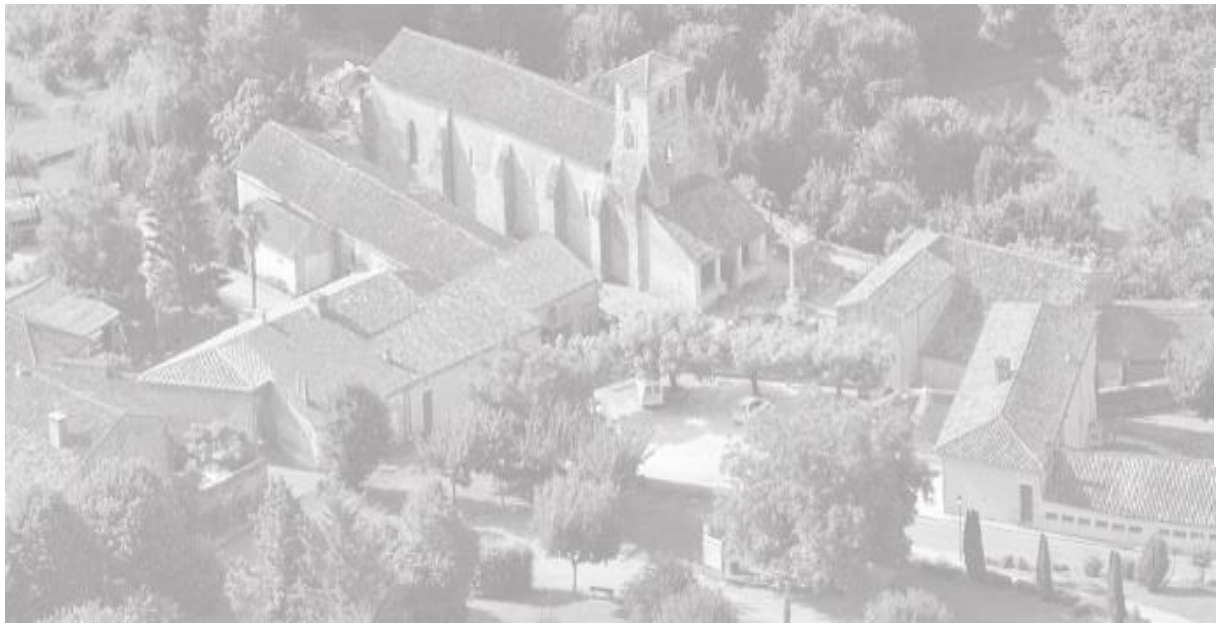


COMMUNE DE
SAINT-AUBIN-DE-BRANNE

PLAN LOCAL
D'URBANISME
Approuvé le 01/02/2011

NOTICE EXPLICATIVE

PROJET DE MODIFICATION

Modification n°3 du PLU prescrite le	Modification n°3 du PLU mise à l'enquête publique le	Modification n°3 du PLU approuvée le
08/02/2023	Du 23/09/2024 au 11/10/2024	11/12/2024

GRAND Libournais
Pôle Territorial

SOMMAIRE

I. Introduction p.3

II. La procédure de modification p.4
- Rappel des textes en vigueur
- Champ d'application de la modification
- Déroulement de la procédure
- Composition du dossier

III. Création d'un STECAL NC au lieu-dit Château de Conques p.7
Contexte et localisation du projet p.7
Présentation de la structure et détail du projet p.9
Eléments de justification p.16
Modifications apportées dans le zonage et le règlement du PLU p.26
Modifications apportées dans le rapport de présentation du PLU p.37

IV. Incidences sur les orientations générales du PLU p.38

V. Compatibilité de la modification du PLU p.39
- Compatibilité avec les lois « Solidarité et Renouvellement Urbain », « Urbanisme et Habitat », « Engagement National pour l'Environnement », « Accès au Logement et Urbanisme Rénové »
- Compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais
- Compatibilité avec les servitudes d'utilités publiques
- Compatibilité avec les projets d'intérêt général

VI. Incidences sur l'environnement p.41
Analyse des incidences générales sur l'environnement p.41
Évaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000 p.47
Conclusion p.52

I – Introduction

La commune de SAINT-AUBIN-DE-BRANNE a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal en date du 1er février 2011. Depuis, il a fait l'objet de 2 modifications et d'une modification simplifiée.

La modification n°1 approuvée en juillet 2015 a permis afin d'intégrer les actualisations juridiques et législatives en vigueur et de sécuriser le document d'urbanisme de la commune suite au contrôle de légalité exercé par la sous-préfecture de Libourne.

La modification simplifiée n°1 approuvée en juin 2017 a permis corriger une erreur matérielle issue de la dernière procédure de modification, de préciser les règles d'urbanisme pour la construction des annexes dans les zones urbaines, de préciser les règles d'urbanisme pour autoriser les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans les zones A et N mais aussi de préciser les règles d'urbanisme pour autoriser le changement de destination des bâtiments existants dans les zones A et N.

La modification n°2 approuvée en janvier 2020 a permis l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Perey située en périphérie immédiate du hameau de La Häge, secteur le plus dense de la commune.

Depuis 1981, la commune accueille un Centre Hospitalier Vétérinaire Equin (CHVE) sur son territoire. Cette activité spécifique est présente en zone N au lieu-dit du Château de Conques. Cet établissement présente un enjeu économique très important pour la commune et le territoire de la Communauté de communes Castillon-Pujols.

A cet effet, les élus souhaitent permettre le projet d'extension de la clinique de Conques afin que l'activité puisse perdurer sur le territoire. Cette volonté nécessite une évolution du document d'urbanisme approuvé en 2011.

Aussi, la Communauté de communes Castillon-Pujols et la commune de SAINT-AUBIN-DE-BRANNE ont fait le choix d'engager dès à présent une procédure de modification du Plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, afin de procéder à la création d'un STECAL intéressant le secteur du château de Conques et plus particulièrement la clinique équine et le Haras.

.

La présente notice est spécifique à la 3ème modification du P.L.U. et a pour objet d'expliquer les modifications opérées et à les justifier.

Pour tout renseignement concernant la commune et les motivations qui ont conduit à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, il y a lieu de se reporter aux rapports de présentation du PLU approuvé le 1er février 2011.

II – La procédure de modification

II-1 Rappel des textes en vigueur

- Loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction

- loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

- Décrets n°2009-722 du 18 juin 2009 et n°2009-1414 du 19 novembre 2009

- Articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme

II-2 Champ d'application de la modification

Conformément aux dispositions des articles L153-31, L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que l'évolution du contenu du PLU concerne le règlement ou les orientations d'aménagement et qu'elle n'a pas pour effet de :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels ;

- comporter de graves risques de nuisances ;

- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, une procédure de modification de droit commun doit être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée a pour effet de :

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

Dans ce cadre réglementaire et au regard de l'évolution du PLU envisagée qui concerne la création d'un STECAL en zone N sur le secteur du château de Conques et qui aura pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction sur cette zone, la procédure de modification a été retenue.

II-3 Déroulement de la procédure de modification

La mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU nécessite l'organisation d'une enquête publique avec les documents modifiés, dont les modalités sont définies par délibération de l'autorité compétente, et une délibération pour approuver le dossier de modification.

Cette procédure ne comporte pas de concertation préalable du public.

La délibération approuvant la modification du plan est affichée pendant un mois en mairie et au siège de la communauté de communes. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La procédure se déroule de la façon suivante :

- Délibération motivée du Conseil communautaire prescrivant la modification du PLU ;
- Transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées à l'élaboration des PLU (Etat, Région, département, chambre de commerce et d'industrie, PETR…) ;
- Enquête publique durant un mois minimum, par arrêté de la Communauté de communes ;
- Un bilan des observations recueillies est établi et des modifications éventuelles seront apportés pour tenir compte des avis ;
- Le Conseil Communautaire approuve, par délibération, le dossier de modification.

II-4 Composition du dossier

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

Pièce n°1 : la présente notice explicative

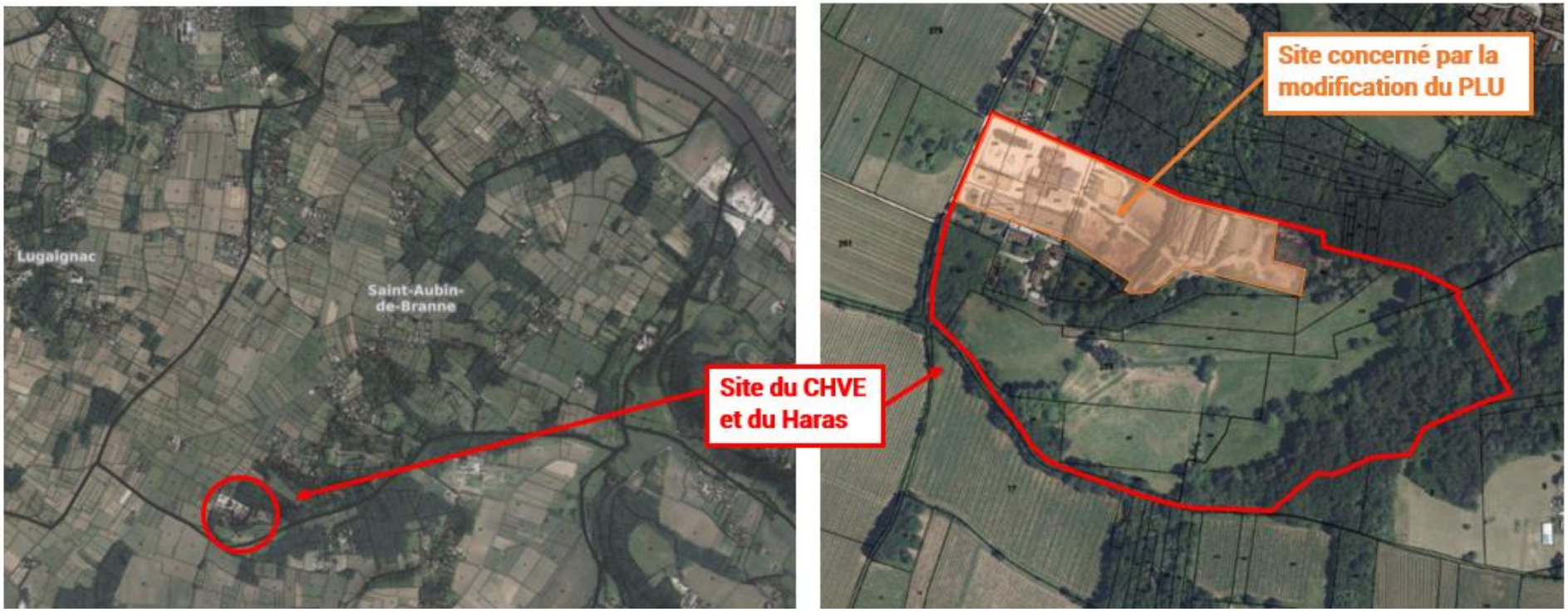
Pièce n°2 : un extrait du règlement modifié

Pièce n°3 : un extrait du zonage modifié

III – Création d'un STECAL NC au lieu-dit Château de Conques

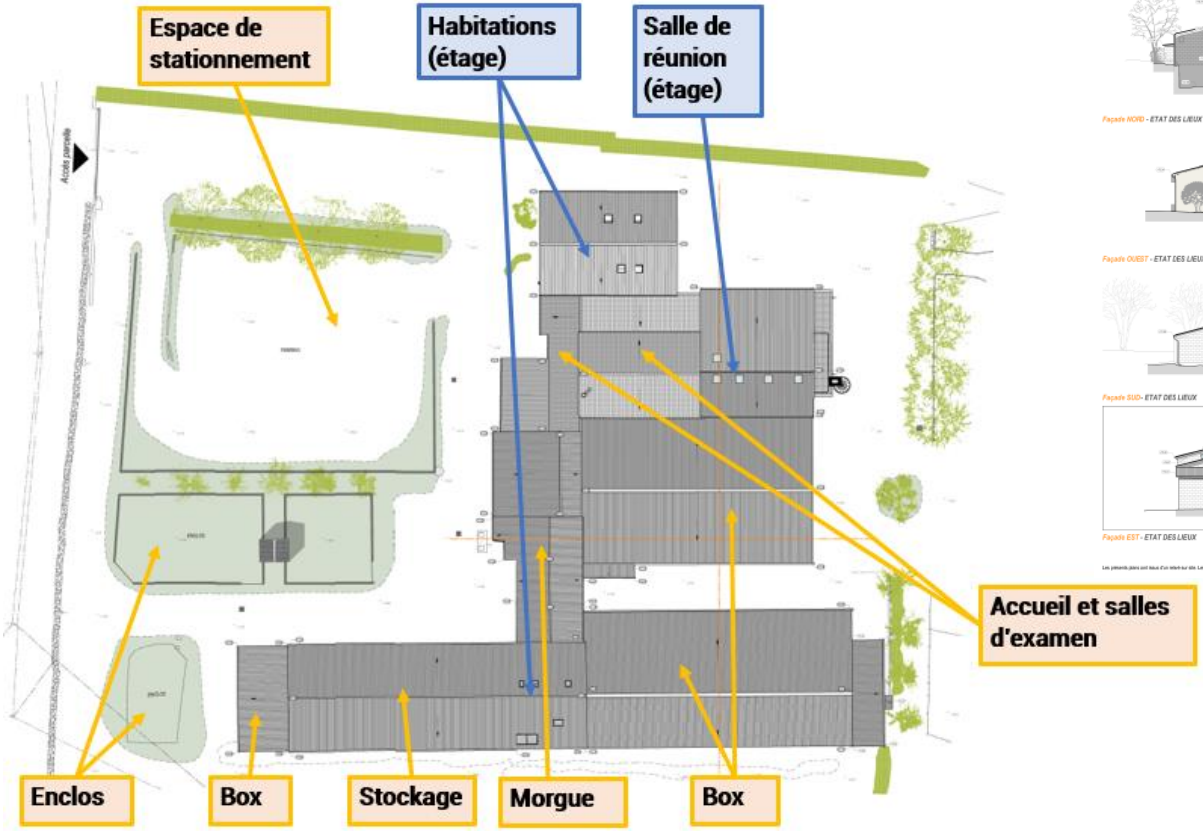
III-1 Contexte et localisation du projet

La Clinique de Conques se situe à Saint-Aubin-de-Branne depuis 1981, au cœur du vignoble bordelais, à 20 minutes de Saint-Emilion et à 1 heure de Bordeaux. La commune a pour ambition de permettre le développement du Centre Hospitalier Vétérinaire Equin (CHVE) sur son site d'implantation originel.



