOL.**

## Conclusion

La modification du PLU vise à autoriser les entrepôts (stockage et logistique) aux destinations autorisées en zone 1AUxy à vocation d'activité. Cette destination s'ajoute aux destinations suivantes déjà possibles sur la zone : activités artisanales, commerciales, bureaux, hébergements hôteliers.

**L'analyse paysagère, environnementale, et les éléments issus du pré-diagnostic environnemental ont ainsi permis d'aboutir aux conclusions suivantes :**

- En matière de sensibilités environnementales, la modification de la zone 1AUxy n'aura pas d'impact direct sur une zone Natura 2000, une ZNIEFF et EBC
- En matière de risque, l'emprise du site n'est pas située dans une zone couverte par un PPRi. Elle s'inscrit dans une zone potentiellement sujette aux inondations de cave, cependant l'évolution ne prévoit pas de modification liée aux affouillements de sol.

Une incidence est relevée mais sera à traiter à l'échelle du projet lors de sa réflexion et élaboration :

- Incidences limitées sur le paysage du fait d'un positionnement de la zone d'activité entre un autre secteur d'activité existant et un talus limitant la visibilité depuis les secteurs d'habitation.
  - L'insertion paysagère sera à traiter à la parcelle, entre répartitions des volumes bâtis et aménagements paysagers.

**L'évolution apportée au règlement porte sur une zone déjà ciblée comme développement de l'activité sur la commune. La modification permet une hauteur plus importante pour l'activité logistique cependant le secteur est en prolongement d'activité existante et au sud le secteur de hameaux est protégé visuellement par un talus. Les incidences en matière paysagère peuvent donc être considérées comme limitées. Le projet devra toutefois à l'échelle de la parcelle à la meilleure intégration paysagère possible.**

**Après analyse des enjeux de risques et de nuisances pouvant potentiellement impacter l'environnement et la santé, il s'avère que les points de la modification n'ont pas d'impact notable.**