Sources : Géoportail, PETR du Grand Libournais

Plan de l'existant et coupes des façades bâties





Sources : BYAA Arnaud Architectes, Clinique de Conques, PETR du Grand Libournais

Photos : Parking devant la Clinique, boxes, salle d'examen, lieu de stockage du fumier









III-2 Présentation de la structure et détail du projet

Historique

En 1981, le Dr Serge Lenormand se rend acquéreur de quelques hectares du château de Conques. Après quelques années d'exercice, il crée une salle de consultation et six box dédiés uniquement à la pratique équine. Depuis 40 ans, la clinique du Dr Lenormand évolue perpétuellement pour répondre à une demande croissante et de plus en plus spécialisée. De nombreux spécialistes ont rejoint la structure et un service d'urgence a été ouvert.
En 2013, des travaux importants de rénovation et d'extension ont été effectués.

En mars 2021, la Clinique de Conques a reçu la confirmation du statut de CHVE (Centre Hospitalier Vétérinaire pour Equidés) par le Conseil Régional de l'Ordre des vétérinaires de Gironde. Ainsi, la Clinique de Conques devient le 3ème établissement CHVE de France et le 1er de la région Nouvelle-Aquitaine.
En 2022, l'activité du CHV de Conques a été importante : 7 800 consultations dont 777 en urgences, 550 chirurgies, 114 chirurgies coliques et 18 chevaux hospitalisés en moyenne par jour. Le CHV est membre du réseau PEGAS (1er réseau vétérinaire équin de France). Il dispose d'une notoriété régionale et nationale notamment avec plus de 50 vétérinaires référents sur toute la France.

La structure et son équipe

A ce jour, la structure dispose d'un service de consultation/chirurgie composée de six salles de consultation, d'une salle de radiographie, d'une salle de chirurgie, d'un box de réveil/couchage, d'une salle de scanner mais aussi d'un rond de longe pour examen dynamique et d'une salle de conférence. Le service hospitalisation se compose quant à lui de 35 boxes, dont 10 de soins intensifs pour adultes, 1 de soins intensifs pour poulains et 2 avec palan (troubles neurologiques), mais également d'un laboratoire d'analyses. A noter que de nombreux équipements spécifiques (échographes, appareils de radiographie, etc.) sont présents sur le site de la clinique.

L'équipe de la clinique se compose de 6 vétérinaires associés aux spécialités différentes (ostéopathie, orthopédie, ophtalmologie, médecine interne chirurgie), complétés par une équipe des vétérinaires, d'auxiliaires vétérinaires et d'un secrétariat.



Source : site internet de la clinique

Activités de la clinique et son rayonnement

Composé d'une équipe de vétérinaires pluridisciplinaires et d'un plateau technique de pointe, la structure propose une activité équine pure mais très variée (chevaux de sport, de course, de loisir, de trait de travail, etc.) et des activités médicales telles que :

- Consultations de première intention (médecine générale et préventive) ;
- Télémédecine ;
- Service d'urgence 24h/24 et 7j/7 ;
- Consultations spécialisées : médecine interne (cardiologie, affections respiratoires, etc.), chirurgie (orthopédie, ophtalmologie, ostéopathie, respiratoire, génito-urinaire, etc.).

Les activités de la structure sont réalisées avec des partenaires locaux (maréchaux ferrants, technicien dentaire, etc.).

Le CHV de Conques est un acteur local à l'implication territoriale indispensable : il s'agit de la seule clinique équine de référé de la région comportant un plateau technique compte.
Par ailleurs, la structure dispose d'un rayonnement national. Elle participe activement à la formation des étudiants vétérinaires (cours donnés en université, accueil et logement pour les stagiaires en provenance de différentes écoles vétérinaires), à la formation continue des vétérinaires équins diplômés (formations théoriques et pratiques à destination des étudiants vétérinaires, des techniciens dentaires ou auxiliaires spécialisés vétérinaires). De plus, la clinique est impliquée dans des organismes spécialisés, nationaux et internationaux, et, les équipes réalisent des publications scientifiques en mènent des projets de recherche en partenariat avec des laboratoires universitaires.





Enjeux

La Clinique se trouve aujourd'hui confrontée aux défis que doit relever la médecine vétérinaire en milieu rural :

- *s'adapter aux nouveaux besoins des clients* : la Clinique fait face à une demande très importante et des attentes nouvelles. Cela implique qu'au-delà de prodiguer des soins, elle puisse développer du service-conseil personnalisé et proposer une offre de services renouvelée et élargie (par exemple sur la prise en charge des maladies neurologiques).

- *s'adapter aux évolutions réglementaires et structurelles* : le vétérinaire praticien devient un référent sanitaire de proximité avec des responsabilités accrues sur le bien-être animal et sur la prévention/gestion de la santé animale, qui a un lien étroit avec la santé humaine comme le démontrent les récentes crises sanitaires et l'augmentation des zoonoses. La Clinique est engagée dans la démarche « One Health, une seule santé » qui considère les interdépendances entre la santé des animaux, celle des humains et l'état écologique global.

- *améliorer l'attractivité du métier en milieu rural :* le sous-effectif de professionnels en médecine vétérinaire est avéré et les difficultés de recrutement se sont accrues sur les territoires. A l'image de l'évolution de la médecine générale, la carte des déserts vétérinaires de demain est en train de se dessiner. L'Etat se saisit progressivement de ces enjeux et la Région Nouvelle-Aquitaine a adopté un plan de soutien à la médecine vétérinaire rurale. La Clinique souhaite prendre part à cet effort et elle mettra en œuvre dans le cadre du projet des conditions facilitantes pour l'accueil de jeunes stagiaires (logement en particulier).

Projets du CHV de Conques

Dans un contexte de rachat de groupements vétérinaires par des organismes de financement, le CHV de Conques souhaite garder son indépendance et maintenir son ancrage territorial et régional. Son objectif est de consolider sa position de pôle majeur d'innovations et de compétences dans la médecine et la chirurgie équine en Gironde.

Ainsi, les projets de la structure, inscrits dans le concept du « One Health », visent à promouvoir une approche pluridisciplinaire et globale des enjeux sanitaires dans un contexte démographique dynamique (augmentation du nombre de chevaux sur la région) et en vue de créer des emplois dans les 5 années à venir.

A cet effet, dans une démarche écologique et de développement durable, la clinique de Conques souhaite se développer avec 3 axes prioritaires :

1) Le renforcement de l'offre de soins disponible :

- Aménagement de l'hôpital pour 37 boxes nouveaux avec unités spécifiques dédiées à des pathologies émergentes (fonctionnelles, neurologiques) et création d'une deuxième salle de chirurgie ;

- Investissement dans du matériel innovant avec un IRM couché – équipement très rare- renforçant l'excellence du plateau technique et la qualité et la rapidité des prises en charge.

2) Le développement du pôle Formation / Recherche / Emploi, avec l'objectif de :

- Doubler la capacité d'accueil des stagiaires/internes pour aboutir à 10, créer des solutions d'hébergement adaptées et améliorer les espaces de formation. Un partenariat avec la future école vétérinaire de Limoges pourrait être envisagé ;
- Créer des externalités positives sur le territoire pour un développement vertueux de l'écosystème local : générer de l'emploi direct et indirect, promouvoir les collaborations avec des porteurs de savoir-faire locaux (maréchaux ferrants, gestionnaires de pensions post-opératoires…),

3) L'écoresponsabilité comme préoccupation transverse.

La Clinique compte sur des professionnels engagés et soucieux de leur impact sur l'environnement. L'aménagement du futur site est guidé par les enjeux de transition écologique et énergétique. Il est prévu d'adopter des solutions innovantes sur :

- Le cycle de l'eau et la valorisation des eaux pluviales ;
- L'économie circulaire : évacuation/réutilisation des déchets, approvisionnement local en foin de haute qualité ;
- La sobriété énergétique et la production d'énergies renouvelables.

L'ambition est donc de se doter d'un nouveau site de 1000 m², pleinement conforme aux exigences environnementales, qui soit identifié comme le pôle néo-aquitain de compétences et de services dans la médecine et la chirurgie équines.
Le budget global est aujourd'hui estimé à 3 M€ ; des soutiens publics sont recherchés auprès des partenaires susceptibles d'accompagner le projet (crédits régionaux, européens…). L'ouverture pourrait avoir lieu en 2024.

Le projet d'extension au regard des besoins du CHV de Conques en matière de constructions et équipements

Le complexe bâti existant est actuellement divisé en deux activités distinctes : la clinique de Conques et le Haras de M. Lenormand.
La clinique de Conques a acquis, fin 2023, l'entièreté des bâtiments présents sur le site. L'activité du Haras ayant cessé, l'unité foncière est dédiée exclusivement à l'activité de la clinique équine.

L'extension de l'activité de la Clinique se fera en deux temps, à court terme et à moyen terme.

1) Les besoins à court terme

L'acquisition permet d'accroître la surface hospitalière de la clinique (boxes). La pertinence et la qualité des soins nécessitera de fermer et d'isoler les bâtiments de boxes, soumis aujourd'hui aux conditions climatiques extérieures. Les surfaces d'emprise au sol deviendront donc des surfaces

de plancher. Afin de satisfaire à la quantité de 37 boxes supplémentaires attendus, y compris pour la création d'un pôle néonatalité, mais aussi pour répondre aux autres enjeux développés plus hauts, le projet envisagé (cf. plan ci-dessous) prévoit donc :

- La transformation d'emprise au sol existante en surface de plancher de l'ordre de 1550 m² (1) ;
- La construction d'une surface neuve d'environ 280 m² (2) afin de relier les bâtiments existants. Cette surface permettra d'inclure une salle de réévaluation intérieure, une infirmerie et une infirmerie néonatalité ;
- La construction d'une extension du bâtiment existant d'une surface de 130 m² (3) pour l'installation d'une IRM ;
- L'extension de la zone de chirurgie actuelle d'environ 100 m² de surface utile (3) (construction d'une deuxième salle de chirurgie), incluant de la surface de stockage, un box de couchage, un box de réveil, ainsi qu'un espace d'attente pour les clients, afin de satisfaire aux réglementations sanitaires ;
- La construction d'une nouvelle salle de consultation (environ 30 m²) (3), en lien avec la croissance de l'activité ;
- Le redimensionnement et le réaménagement de son espace d'accueil et ses bureaux (environ 200 m²) (4) afin de proposer des conditions de travail optimales aux équipes de la clinique ;
- La construction de 4 boxes d'accueil provisoire (environ 80 m²) (5), le temps de la prise en charge, à proximité du parking, ainsi qu'une salle de réévaluation couverte extérieure (environ 60m²) (6) en vue d'optimiser l'accueil des clients ;
- La construction d'une nouvelle morgue (environ 60 m²) (7) : ce bâtiment permettra d'isoler le dépôt des cadavres, de l'éloigner de la zone d'accueil des clients et de permettre de créer une enveloppe de bâtiment permettant de limiter les nuisances olfactives en période estivale ;
- La construction d'un manège couvert (environ 450 m²) (8) afin de proposer un espace de réévaluation protégé des intempéries, dans l'objectif du bien-être des animaux et du personnel.
- La construction d'un bâtiment de traitement et reconditionnement des copeaux de bois des litières des boxes de chevaux en buches de bois (environ 250 m²) (9). Le crottin de cheval sert de liant lors de la compression des buches, qui sont alors utilisées pour le chauffage domestiques d'habitation.

Enfin, les différentes zones de stockages actuels migreront vers les barns actuels, nécessitant la transformation d'une surface d'emprise au sol existante en surface de plancher et des interventions en façades.

2) Les besoins à moyen terme

La croissance constante du besoin clinique nécessite d'avoir une vision sur du plus long terme. Dans le contexte actuel, il est donc nécessaire de prévoir, d'ores et déjà, la possibilité d'ajout d'un scanner supplémentaire, d'une salle de chirurgie supplémentaire et de 2 salles de consultations supplémentaires (10) mais aussi de 30 boxes supplémentaires (11).

Plan du projet (document de travail)



Sources : BYAA Arnaud Architectes, PETR du Grand Libournais

3) Conclusion

Le projet cherche avant tout à réutiliser le maximum d'existants, dans un but économique, mais aussi dans une démarche de réemploi afin de limiter la production de déchets. Cette intention permet de l'imiter le plus possible l'impact de l'emprise au sol et de l'étalement de la clinique sur sa parcelle. De ce fait, le projet maintien une véritable compacité et limite au maximum l'imperméabilisation des sols.
Ainsi, un certain nombre de surfaces d'emprise au sol existantes (bâtiments couverts mais non clos) seront supprimées pour devenir des surfaces de plancher (bâtiments clos et couverts).

A cet effet, le projet d'évolution de la Clinique de Conques nécessite donc :

- La transformation de 1 600 m² d'emprise au sol existante en surface de plancher, la création de 1000 m² de surface de plancher supplémentaire et de 600 m² d'emprise au sol supplémentaire, à court terme ;
- La création de 1 100 m² de surface de plancher supplémentaire, à moyen terme ;

Conclusion générale

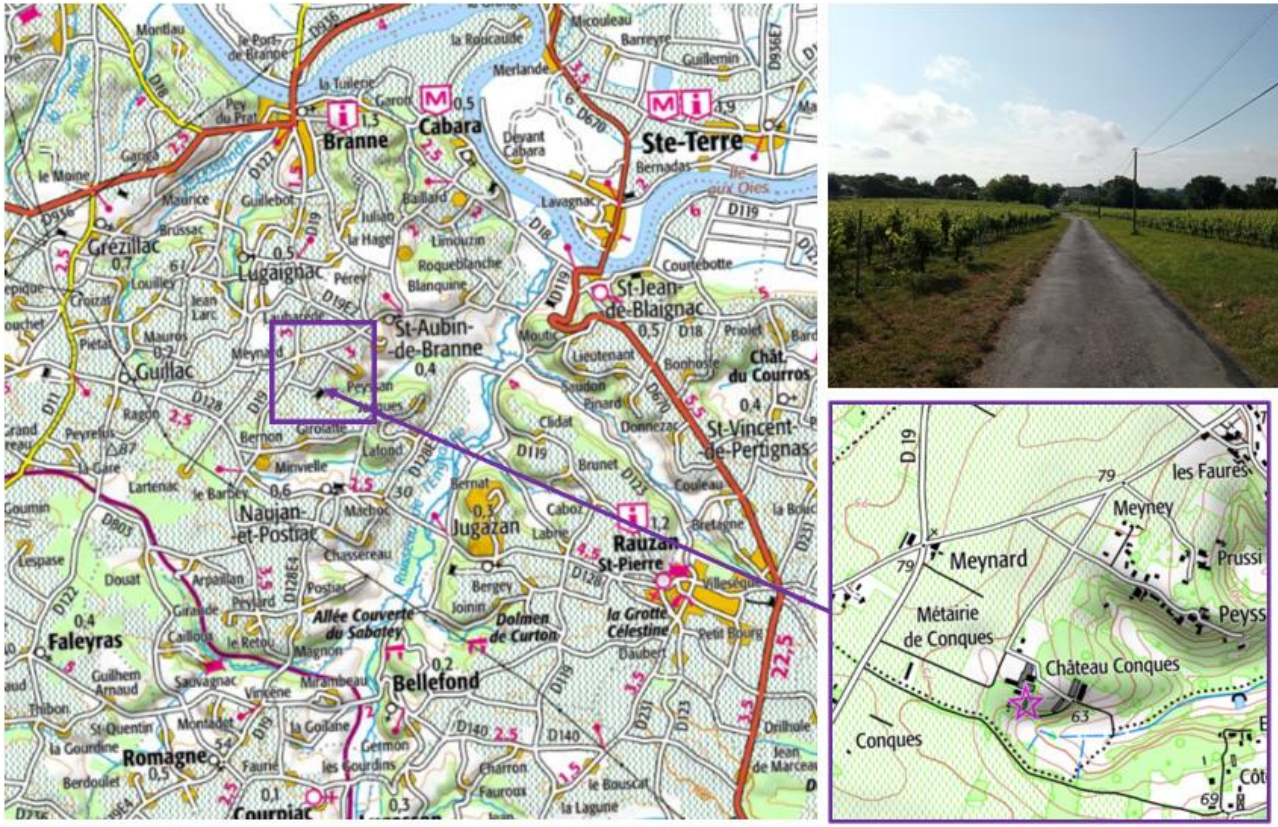
Au regard des éléments ci-dessus, le projet de développement de cette activité ne peut se faire que sur le site actuel. Toutefois, au regard de la destination des constructions existantes sur le site (commerce et habitation), ce projet du CHVE nécessite une évolution du document d'urbanisme approuvé en 2011 avec la création d'un STECAL.

III-3 Eléments de justification

Accessibilité du site

Le site est bien desservi par les voies publiques : les voies communales et les voies privées du château permettre de relier, à l'Ouest, la RD 19 allant de Branne à Langon, et au Nord, la RD 19E2 desservant le centre-bourg de la commune. Les voies de circulations actuelles sont adaptées à l'activité de la clinique puisqu'il n'existe aucun problème de circulation. Le trafic, notamment des camions, sera largement diminué avec l'arrêt de l'activité du Haras. Ainsi, l'extension de l'activité de la clinique n'accentuera donc en aucun cas la situation existante.

Cartes des voies structurantes à proximité de la clinique et photo d'une des deux voies d'accès depuis la VC n°9



Sources : IGN, PETR du Grand Libournais

Capacité de stationnement

Un espace de stationnement conséquent est présent sur le site de la clinique de Conques.
Les besoins en stationnement ne seront pas modifiés par le projet du fait de l'arrêt de l'activité du haras. Le projet maîtrisera les eaux de ruissellement du parking de manière à éviter tout sinistre vers les bâtiments existants.

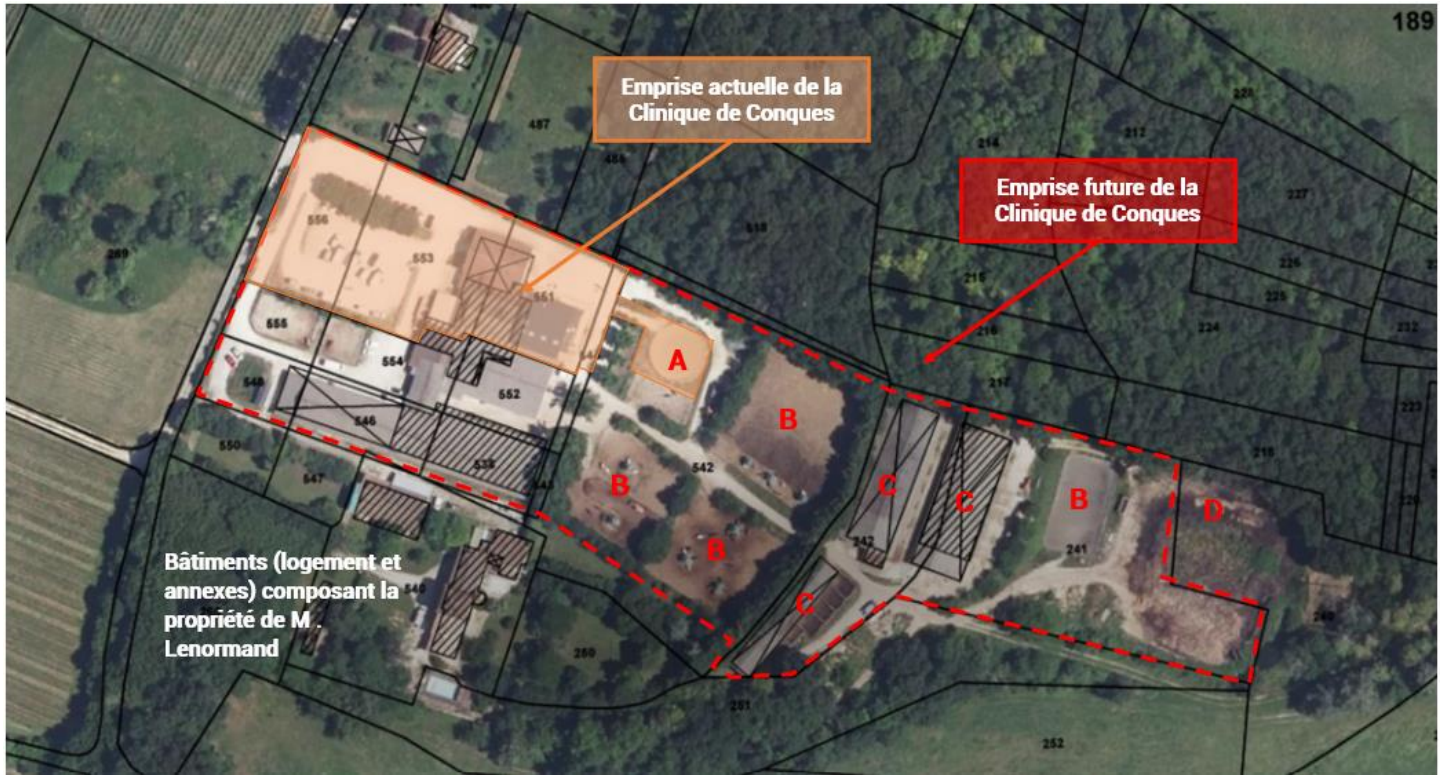




L'état du foncier et l'occupation du sol

L'activité existante de clinique et haras occupe une emprise foncière composée de deux propriétaires privés : M. Serge Lenormand et la SCI de Conques.

La clinique de Conques a acquis, fin 2023, l'entièreté des bâtiments (en rouge sur la photo aérienne ci-contre). L'activité du Haras a cessé et l'unité foncière sera dédiée exclusivement à l'activité de la clinique équine. Le logement de M. Lenormand et ses annexes restent en dehors du périmètre de la clinique de Conques.



Sources : Géoportail, PETR du Grand Libournais

Le détail de l'usage des bâtiments et des espaces annexes (parking, etc.) à l'Ouest du site du projet est décrit plus haut, en page 8 de la présente notice explicative. Quant à elle, la partie Est du site (cf. photo aérienne ci-dessus) accueille actuellement un manège (A), des près (B), des barns (C) et une fumière (D). Comme évoqué plus haut dans le détail du projet, l'usage de ces espaces va évoluer avec la mise en œuvre du projet.

Photos des espaces annexes de la clinique, situé sur la partie Est du site : près, barns et fumière





Retombées économiques du projet

La clinique accueille des équidés en provenance du Grand Sud-Ouest, notamment grâce à son service d'urgences accessible 24h/24 et 7 j/7 permettant de traiter toutes les pathologies des équidés.

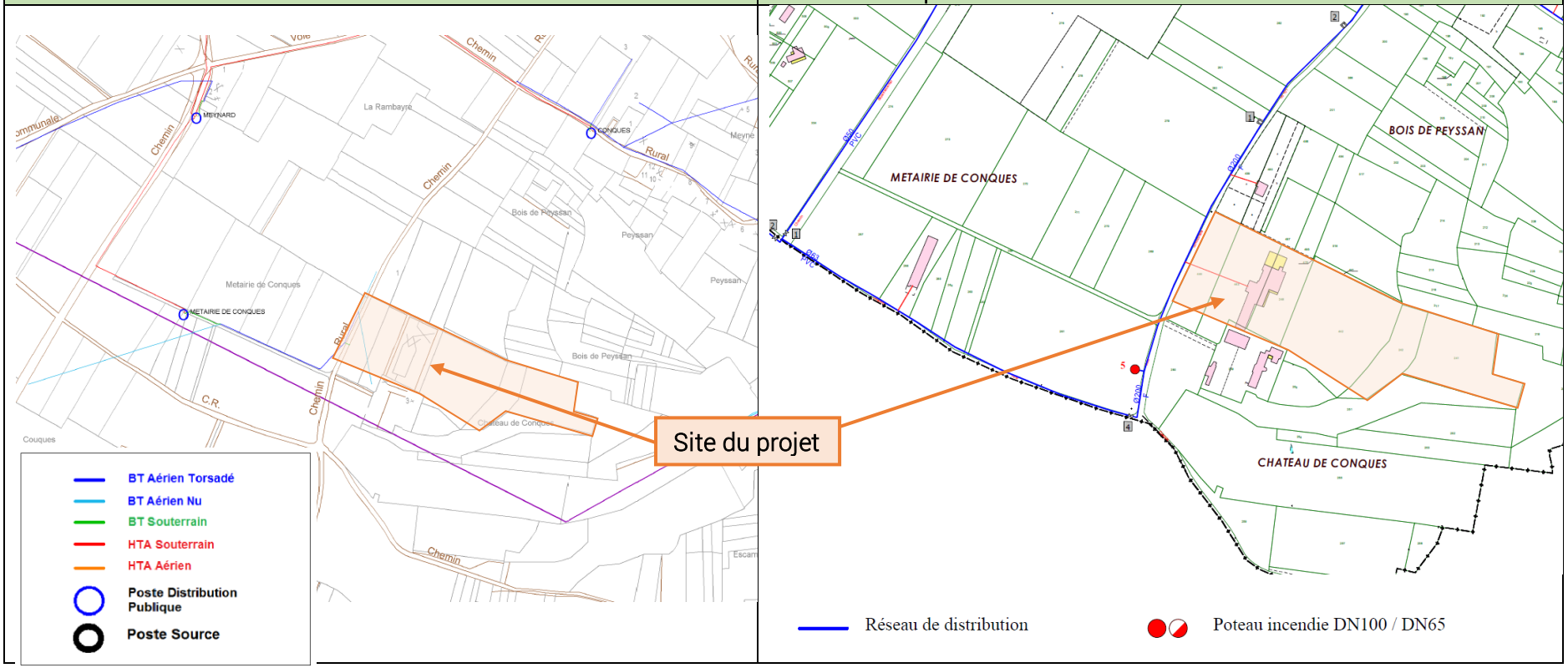
Les aménagements prévus vont permettre d'accroitre la structure d'accueil, le plateau technique et chirurgical, et ainsi augmenter le nombre de chevaux hospitalisés, le nombre de consultations à visée diagnostique (IRM), et le nombre de chirurgies. Ils auront donc des répercussions directes sur l'activité économique mais aussi sur le nombre d'emplois au sein de la structure. Ainsi, il devrait être créé, à terme, 15 ETP notamment dans des postes de secrétariat, d'agent d'entretien, de vétérinaires ou encore de palefreniers.
De plus, en dehors de la clinique, cette activité importante pourrait permettre d'envisager la création d'un bâtiment d'accueil / résidence hôtelière pour les propriétaires de chevaux qui habitent loin de la clinique et souhaitent rester auprès de leur animal, la demande étant importante.
Enfin, toute une filière équine se développe également et croit parallèlement dans l'environnement de la clinique. Il y a notamment le développement très en vogue de structures de réhabilitation/rééducation qui prennent le relai des soins prodigués en clinique.

Le projet génèrera donc un impact économique réel sur le territoire.

Réseaux et ressources

Le site de la clinique de Conques et de son projet de développement se situe sur plusieurs parcelles de la zone N. Il dispose de l'ensemble des réseaux nécessaires à son évolution : électricité, eau potable, protection incendie, etc. (voir plan des réseaux ci-dessous).

Réseau d'électricité	Réseau d'eau potable



L'alimentation électrique est existante et la puissance souscrite est suffisante. Aucune intervention n'est à prévoir sur le réseau électrique pour les besoins du projet.

Selon le rapport du SDIS de 2022, le poteau incendie n°5 du lieu-dit de Conques dispose d'un débit conforme relevé de 60m³/h. Aucune intervention n'est à prévoir sur le réseau incendie pour les besoins du projet.

A propos de la ressource en eau, le Syndicat intercommunal d'eau et d'assainissement de Rauzan et couvre vingt-quatre communes. La gestion est déléguée à un prestataire privé, la Sogedo, agence de Rauzan, dont le contrat a été renouvelé en 2022. Le syndicat regroupe 10 913 habitants et 5709 abonnés, dont 200 à Saint-Aubin-de-Branne (en 2021) soit 3,5 % des abonnés du syndicat.

L'arrêté préfectoral n°SNER2010/07/06-10 du 06 juillet 2010 fixe les volumes de prélèvements autorisés à 920 000 m³/an répartis sur 2 forages dans la nappe éocène :

Nom du captage Commune	Indice BSS	Unité de Gestion - classement	Zone à risque observations	m³/h	m³/j	m³/an
CUGNET à SAINT JEAN DE BLAIGNAC	08047X0042	EOCENE CENTRE Déficitaire		180	3 600	700 000
VIDUC à SAINT PEY DE CASTETS	08284X0011	EOCENE CENTRE Déficitaire		120	2 500	912 500
Total du Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion EOCENE CENTRE						**920 000 m³**

En 2021, les 2 forages de « Cugnet » sur la commune de Saint-Jean-de-Blaignac et de « Viduc » à Saint-Pey-de-Castets ont fourni 928 425 m³ d'eau traitée. 18 191 m³ ont été achetés durant cette même période à la CDC du Pays Foyen, afin de compléter les besoins en eau du Syndicat. En 2021, le SIEA de Rauzan a prélevé légèrement plus que le volume annuel de prélèvements autorisé par la préfecture (0,9%) mais des efforts conséquents ont été engagé (5,6% d'eau prélevée en moins par rapport à 2020).

Le syndicat et les élus ont conscience que des efforts doivent être entrepris pour résorber les fuites sur le réseau. Depuis 2018, l'amélioration du rendement des réseau est notable : 10,14 points d'amélioration en 4 ans. Le rendement du réseau de distribution du syndicat constaté en 2021 est supérieur au seuil minimal fixé par la Nouvelle règlementation.

INDICATEURS	2018	2019	2020	2021
Indice linéraire de consommation	**5.01**	**5.40**	**5.83**	**5.50**
Seuil de rendement selon décrêt	**66.00%**	**66.08%**	**66.17%**	**66.10%**
Rendement du réseau du SIAEP	**68.20%**	**73.38%**	**78.06%**	**78.34%**

Source : RPQS 2021

Dans le cadre du contrat d'affermage en cours, le délégataire s'est engagé à maintenir le rendement primaire à une valeur supérieure à 78 % et atteindre en 2 ans la valeur de 81% (après réalisation de la sectorisation du réseau et mise en œuvre d'un programme de renouvellement des canalisations).

À l'échelle du syndicat, les volumes d'eau potable sont vendus à trois types de consommateurs : les particuliers, les collectivités et les professionnels.
En 2021, les particuliers (5 596 clients) ont consommé 635 578 m³ d'eau potable, soit un ratio 113,6 m³/logement/an. Cette catégorie de consommateur représente environ 90,7 % de la consommation d'eau vendue.
En 2021, les collectivités (110 clients) ont consommé 17 157 m³ d'eau potable, soit un ratio 131,8 m³/collectivité/an. Les structures publiques représentent environ 2,4% de la consommation d'eau vendue.
En 2021, les professionnels ont consommé 47 717 m³ d'eau potable. Ils représentent environ 6,8 % de la consommation d'eau vendue.

VOLUMES COMPTABILISES (m3)	2020	2021	Variation 2020/2021
Abonnés domestiques	667 479	635 578	-4.8%
Abonnés communaux	14 634	17 157	17.2%
Abonnés professionnels et non domestiques	56 866	47 717	-16.1%
Volume total facturé	**738 979**	**700 452**	**-5.2%**

Source : RPQS 2021

Par rapport à 2020, les particuliers et les professionnels ont diminué leur consommation d'eau de respectivement 4,8% et 16,1%. Dans le même temps, la consommation des collectivités a augmenté de 17,2 %. Ainsi, globalement, la consommation d'eau a diminué de 5,2% soit environ 38 527 m³ économisés alors que le nombre d'abonnés a augmenté d'environ 0,2%.

Sur le site du projet, l'alimentation en eau potable est existante. A ce jour, la nouvelle unité foncière dispose de 2 compteurs, un pour l'activité Haras et un pour l'activité Clinique, mais il est envisagé de n'en conserver qu'un seul.
A l'heure actuelle, 150 chevaux sont présents sur le site (clinique et haras) mais une majorité appartient au Haras de M. Lenormand. Avec l'arrêt de cette activité, il y aura au maximum plus qu'une cinquantaine de chevaux en même temps sur le site. Dans ce contexte, le besoin en eau sera largement réduit. En effet, la consommation d'eau moyenne pour boire est de 40 litres/jour/cheval. En considérant 100 chevaux de moins sur le site avec l'arrêt de l'activité du Haras, ce sera donc 4000 litres d'eau potable consommés en moins par jour, soit un volume annuel 1460 m³, ce qui représente la consommation annuelle d'une dizaine de logements.
En outre, afin d'améliorer encore l'impact de la clinique sur la ressource en eau, le projet prévoit la récupération des eaux de toiture pour le nettoyage des boxes, ce qui limitera considérablement la consommation d'eau potable.

Ainsi, la ressource en eau existante est donc suffisante et le projet d'extension ne nécessitera aucune intervention sur le réseau public existant.

A propos de l'assainissement des eaux usées, la clinique de Conques est aujourd'hui dotée d'un filtre à sable dont le fonctionnement est défectueux. Le projet prévoit donc la réalisation d'une microstation adaptée aux nouveaux besoins en lien avec les extensions prévues. Cette étude a été menée par le bureau d'études VERDI (qui a considéré une extension de l'ordre de 80% des besoins actuels) et sa conception a reçu un avis favorable de la part de l'autorité compétente.
Les réseaux d'eaux usées existants ont fait l'objet d'un contrôle caméra. Certains d'entre eux étant défectueux (contre-pentes, perforations, …), le projet prévoira la réfection à neuf de l'ensemble des réseaux d'eaux usées extérieurs jusqu'à leur acheminement vers la microstation. De ce fait, il n'y aura aucune contamination du sol support.
Les installations de la zone hospitalière (boxes) sont également dotées d'un réseau de récolte des eaux de lavage des boxes. Ce réseau est en bon état et est acheminé vers une fosse étanche dont le dimensionnement est largement suffisant puisqu'elle n'est vidangée qu'une fois par an.
La séparation des eaux usées du bâtiment de celle des boxes permet d'assurer d'éviter toute contamination par des substances pharmaceutiques.

Ainsi, la clinique devra prévoir un système de traitement compact d'une capacité de 30 EH installé en lieu et place du filtre à sable actuel et un exutoire dans le busage pluvial privé. Le projet est donc compatible avec la capacité du réseau d'assainissement propre à la clinique.

Enfin, aujourd'hui, les eaux de pluies de toitures et de parking sont toutes acheminées vers le ruisseau du Prieur sans que l'activité de la clinique ne bénéficie de cette ressource. Pour répondre à cet enjeu, les eaux de pluie des toitures neuves seront acheminées vers une cuve hors sol de récupération des eaux de pluies, d'un volume adapté à la fois à la surface de toiture du projet mais aussi aux besoins de la clinique (nettoyage des boxes et chasses d'eau des WC). Par la mise en œuvre de ce système, les consommations d'eau potable seront très largement diminuées.
Le projet prévoira également la création d'un bassin d'infiltration en partie basse du terrain et le raccordement du trop-plein de la cuve vers ce bassin.

Ainsi, le projet améliorera considérablement la gestion des eaux pluviales sur le site de la clinique de Conques.

<u>Nuisances et pollutions</u>

Les nuisances olfactives liées à l'activité de la clinique peuvent être générées par les cadavres des animaux. Bien que la clinique fasse procéder à l'évacuation des cadavres sous 48h maximum, il peut arriver que les fortes chaleurs accroissent les odeurs. Pour y remédier, le projet prévoit le déplacement de la morgue, à l'arrière du site. Cette morgue deviendra un espace clos et couvert dont l'enveloppe du bâtiment permettra de réduire l'impact de la chaleur sur les odeurs des cadavres.
Par ailleurs, la fermeture du bâtiment d'hospitalisation (surface d'emprise au sol devenant de la surface de plancher) permettra de réduire l'impact des nuisances sonores en calfeutrant les bruits à l'intérieur du bâtiment.

Enfin, le projet n'est pas soumis à la réglementation ICPE : l'activité équine n'y est pas soumise, le volume de fumier est inférieur à 200 m³, le volume d'engrais liquides est inférieur à 100 m³ et les cadavres d'animaux sont évacués sous 48h.

Ainsi, le projet réduira les nuisances et pollutions générées par l'activité présente sur le site de la clinique de Conques.

Performance environnementale et économie circulaire

La clinique de Conques dispose déjà d'une fumière de dimension adaptée aux besoins de la clinique et du Haras. Compte-tenu de la fin de l'activité du Haras et malgré la croissance de l'activité de la clinique en lien avec le projet d'extension, le dimensionnement de la fumière reste donc tout à fait convaincant puisqu'il y aura environ 100 chevaux en moins sur l'ensemble du site.

Par ailleurs, la fumière existante est déjà dotée d'un dallage en béton étanche. Le projet prévoit la reprise des pentes de celle-ci pour permettre la récolte des jus et leur acheminement vers une cuve étanche qui sera régulièrement vidangée. Il n'y aura donc aucune contamination du sol support. Enfin, la clinique de Conques envisage le remplacement des litières en paille par des litières en copeaux de bois. Dans cette optique, elle se doterait d'un équipement qui permettrait le traitement et la compression des litières en buchettes combustibles en vue d'une utilisation domestique pour le chauffage des habitations. Cette revalorisation entraînera une très large diminution des besoins dimensionnels de la fumière.

Ensuite, le projet prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures neuves orientées au sud. Cette production d'électricité sera utilisée en autoconsommation pour les besoins de la clinique et permettra à la clinique, à l'instar du projet de récupération d'eaux de pluies, d'aller vers une basse consommation des ressources primaires.

Enfin, le projet prévoit la fermeture de la zone hospitalisation (boxes) pouvant générer une diminution des zones propices à l'habitat des hirondelles. Pour autant, le projet d'extension de la clinique maintient d'importantes surfaces couvertes et non closes, permettant de satisfaire aux besoins ornithologiques. D'autre part, la clinique de Conques s'engage à mettre en œuvre des nichoirs sur l'ensemble du site pour recréer des zones d'habitats propice aux espèces du site.

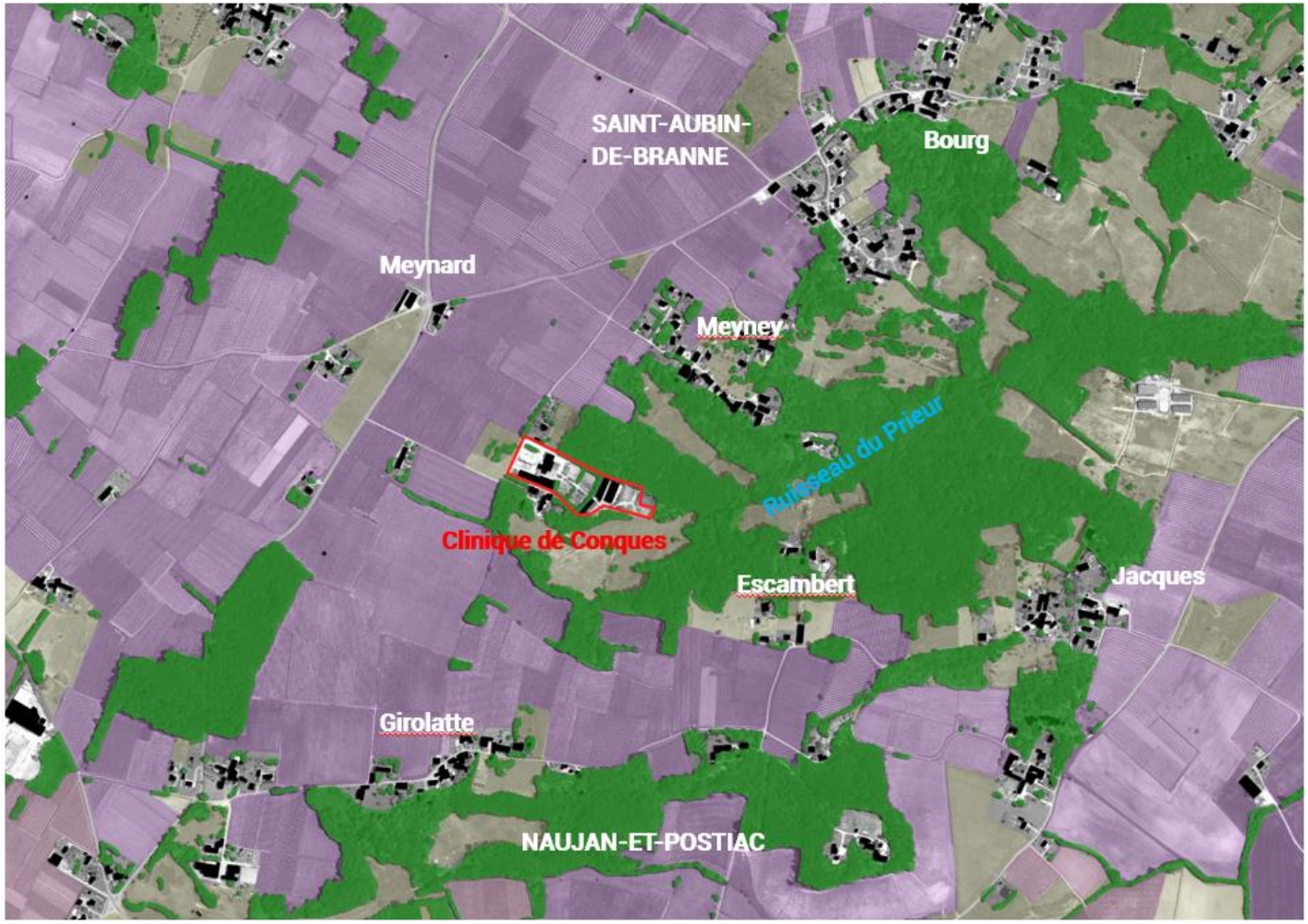
Pour conclure, le projet aura des incidences positives sur l'environnement au regard de l'amélioration de la performance de la gestion de la fumière et de la production d'énergie renouvelable. Il aura des incidences négligeables sur la faune.

Insertion paysagère et architecturale du site de projet

Le site de la clinique de Conques s'insère dans un contexte rural en transition entre le plateau viticole à l'Ouest du site et les espaces boisés ou en prairie des vallons du ruisseau Prieur.

Le paysage est ouvert sur le plateau viticole. Toutefois, au regard de la configuration du plateau, les bâtiments de la clinique de Conques sont quasiment imperceptibles depuis les voies environnantes, notamment la RD 19. Dans le même sens, l'environnement fortement boisé des vallons du Prieur masque les constructions depuis le grand paysage, notamment depuis le hameau d'Escambert de Naujan-et-Postiac, situé de l'autre côté du vallon.

Structure paysagère et occupation du sol autour du site



Sources : IGN, OCS, PETR du Grand Libournais

Végétation sur le site et ses abords



A propos de l'insertion architecturale, les nouveaux bâtiments devraient de s'intégrer à la volumétrie existante (conservation des gabarits de hauteurs existantes, etc.) et utiliser des matériaux qui permettront de donner une uniformité à la façade principale du bâtiment, dont l'état actuel fait état d'une accumulation d'extensions de volumes et de matières très variés. La présence très marquée d'une végétation dense et répartie sur l'ensemble du site contribue fortement à son insertion paysagère.

Ainsi, le projet n'aura pas d'incidences sur le paysage : il ne sera pas visible depuis les perspectives lointaines. Le traitement architectural et la compacité du projet, extensions autour des bâtiments existants, assureront une unité architecturale cohérente et limiteront le plus possible la dispersion de bâtiments sur l'ensemble du site.

Conflits d'usage

L'activité du site ne génère pas de conflit d'usage avec le voisinage. Le boisement et la haie longeant le parking de la clinique, créent un tampon végétal avec l'habitation existante au Nord et, les haies champêtres et les petits boisements du Sud, assurent une transition paysagère avec les constructions de M. Lenormand.
La clinique a indiqué qu'il n'y a aucun conflit d'usage avec le milieu agricole alentour, les relations sont bonnes avec les agriculteurs voisins. Cela s'explique par le fait que la clinique est éloignée des surfaces agricoles les plus proches.

Ainsi, le projet ne génèrera pas de conflits d'usages supplémentaires avec les activités et habitations présentes à proximité du site.

Consommation d'espaces NAF

Le site accueillant la clinique de Conques est déjà artificialisé selon l'OCS 2020 (cf. extrait cartographique ci-contre). Le projet prévoit une extension autour des bâtiments existants, en limitant le plus possible la dispersion de bâtiments sur l'ensemble du site.
Le projet de la clinique ne va donc pas générer d'évolution de la consommation d'espace et les zones d'imperméabilisation en seront réduites.

Consommation d'espaces NAF



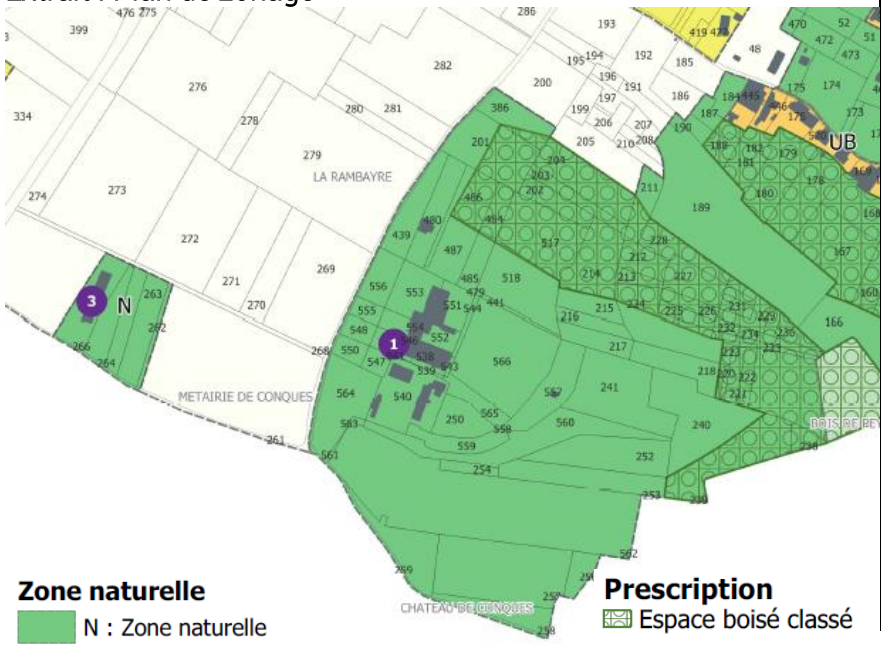
Sources : OCS Nouvelle-Aquitaine, Photo aérienne

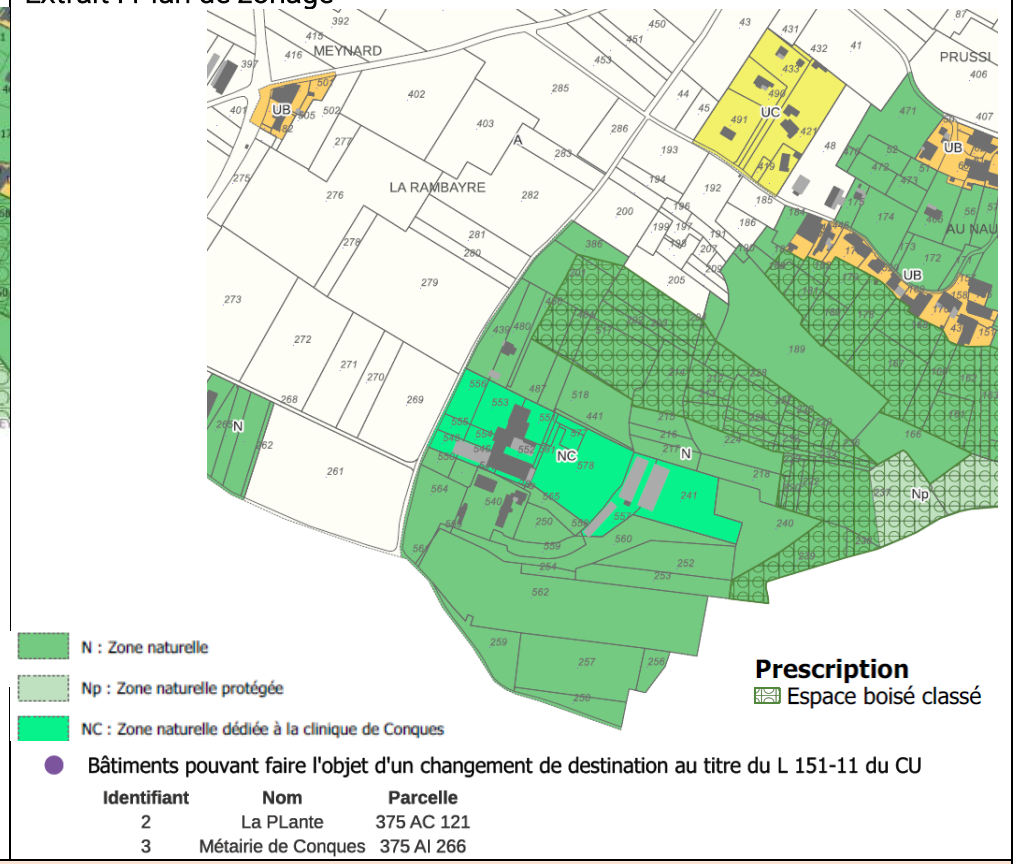
Conclusion

Au regard des éléments ci-dessus et de la faisabilité opérationnelle d'un projet de développement de l'activité du Château de Conques, la commune souhaite donc créer un STECAL c'est-à-dire de classer une partie de la zone N (2,5 ha) du PLU en vigueur en zone NC. La création de ce secteur de la zone N s'accompagne de la mise en place de règles spécifiques, n'existant pas dans le PLU en vigueur.

III-5 Modifications apportées dans le zonage et le règlement du PLU

Zonage actuel du PLU	Zonage futur du PLU
Extrait : Plan de zonage	Extrait : Plan de zonage





Justifications : Afin de permettre l'évolution de l'activité de la clinique de Conques sur son site, un STECAL NC en zone naturelle a été créé sur le plan de zonage. La partie du bâtiment identifié comme pouvant changer de destination dans le PLU en vigueur a été supprimé du plan de zonage puisque le règlement écrit a été ajusté pour permettre la réalisation d'habitations en lien avec l'activité de la clinique.

Rédaction actuelle du règlement PLU	Rédaction future du règlement PLU
CARACTERE DE LA ZONE N Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune dignes d'être protégés, mais présentant des caractères assez différents, allant d'ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, à des sites de très forts intérêts ou risques demandant une protection plus forte. Elle identifie de l'habitat diffus où seront autorisées l'extension de constructions existantes.	CARACTERE DE LA ZONE N Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune dignes d'être protégés, mais présentant des caractères assez différents, allant d'ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, à des sites de très forts intérêts ou risques demandant une protection plus forte. Elle identifie de l'habitat diffus où seront autorisées l'extension de constructions existantes. Elle comprend un secteur NC autour du Château de Conques, permettant la pérennisation et l'évolution des activités existantes sur le site de la clinique équine.
Justifications : Afin de permettre l'évolution de l'activité de la clinique de Conques sur son site, un STECAL NC en zone naturelle a été créé.	
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes : 2.1. **Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Dordogne** (voir l'annexe "Servitudes d'utilités publiques") dans son périmètre d'application porté sur le plan de zonage, devront être respectées.	ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes : En zone N : 2.1. **Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Dordogne** (voir l'annexe "Servitudes d'utilités publiques")

[…] 2.8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages 2.9 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, détruit ou démoli en tout ou partie (Art. L 111-15 du code de l'urbanisme).	dans son périmètre d'application porté sur le plan de zonage, devront être respectées. […] En zone N et en secteur NC : 2.8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages 2.9 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, détruit ou démoli en tout ou partie (Art. L 111-15 du code de l'urbanisme). Uniquement en secteur NC : 2.10 Les constructions nouvelles, la restauration et l'extension des constructions existantes à destination de commerce ou de bureau à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 2.11 Les constructions nouvelles, la restauration et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'activité de la clinique, de ne pas excéder 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 2.12 Les constructions, installations et équipements, ainsi que les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement et à la gestion du site.

Justifications : Les dispositions actuelles de la zone N ne permettent pas le développement de l'activité de la Clinique puisque seules les constructions à destination d'équipement public, d'habitation, d'exploitation agricole ou forestières sont permises sous conditions dans le règlement.
Au regard de son activité de service, la clinique relève, dans la nomenclature des « anciennes destinations », du « commerce » et du « bureau ». L'évolution règlementaire des destinations sur le STECAL NC permet d'assurer la pérennisation l'activité existante qui n'est pas liée à l'activité agricole ou forestière.
Par ailleurs, il existe actuellement des logements permettant d'héberger les stagiaires/internes, en lien avec l'activité de formation professionnelle de la clinique. En lien avec son projet de développement, il est nécessaire de permettre d'augmenter la capacité d'hébergement de la structure sous condition que ces habitations spécifiques restent liées à l'activité principale de la clinique.
Enfin, il ne faut pas exclure la possibilité de réaliser des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif », liés à la voirie ou encore aux réseaux divers.

Afin de pérenniser son existence et de garantir son développement économique, l'article 2 a été modifié dans ce sens sur la zone NC.

ARTICLE N 4 – RESEAUX DIVERS 4.2. Assainissement a) Eaux usées Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation. […] b) Eaux pluviales	ARTICLE N 4 – RESEAUX DIVERS 4.2. Assainissement a) Eaux usées Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation. […] Dans le cas d'une construction existante ne disposant pas d'un assainissement non-collectif aux normes, tout projet pourrait être refusé au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsqu'il existe. Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.	b) Eaux pluviales En zone N et en secteur NC : Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsqu'il existe. Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés. Uniquement en secteur NC : Dans le cadre d'une construction nouvelle, la toiture devra être équipée d'un dispositif de récupération des eaux de pluies.
Justifications : La clinique de Conques dispose d'un assainissement autonome défectueux à ce jour. A cet effet, la réalisation de tout projet (construction, extension, etc.) ne pourra se faire qu'à condition de proposer un dispositif d'assainissement aux normes. Afin d'améliorer l'impact global des constructions sur les espaces naturels, cette disposition de l'article 4 a été étendue à l'ensemble de la zone N. Par ailleurs, le projet de la Clinque de Conques va générer une augmentation de l'emprise bâti. Afin de limiter les effets de ruissellement, la modification a intégré l'obligation d'équiper les nouvelles constructions de dispositifs de récupération.	
ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL 9.1 - L'emprise au sol ne pourra excéder : - 100 m² pour les extensions de l'habitation existante (réalisées en une ou plusieurs fois)	ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL En zone N : 9.1 - L'emprise au sol ne pourra excéder :

- 70 m² pour les piscines (surface de bassin), - 40 m² pour les annexes de type abri de jardin et garage (surface cumulée) La superficie initiale prise en compte est celle existante à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU. 9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.	- 100 m² pour les extensions de l'habitation existante (réalisées en une ou plusieurs fois) - 70 m² pour les piscines (surface de bassin), - 40 m² pour les annexes de type abri de jardin et garage (surface cumulée) La superficie initiale prise en compte est celle existante à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU. 9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. En secteur NC : L'emprise au sol maximum autorisée (surface cumulée, réalisée en une ou plusieurs fois) sera de 35% de la surface de l'unité foncière pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone.
Justifications : La clinique de Conques doit pouvoir se développer sur son site (cf. justifications plus haut). Le bâti actuel occupe plus de 20% de l'unité foncière. Au regard des besoins de la clinique, à la fois pour son développement mais aussi pour améliorer son impact sur l'environnement et la santé (création d'une morgue éloignée de la clinique, construction d'un bâtiment de traitement et reconditionnement des copeaux de bois des litières des boxes de chevaux en buches de bois, etc.), l'emprise au sol sera augmentée de manière conséquente. Pour autant, l'emprise au sol des bâtiments restera mesurée à l'échelle de l'unité foncière et la plupart de l'emprise créée le sera dans le prolongement de l'existant. Ainsi, l'article 9 du règlement a été modifié dans ce sens.	
ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 10.2. Normes de hauteur a) La hauteur absolue des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 7 mètres, soit : R + 1 niveau. b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 4,50 mètres. c) Il n'est pas fixé de règle pour les piscines couvertes.	ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 10.2. Normes de hauteur a) La hauteur ~~absolue~~ des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder 7 mètres, soit : R + 1 niveau. b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 4,50 mètres. c) Il n'est pas fixé de règle pour les piscines couvertes.

10.3. Les exceptions Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour : • Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus, • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …).	10.3. Les exceptions Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour : • Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus, • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …). • Pour les bâtiments spécifiques liés à l'activité de la clinique en zone NC (type bâtiment pour la fabrication de combustibles de chauffage à base de copeaux et fumiers) nécessitant une hauteur plus importante.
<u>Justifications</u> : Il s'agit de clarifier la rédaction de l'article 10 : les hauteurs sont calculées jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère et non pas jusqu'au faitage. L'article 10 a été modifié afin de résoudre cette erreur matérielle sur l'ensemble de la zone N. Par ailleurs, la clinique de Conques nécessite la création de bâtiments spécifiques, éloignés du bâtiment principal, notamment un bâtiment pour la fabrication de combustibles de chauffage à base de copeaux et fumiers. Dans ce cas, la hauteur nécessaire pourrait être supplémentaire à celle autorisée pour les annexes. Ainsi, le règlement a été ajusté dans ce sens pour permettre la réalisation de ce type de bâtiment permettant d'améliorer l'empreinte environnementale de la clinique.	
<u>ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR</u> 11.2. Constructions neuves […] 11.3. Rénovation et aménagement des constructions existantes […]	<u>ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR</u> 11.2. Constructions neuves en zone N […] 11.3. Rénovation et aménagement des constructions existantes en zone N […] 11.4. Constructions neuves, rénovation et aménagement des constructions existantes en secteur NC :

	Les travaux envisagés (construction, rénovation, etc.) doivent être adaptés au site et à son environnement. Ils doivent faire l'objet d'une réflexion architecturale d'ensemble permettant notamment l'optimisation des espaces non bâtis, voire d'une anticipation des besoins de développement du site à moyen terme. 1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine (voir le cahier de recommandations en fin de document) et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu. 2. La couverture sera à deux versants minimum. Les toitures seront en couvertures métalliques, en tuiles traditionnelles ou en membrane d'étanchéité. 3. Les façades des constructions seront en maçonnerie, en bardage bois ou en bardage métallique. Dans le cas d'un usage de bardage, il sera à lames verticales larges avec ou sans couvre-joints. Une teinte naturelle grise est privilégiée. Toutefois, l'utilisation d'autres matériaux, à l'exception des matériaux brillants, est autorisée si cette utilisation ne porte pas atteinte à la qualité des constructions et des lieux avoisinants. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc…) est interdit. 4. La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée : • Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire, • soit de murs à l'ancienne en moellon, • soit d'un simple grillage métallique souple tiré sur les poteaux bois ou cornières métalliques, éventuellement doublé de haies vives arbustives.

Justifications : L'activité très spécifique de la clinique mérite des règles particulières d'autant plus que les constructions actuelles sont l'adjonction bâtiments de type hangars agricoles et de constructions plus modernes en bardage métallique. Les règles actuelles en zone N sont plus adaptées aux constructions à destination d'habitat.
L'insertion de dispositions sur l'aspect extérieur des constructions, spécifiques au STECAL, permettra d'améliorer la cohérence architecturale globale du bâti existant et des futures constructions, et ainsi, améliorer l'insertion paysagère de la clinique, notamment depuis les emprises publiques.
Ainsi, l'article 11 a été modifié. Toutefois, les codes des constructions traditionnelles sont repris, notamment pour les toitures, mais une certaine souplesse règlementaire est proposée pour permettre la réalisation d'un projet architectural ambitieux garant d'une insertion paysagère réussie.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR 11.7 Les énergies renouvelables La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir le cahier de recommandations en fin de document). […]	ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR 11.7 Les énergies renouvelables En zone N et en secteur NC : La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir le cahier de recommandations en fin de document). […] Uniquement en secteur NC : Dans le cadre d'une construction nouvelle, la toiture devra être équipée en partie ou en totalité d'un procédé de production d'énergie renouvelable.

Justifications : Afin d'améliorer la performance et l'autonomie énergétique du secteur de la Clinique de Conques, une règle imposant la mise en place d'un dispositif de production d'énergie renouvelable pour la zone NC uniquement a été ajoutée pour les constructions neuves. En effet, les constructions existantes sont exclues au regard des problématiques de structure que cela pourrait engendrer.
Ainsi, l'article 11 a été modifié dans ce sens.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES Non réglementé.	ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES En zone N Non réglementé. En secteur NC : Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette et elles devront être aménagées avec des revêtements perméables (mélange terre/pierre, etc.) sauf en cas de besoin de passage de véhicules lourds. Dans le cadre du réaménagement des aires de stationnement existantes, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à l'insertion paysagère de ces espaces de stationnement dans cette zone à caractère naturel, doivent être préservés à minima voire renforcés.
Justifications : L'espace de stationnement est actuellement principalement composé de matériaux perméables. En cas de travaux sur cet espace, il apparait nécessaire d'encadrer l'usage des futurs revêtements afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. A cet effet, l'article 12 a été règlementé pour le secteur NC.	
ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 13.1. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés. 13.2. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. 13.3. Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.	ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 13.1. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés. 13.2. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. 13.3. Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

	13.4 L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.
Justifications : Pour favoriser l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales, le règlement prévoit une surface minimale d'espace de pleine terre à préserver. A cet effet, l'article 13 a été modifié dans ce sens.	

III-6 Modifications apportées dans le rapport de présentation du PLU

Rédaction actuelle du PLU

ZONE	SUPERFICIE (ha)	%
Zones urbaines destinées principalement à l'habitat		
UA	3,7	0,7%
UB	5,4	1,0%
UC	16,0	2,9%
Sous total	25,1	4,5%
Zones d'urbanisation future		
1AU	0,6	0,1%
2AU	1,3	0,2%
2AUh	1,6	0,3%
Sous total	3,5	0,6%
Zones agricoles protégées		
A	309,0	56,0%
Zones naturelles protégées		
N	172,9	31,3%
NP	41,7	7,5%
Sous total	214,6	38,9%
TOTAL	**552**	**100%**

Rédaction future du PLU

ZONE	SUPERFICIE (ha)	%
Zones urbaines destinées principalement à l'habitat		
UA	3,7	0,7%
UB	5,4	1,0%
UC	16,0	2,9%
Sous total	25,1	4,5%
Zones d'urbanisation future		
1AU	0,6	0,1%
2AU	1,3	0,2%
2AUh	1,6	0,3%
Sous total	3,5	0,6%
Zones agricoles protégées		
A	309,0	56,0%
Zones naturelles protégées		
N	170,4	30,9%
NC	2,5	0,5 %
NP	41,7	7,5%
Sous total	214,6	38,9%
TOTAL	**552**	**100%**

Justifications : La clinique de Conques a été classée en zone NC ce qui a pour effet de modifier le tableau des surfaces du rapport de présentation (voir justification ci-dessus).

IV - Incidences sur les orientations générales du PLU

Cette modification ne remet pas en cause les orientations générales du PLU et s'inscrit au contraire pleinement dans la volonté communale de « soutenir la réhabilitation du patrimoine ancien bâti (entretien, extension, changement de destination…) » tout en « préservant les secteurs ayant un intérêt écologique, de toute urbanisation afin d'assurer leur pérennité », notamment la vallée du ruisseau du Prieur.

Extrait du PADD – Axe 1



Conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme, ces modifications apportées n'ont pas pour effet de :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels ;
- Comporter de graves risques de nuisances ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

V - Compatibilité de la modification du PLU

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

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

- Compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais

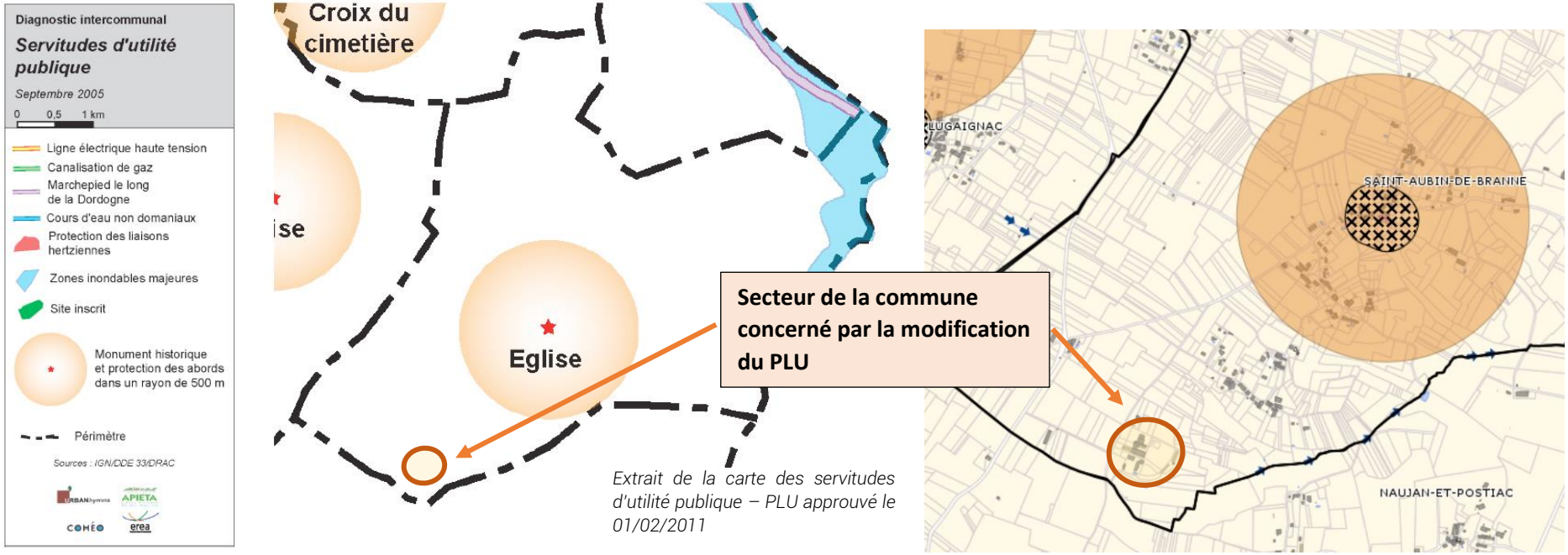
La modification du PLU ne remet pas en cause les orientations du DOO du SCoT, notamment dans ses chapitres « Garantir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles » et « Assurer la vitalité des trames vertes et bleue ».

Dans le cadre de cette modification, le PLU s'assure de ne pas générer d'impact sur les secteurs proches du périmètre du site Natura 2000 et de la ZNIEFF puisqu'il maintien les règles présentes dans le PLU en vigueur : la zone naturelle (N) tout au long de la zone de contact avec le site Natura 2000 ainsi que l'EBC existant sont maintenus, de même que les règles de recul minimum des constructions par rapport à la zone NP et aux berges des cours d'eau ou ruisseaux.
Par ailleurs, cette évolution du PLU s'assure de ne pas impacter les espaces environnants puisque les constructions ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Enfin, cette modification du PLU s'assure de limiter son impact sur l'environnement conformément aux objectifs déclinés dans le DOO du SCoT du Grand Libournais, notamment en maitrisant les pollutions liées à l'activité de la clinique ou en permettant le recours aux énergies renouvelables.

- Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique

La modification du PLU n'est pas concernée par les servitudes d'utilité publique en annexes du PLU approuvé.



Extrait de la carte des servitudes d'utilité publique – PLU approuvé le 01/02/2011

- Compatibilité avec les projets d'intérêt général

La commune de SAINT-AUBIN-DE-BRANNE n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

VI – Incidences du projet sur l'environnement

VI-1 Analyse des incidences générales sur l'environnement

Incidences sur le paysage et le cadre de vie

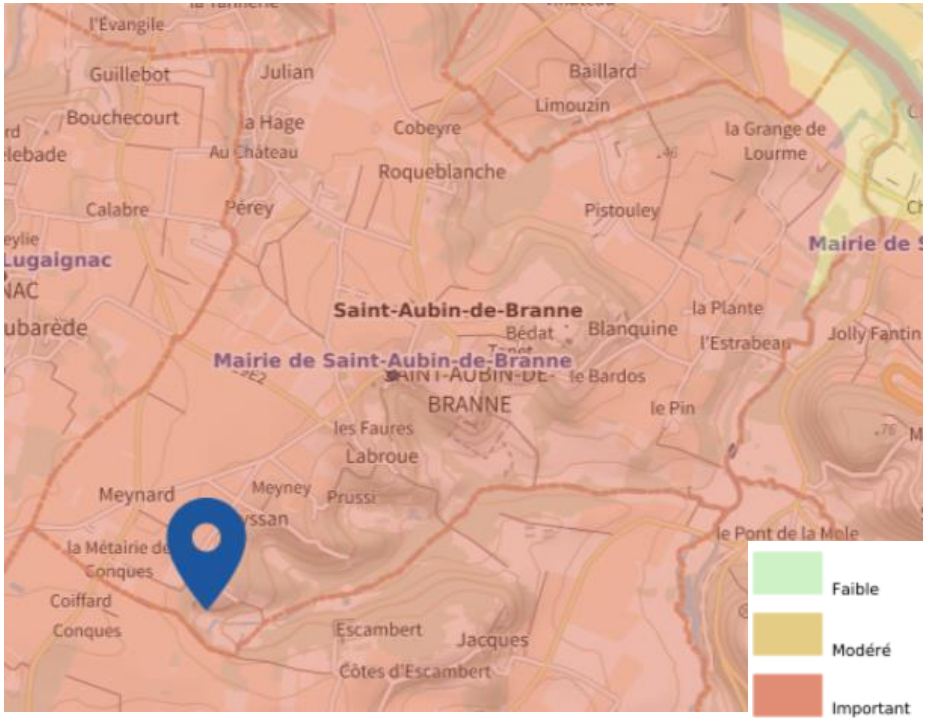
Le PLU ne modifie pas l'équilibre entre les espaces naturels, les zones agricoles et les secteurs d'habitat et d'activités industrielles. Il préserve le caractère naturel du territoire et ne réduit pas les zones naturelles protégées, dont les Espaces boisés classés.
La modification du zonage ne porte pas atteinte aux ruptures d'urbanisation qui préservent des perspectives paysagères de qualité.
Les éléments du petit patrimoine culturel non protégé, représentatifs de l'histoire et des traditions locales, ne sont pas présents dans la zone de modification du PLU.

Incidences sur les risques

La commune n'est exposée à aucun risque technologique. Le seul risque naturel présent dans les parcelles concernées est l'aléa de retrait-gonflement des sols argileux, qui est de niveau "important". Les recommandations constructives à mettre en œuvre devront être communiquées par la commune aux pétitionnaires.

Les risques d'inondation et de mouvement de terrain liés aux anciennes carrières souterraines, identifiés dans la commune, ne concernent pas la zone de modification du PLU.

Carte de l'aléa de retrait / gonflement des argiles :



Incidences sur le milieu physique

- *Incidences sur le sol et le sous-sol*

Le PLU n'autorise aucune zone d'ouverture d'exploitation de matériaux du sous-sol.

Les constructions nouvelles sont autorisées dans un secteur desservi par un réseau d'assainissement individuel dimensionné et remis aux normes.

La modification du PLU sécurise la remise aux normes des dispositifs d'assainissements en modifiant l'article 4 du règlement. Il n'y aura pas d'incidence sur la qualité des eaux souterraines.

La création du STECAL NC représente environ 0,5 % de la superficie de la commune. Dans cette zone, le PLU demande le maintien d'un minimum de 30% d'espaces en pleine terre.

La modification du PLU n'induit aucun effet notable sur les composantes géologiques et hydrogéologiques ni sur le relief du territoire.

- *Incidences sur le climat*

La création d'une superficie très limitée du STECAL n'est pas de nature à affecter les composantes climatiques du territoire.

Incidences sur le milieu naturel

- *La consommation d'espaces naturels*

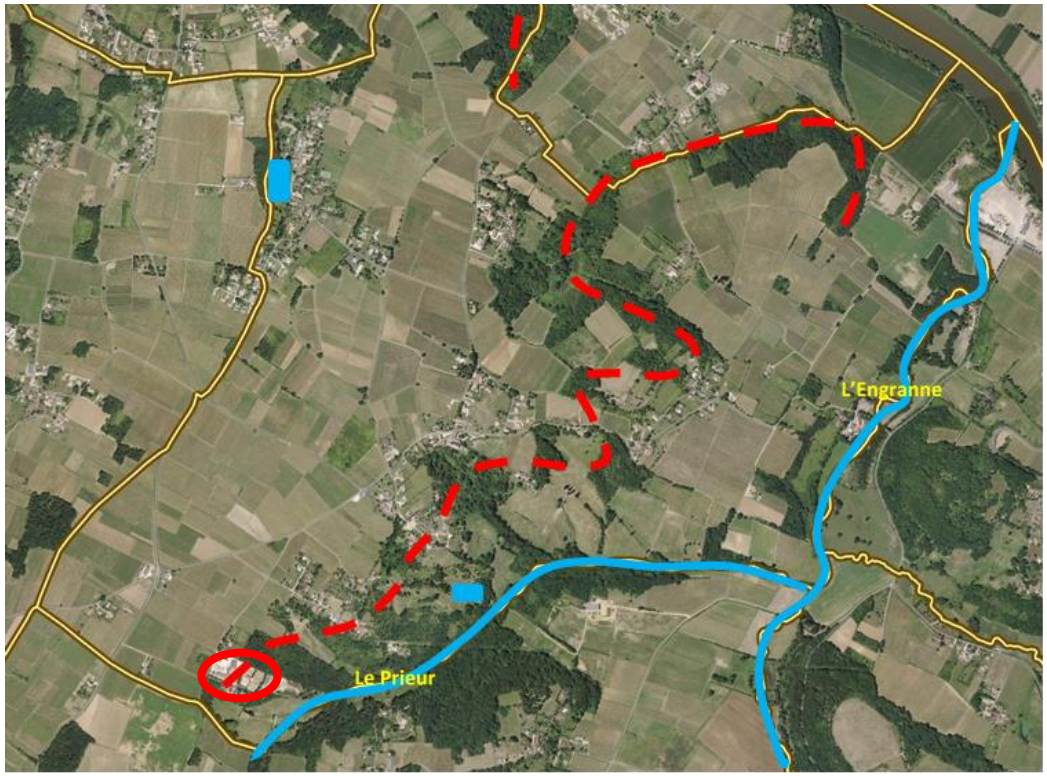
La modification du PLU ne prévoit pas de consommation d'espaces naturels et forestiers. Le projet est développé sur un espace déjà artificialisé et il ne va donc pas générer de consommation foncière d'espace naturel, agricole ou forestier (NAF).
De plus, il se situe à l'écart des foyers de biodiversité et de la trame verte et bleue de la commune.

- *Le respect de la trame verte et bleue*

La trame à l'échelle communale est constituée d'une part par les rivières l'Engranne et le Prieur qui marquent la limite de la commune à l'Est et au Sud, et par deux retenues collinaires artificielles, d'autre part par le coteau boisé de manière discontinue qui borde le plateau et traverse la commune sur un axe Nord-Sud.

Le site est situé sur le rebord du plateau : il permet la transition entre le plateau largement occupé par l'agriculture,

Carte de la Trame verte et bleue :



principalement la viticulture, et le vallon naturel du Prieur. Il n'est pas en connexion avec les cours d'eau et les massifs forestiers situés sur les lisières du site de la clinique n'ont pas à vocation à évoluer (classement en EBC dans le PLU).

- *Incidences sur les espaces protégés (servitudes, contraintes et Inventaires)*

La commune de Saint-Aubin-de-Branne est concernée par :

- par une réserve de biosphère : N° FR6400011 Bassin de la Dordogne ;
Le site de la Cliinique se situe en zone de coopération.

- par deux ZNIEFF : la ZNIEFF n° 720020014 de type 2, La Dordogne et par la ZNIEFF n° 720015756 de type 2, Vallée et Coteaux de l'Engranne.



Caractéristique de la ZNIEFF La Dordogne :
Le cours principal de la Dordogne est inscrit en ZNIEFF de type 2. L'emprise de la ZNIEFF est identique à celle de la zone Natura 2000.

Caractéristiques de la ZNIEFF Vallée et Coteaux de l'Engranne :
Bien que fortement modelée par les activités humaines (agriculture, plantations de peupliers, carrières en activité, urbanisation dispersée), cette ZNIEFF est constituée par une grande diversité d'habitats, souvent en bon état de conservation, et par des peuplements faunistiques variés comprenant un nombre relativement élevé d'espèces d'intérêt patrimonial, que ce soit des plantes, des insectes, des poissons ou des mammifères.

Les principales menaces pesant sur cette ZNIEFF seraient un développement des cultures intensives et la progression des carrières de pierre.

Le site de la clinique de Conques est éloigné du site ZNIEFF La Dordogne (plus de 3,4 km) mais est entouré du site ZNIEFF Vallée et Coteaux de l'Engranne. Pour autant, la présente modification du PLU ne concerne que le bâti existant situé en dehors du site ZNIEFF. Il n'y aura pas d'impact sur le site ZNIEFF puisque son classement en zone N est maintenu.



- par deux sites Natura 2000 : le site NATURA 2000 La Dordogne, codifié FR7200660, et le site NATURA 2000 du Réseau hydrographique de l'Engranne, codifié FR7200690.
Le site de la clinique de Conques est éloigné du site Natura 2000 La Dordogne (plus de 3,4 km) mais est proche du site Natura 2000 du Réseau hydrographique de l'Engranne (environ 150 m).

La procédure de modification concerne la création d'un STECAL en zone N nécessitant des ajustements règlementaires (règlement et zonage) ponctuels, sans en modifier le contour des zones U et AU constructibles initialement prévue dans le PLU approuvé ; par conséquent cette modification n'a aucune incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers et ne porte pas atteinte aux différentes protections environnementales pour lesquelles elle est concernée.
Pour autant, un paragraphe spécifique sur les incidences sur le site Natura 2000 du Réseau hydrographique de l'Engranne a été développé plus bas.

Incidences sur les ressources

- *L'eau*

Les incidences sur la ressource en eau potable

Le Syndicat des Eaux de Rauzan dessert 10 913 habitants en 2021. La consommation annuelle facturée aux abonnés a été de 700 452 m³. La ressource du syndicat est constituée de forages dans la nappe de l'éocène. En 2021 les deux forages de Cugnet à Saint-Jean-de-Blaignac et de Viduc à Saint-Pey-de-Castets ont fourni 928 425 m³ d'eau traitée, complétés par 18 191 m³ achetés à la CDC du Pays Foyen.

Le rendement du réseau est donc en 2021 de 78 % en intégrant les fuites du réseau et les besoins en eau de service (entretien du réseau, poteaux d'incendie…). Le prélèvement sur la nappe a diminué de 5,6% entre 2020 et 2021.

La ressource en eau potable est un des enjeux majeurs du territoire. Sa disponibilité est étroitement liée aux usages (activités économiques, activités agricoles, consommation des particuliers et des collectivités) et aux pratiques (arrosage, consommation courante, nettoyage, etc.). Les évolutions démographiques, l'attractivité économique et la dynamique de la viticulture sur le territoire impactent fortement les besoins liés à cette ressource. Toutefois, la disponibilité de la ressource en eau est limitée et doit être maitrisée.

Conscients de la rareté de la ressource en eau, les élus et le SIEA agissent déjà pour la préserver. Toutefois, d'autres solutions seront mises en œuvre ou développée à l'avenir.

Le syndicat de l'eau de Rauzan et son exploitant (Sogedo) utilisent depuis de nombreuses années certains outils dont la sectorisation pour localiser et identifier ces tronçons fuyards. Actuellement, l'indice de mise en œuvre de la sectorisation du SIEA est de 100 % : la sectorisation existante est fonctionnelle. Il ne reste plus qu'à mettre en place un suivi annuel des données par secteur.

Compte tenu des fuites et des besoins en eau du service (au titre de purges du réseau, poteaux incendie, lavages des réseaux…), soit 205 064 m³, le rendement du réseau en 2021, calculé selon l'Arrêté du 2 mai 2007, a été de 78,34 %. Cependant les pertes en réseau sont en décroissance très sensible : l'indice linéaire de perte était de 2,42 en 2018, 1,98 en 2019, 1,65 en 2020 et 1,54 en 2021.

De 2017 à 2021, l'amélioration du rendement des réseaux est notable : 14,37 points d'amélioration en 5 ans. Entre 2020 et 2021, le rendement des réseaux est évalué à 0,28 points d'amélioration, soit 15 000 m³ ont été économisés en agissant sur la performance des réseaux (cf. RPQS 2021).
Dans le cadre du nouveau contrat d'affermage, le délégataire s'est engagé à maintenir le rendement primaire à une valeur supérieure à 78 % et atteindre en 2 ans la valeur de 81% (après réalisation de la sectorisation du réseau et mise en œuvre d'un programme de renouvellement des canalisations).

Aujourd'hui, sur le site du projet, 150 chevaux sont présents (clinique et haras) mais une majorité appartient au Haras de M. Lenormand. Avec l'arrêt de cette activité, il y aura au maximum plus qu'une cinquantaine de chevaux en même temps sur le site. Dans ce contexte, le besoin en eau sera largement réduit. En effet, la consommation d'eau moyenne pour boire est de 40 litres/jour/cheval. En considérant 100 chevaux de moins sur le site avec l'arrêt de l'activité du Haras, ce sera donc 4000 litres d'eau potable consommée en moins par jour, soit un volume annuel 1460 m³, ce qui représente la consommation annuelle d'une dizaine de logements.
En outre, afin d'améliorer encore l'impact de la clinique sur la ressource en eau, le projet prévoit la récupération des eaux de toiture pour le nettoyage des boxes. Par la mise en œuvre de ce système, les consommations d'eau potable seront très largement diminuées.

A cet effet, le projet de modification du PLU aura un effet positif sur la préservation de la ressource en eau potable.

Les incidences sur les cours d'eau

La pression sur la ressource en eaux superficielles provient essentiellement des pollutions diffuses d'origine agricole. Le projet porté par la clinique améliore la gestion de la fumière existante (diminution et valorisation du volume produit, récupération des jus vers une cuve étanche) et diminue fortement le nombre d'équidés présents sur le site du fait de l'arrêt de l'activité de haras.

Ainsi, le volume d'activités générés par la présence des animaux est destiné à diminuer du fait de la modification du zonage.

Les incidences sur l'assainissement

La clinique de Conques est aujourd'hui dotée d'un filtre à sable dont le fonctionnement est défectueux. Le règlement du PLU impose une mise aux normes des systèmes d'assainissement non-collectif sans quoi, tout projet pourrait être refusé au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Le projet porté par la clinique de Conques tient compte de cet enjeu majeur puisqu'il prévoit la réalisation d'une microstation adaptée aux nouveaux besoins en lien avec les extensions prévues. Une étude a été menée par le bureau d'études VERDI et la conception du futur dispositif d'assainissement a reçu un avis favorable de la part de l'autorité compétente. Le projet intègrera la réfection à neuf de l'ensemble des réseaux d'eaux usées extérieurs jusqu'à leur acheminement vers la microstation. De ce fait, il n'y aura aucune contamination du sol support.

Les installations de la zone hospitalière (boxes) sont également dotées d'un réseau de récolte des eaux de lavage des boxes. Ce réseau est en bon état et est acheminé vers une fosse étanche dont le dimensionnement est largement suffisant puisqu'elle n'est vidangée qu'une fois par an.
La séparation des eaux usées du bâtiment de celle des boxes permet d'assurer d'éviter toute contamination par des substances pharmaceutiques.

Ainsi, la clinique prévoira un système de traitement compact d'une capacité de 30 EH installé en lieu et place du filtre à sable actuel et un exutoire dans le busage pluvial privé qui aura une capacité suffisante pour l'activité actuelle et future de la clinique.

A cet effet, le projet de modification du PLU aura un effet positif sur la préservation des milieux naturels en lien avec l'évolution du système d'assainissement.

Les incidences sur les eaux pluviales

Le changement d'occupation du sol aura peu d'effet sur l'écoulement des eaux pluviales malgré une suppression assez importante de surfaces végétalisées au profit de surfaces imperméabilisées. En effet, aujourd'hui, les eaux de pluies de toitures et de parking sont toutes acheminées vers le ruisseau du Prieur. Pour répondre à cet enjeu et limiter l'impact des constructions, les eaux de pluie des toitures neuves seront acheminées vers une cuve hors sol de récupération des eaux de pluies, d'un volume adapté à la fois à la surface de toiture du projet mais aussi aux besoins de la clinique (nettoyage des boxes et chasses d'eau des WC). Par ailleurs, le projet prévoira la création d'un bassin d'infiltration en partie basse du terrain et le raccordement du trop-plein de la cuve vers ce bassin.

Dans le cadre de la modification du PLU, l'article du règlement du secteur NC précise que les toitures des constructions nouvelles devront être équipée d'un dispositif de récupération des eaux pluviales résultant. Par ailleurs, l'usage de revêtements perméables pour les aires de stationnement des véhicules motorisés est rendu obligatoire.

Ainsi, le projet de modification aura une influence perceptible sur la réduction du ruissellement et contribuera de manière négligeable à limiter les effets de crue.

- *Les déchets*

La collecte séparative des déchets en porte-à-porte est assurée par le Semoctom (Syndicat de l'Entre-deux-Mers Ouest pour la collecte et le traitement des ordures ménagères). L'évolution du site du Château de Conques privilégiant les constructions autour de l'existant et la réhabilitation facilitent la prise en compte de l'augmentation de la production de déchets. Les circuits de collecte ne seront pas modifiés.

- *Énergie*

Le PLU encourage le recours aux énergies renouvelables, dans le respect du contexte architectural et paysager, en recherchant le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration sur le bâtiment. De plus, le règlement impose la création de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions neuves.

Le projet prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures neuves orientées au Sud. Cette production d'électricité sera utilisée en autoconsommation pour les besoins de la clinique et permettra à la clinique, à l'instar du projet de récupération d'eaux de pluies, d'aller vers une basse consommation des ressources primaires.

La modification du PLU aura donc un effet positif sur l'autonomie énergétique et la production d'énergies renouvelables.

VI-2 Évaluation des incidences du projet sur les sites Natura 2000

Compte tenu des nouvelles dispositions réglementaires définies par le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, le P.L.U. de Saint-Aubin-de-Branne n'a pas eu à répondre à l'obligation d'inclure une évaluation environnementale telle que définie par le décret susvisé.

En effet, la présence sur le territoire communal d'une partie du site Natura 2000 FR7200690 du réseau hydrographique de l'Engranne, proposé en avril 2002 comme site d'intérêt communautaire, et d'une partie du site Natura 2000 FR7200660 La Dordogne impose de vérifier que les projets permis par le PLU n'auront pas une "incidence notable" sur ces sites, conformément à l'article R. 104-20 du Code de l'Urbanisme.

- La commune est concernée par le site NATURA 2000 La Dordogne, codifié FR7200660

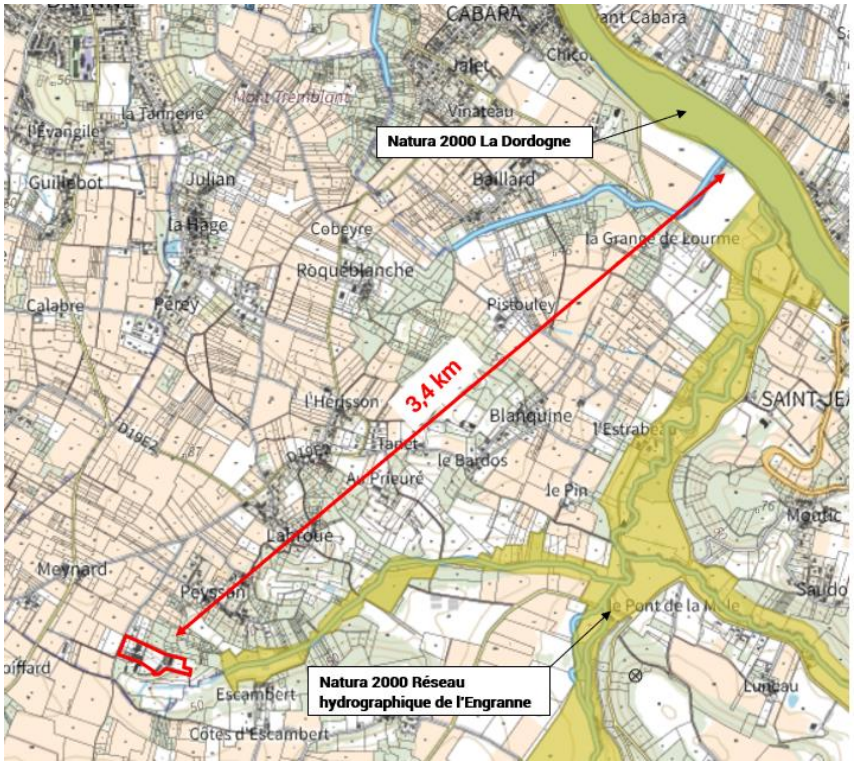
Environ 67% de ce site Natura 2000 se trouve sur le département de la Gironde, de nombreuses communes sont concernées comme SAINT-AUBIN-DE-BRANNE.

Caractéristiques du site Natura 2000 :

Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	95%
Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	4%
Forêts caducifoliées	1%

Source : inventaire national du patrimoine naturel



Autres caractéristiques du site

Lit mineur du système fluvial, le site Natura 2000 « La Dordogne » comprend :

- le cours de la rivière où l'on trouve les herbiers aquatiques ;
- la végétation des berges ;
- des boisements alluviaux

mais aussi les habitats de vie des espèces d'intérêt communautaire comme les poissons migrateurs, les libellules, la loutre d'Europe, la cistude d'Europe, le vison d'Europe et l'Angélique des estuaires (espèce végétale).

Les inventaires réalisés ont permis d'identifier en 2012 : 7 habitats naturels et 18 espèces différentes d'intérêt communautaire.

Qualité et importance

Cours d'eau essentiel pour la conservation des poissons migrateurs et la qualité globale de ses eaux.
Le site Natura 2000 « La Dordogne » est composé d'une rivière d'une longueur de 250 km. La rivière est encaissée dans des sédiments calcaires du Jurassiques et du Crétacé parfois recouverts de placages argilo-siliceux, est marquée par un développement linéaire de falaises sur sa partie amont. Sur sa partie aval (Aval de Mouleydier), la rivière coule sur des dépôts sédimentaires tertiaires marins ou lacustres et est remblayée par des alluvions quaternaires.
Le site présente une grande diversité de milieux aquatiques et de milieux alluviaux (bancs sablo-graveleux du lit mineur, forêts alluviales). De nombreuses espèces rares au niveau régional et national (phanérogames et coléoptères), de remarquables frayères à poissons migrateurs, et la loutre occupent le site.

Vulnérabilité

Vulnérabilité à la qualité des eaux et pour la conservation des frayères.
Préservation des couasnes et bras morts.
Accès aux affluents pour la diversification des frayères.
Aménagement des obstacles à l'avalaison comme à la dévalaison.
Présence du vison d'Amérique.

Evaluation des incidences sur le site Natura 2000 :

Le secteur concerné par la modification du PLU est éloigné de ce site Natura 2000 de plus de 3,4 km. On peut alors considérer que les incidences de la modification du PLU sur le site Natura 2000 La Dordogne sont nulles.

- La commune est concernée par le site NATURA 2000 du réseau hydrographique de l'Engranne, codifié FR7200690

L'ensemble de ce site Natura 2000 se trouve sur le département de la Gironde, mais seulement sont concernées six communes de l'ouest du castillonnais dont SAINT-AUBIN-DE-BRANNE.

Caractéristique du site Natura 2000 :

Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Autres terres arables	29%
Forêts caducifoliées	28%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	22%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	9%
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	6%
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	4%
Prairies ameliorées	1%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1%

Source : inventaire national du patrimoine naturel

Autres caractéristiques du site

Cours d'eau sur socle calcaire

Qualité et importance

Présence de belles unités de forêts alluviales (surface et état de conservation satisfaisants) = biotope favorable au Vison d'Europe.
Complémentarité de milieux favorables aux chiroptères (cavités, boisements, prairies).
Présence avérée de la Cistude d'Europe sur l'ensemble le cours principal, les étangs et les lacs riverains de l'Engranne.
Présence de prairies et de mégaphorbiaies favorables aux lépidoptères.

Vulnérabilité

Forêts alluviales sensibles aux travaux lourds d'entretien et à la déstructuration des sols ainsi qu'au drainage/assèchement des sols.
Qualité des eaux souvent mauvaise en relation avec les problématiques d'assainissement et/ou de pollutions agricoles (phytosanitaires) et viti-vinicoles susceptibles de porter atteinte aux espèces aquatiques ou semi aquatiques (faune piscicole, odonates, Cistude).
Fermeture des cavités (anciennes champignonnières, grottes, etc.) susceptible de porter atteinte aux populations de chauves-souris hibernantes.
Entretiens excessifs des bords de cours d'eau et plans d'eau (végétation de ceinture).
Fermetures de prairies suite à l'abandon des pratiques de fauche et de pâturages.

Evaluation des incidences sur le site Natura 2000 :

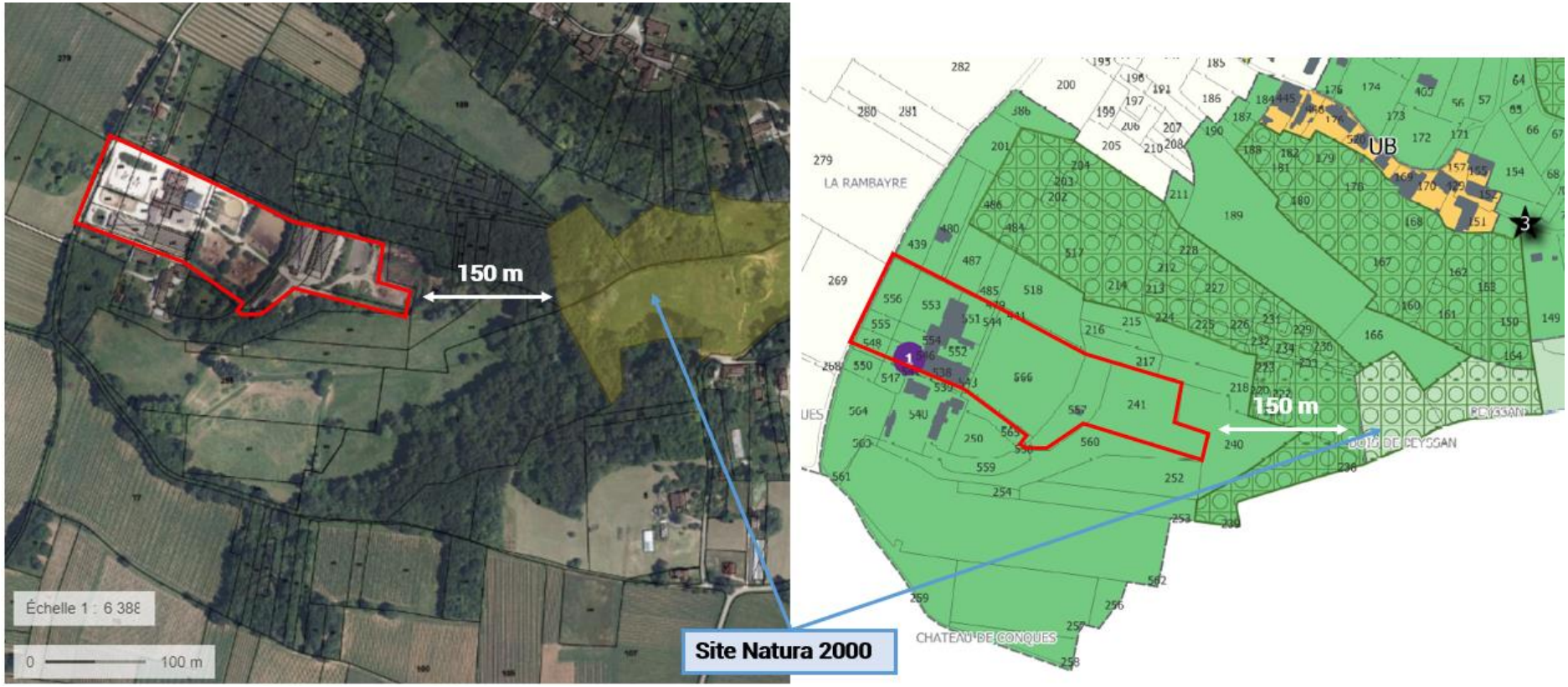
Le secteur de la modification (site de la clinique de Conques) est situé à 150 m des zones les plus proches que constituent le site Natura 2000 des vallées de l'Engranne et de son affluent le Prieur.

Aucune modification règlementaire n'est envisagée sur la zone NP. Aussi, la mise en œuvre du PLU modifié n'aura pas d'incidences directes négatives sur le site Natura 2000. Il est ici rappelé que, au contraire, la mise en œuvre du PLU sur le site Natura 2000 est positive. En effet, le PLU pérennise la protection du site Natura 2000 par le classement des terrains concernés en zone NP et en Espace Boisé Classé.

Aucun impact sur les secteurs proches du périmètre du site Natura n'est à envisager. La modification du PLU s'est attachée à maintenir, sur le plan de zonage, un espace tampon entre le STECAL et le site Natura 2000 : la zone naturelle (N) tout au long de la zone de contact avec le site Natura 2000 ainsi que l'EBC existant sont maintenus. De plus, le règlement de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) maintient la règle de recul minimum des constructions de :
- 10 m par rapport aux limites extérieures en contact avec un site naturel protégé (NP),

- 20 m par rapport à la présence de berges d'un cours d'eau ou d'un ruisseau.

Site de la Clinique de Conques (zone NC) : photo aérienne et site Natura 2000, plan de zonage actuel



Par ailleurs, l'article 4 du règlement du STECAL NC créé a introduit des dispositions permettant d'améliorer la situation environnementale de la clinique de Conques, notamment du point de vue de l'assainissement (obligation de disposer d'un assainissement aux normes pour pouvoir réaliser de nouvelles constructions) ou encore de la limitation des effets de ruissellements.

Ainsi, la mise en œuvre de la modification du PLU n'entraînera la disparition d'aucune surface d'habitat d'intérêt communautaire ni d'espèce d'intérêt communautaire.

VI-3 Conclusion :

Aucune construction envisagée n'est située dans un site Natura 2000 (ou un autre secteur protégé).
De plus, au vu de l'analyse développée ci-dessus, les modifications prises par le PLU de Saint-Aubin-de-Branne n'impactent pas le site Natura 2000 et sa périphérie et celles-ci n'autorisent pas d'opérations pouvant avoir d'incidence notable sur ce dernier.

Ainsi, on peut alors considérer que les incidences de la modification simplifiée du PLU sur l'environnement et les sites Natura 2000 sont nulles.