



COMMUNE DE SAINT-PEY-DE-CASTETS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 18/02/2014

# NOTICE EXPLICATIVE

---

## PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

---

PLU approuvé le	Prescription de la modification simplifiée n°3	Mise à disposition au public	Approbation
18/02/2014	12/06/2024	Du 16/12/2024 au 24/01/2025	19/02/2025

# SOMMAIRE

I. Introduction	p.3
II. La procédure de modification simplifiée	p.4
• Rappel des textes en vigueur	
• Champ d'application de la modification simplifiée	
• Déroulement de la procédure	
• Composition du dossier	
III. L'objet des modifications envisagées	p.7
1. Contexte et localisation du projet	
2. Eléments de justification	
3. Modifications apportées dans le règlement du PLU	
IV. Incidences sur les orientations générales du PLU	p.18
V. Compatibilité de la modification simplifiée n°3 du PLU	p.19
• Compatibilité avec les lois « Solidarité et Renouvellement Urbain », « Urbanisme et Habitat », « Engagement National pour l'Environnement », « Accès au Logement et Urbanisme Rénové »	
• Compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais	
• Compatibilité avec les projets d'intérêt général	
• Compatibilité avec les servitudes d'utilités publiques	
VI. Incidences sur l'environnement	p.20

# I – Introduction

Approuvé le 18/02/2014 par délibération du Conseil Municipal, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-PEY-DE-CASTETS, a fait l'objet de plusieurs évolutions.

La modification simplifiée n°1 approuvée le 01/10/2015 a eu pour objet d'apporter des adaptations mineures au plan de zonage en augmentant la taille de la zone NL suite à l'évolution du projet d'aménagement touristique du Lac.

La modification simplifiée n°2 approuvée le 03/11/2016 a permis de corriger des erreurs matérielles et des incohérences règlementaires mais aussi d'intégrer les dispositions permettant les extensions et annexes en zones A et N.

Une déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU, approuvée le 06/07/2022, a permis de créer un nouveau secteur Npv au sein de la zone naturelle N, spécifiquement dédié à la création d'un parc photovoltaïque.

Aussi, la commune de SAINT-PEY-DE-CASTETS a fait le choix d'engager dès à présent une procédure de modification simplifiée n°3 du Plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, afin de permettre la création d'un parc en face de la mairie sur un terrain classé en zone 2AU, constituant la première étape du projet d'aménagement du bourg.

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

Pour tout renseignement concernant la commune et les motivations qui ont conduit à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, il y a lieu de se reporter au rapport de présentation du PLU approuvé le 18 février 2014.

# II – La procédure de modification simplifiée

## II-1 Rappel des textes en vigueur

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

## II-2 Champ d'application de la modification simplifiée

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

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

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

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

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

Dans ce cadre réglementaire et au regard de la modification du PLU envisagée qui concerne uniquement les dispositions du règlement, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

## II-3 Déroulement de la procédure de modification simplifiée

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

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

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

### La procédure se déroule de la façon suivante :

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

### La mise à disposition du dossier :

Le Conseil Communautaire de la CdC Castillon-Pujols a délibéré pour définir les modalités selon lesquelles le dossier de modification simplifiée devait être mis à disposition du public afin de recueillir ses observations :

- la durée de la mise à disposition du dossier de modification sera d'un mois, du **16/12/2024 au 24/01/2025 inclus** ;
- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations, sera affiché en mairie de SAINT-PEY-DE-CASTETS et au siège de la Communauté de Communes Castillon-Pujols au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et durant toute sa durée.

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

- le dossier de modification et les avis des personnes publiques associées qui auront été adressés à la Communauté de Communes Castillon-Pujols seront mis à disposition du public en mairie, 3 Av. de la Mairie, 33350 SAINT-PEY-DE-CASTETS ainsi qu'à la Communauté de Communes Castillon-Pujols, 1 allée de la République 33350 CASTILLON LA BATAILLE, aux jours et heures habituels d'ouverture. Il sera accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, préalablement côtelé, afin que chacun puisse consigner ses observations. Les observations du public pourront être reçues par voie postale – Mairie de SAINT-PEY-DE-CASTETS, 3 Av. de la Mairie, 33350 Saint-Pey-de-Castets.

## II-4 Composition du dossier

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

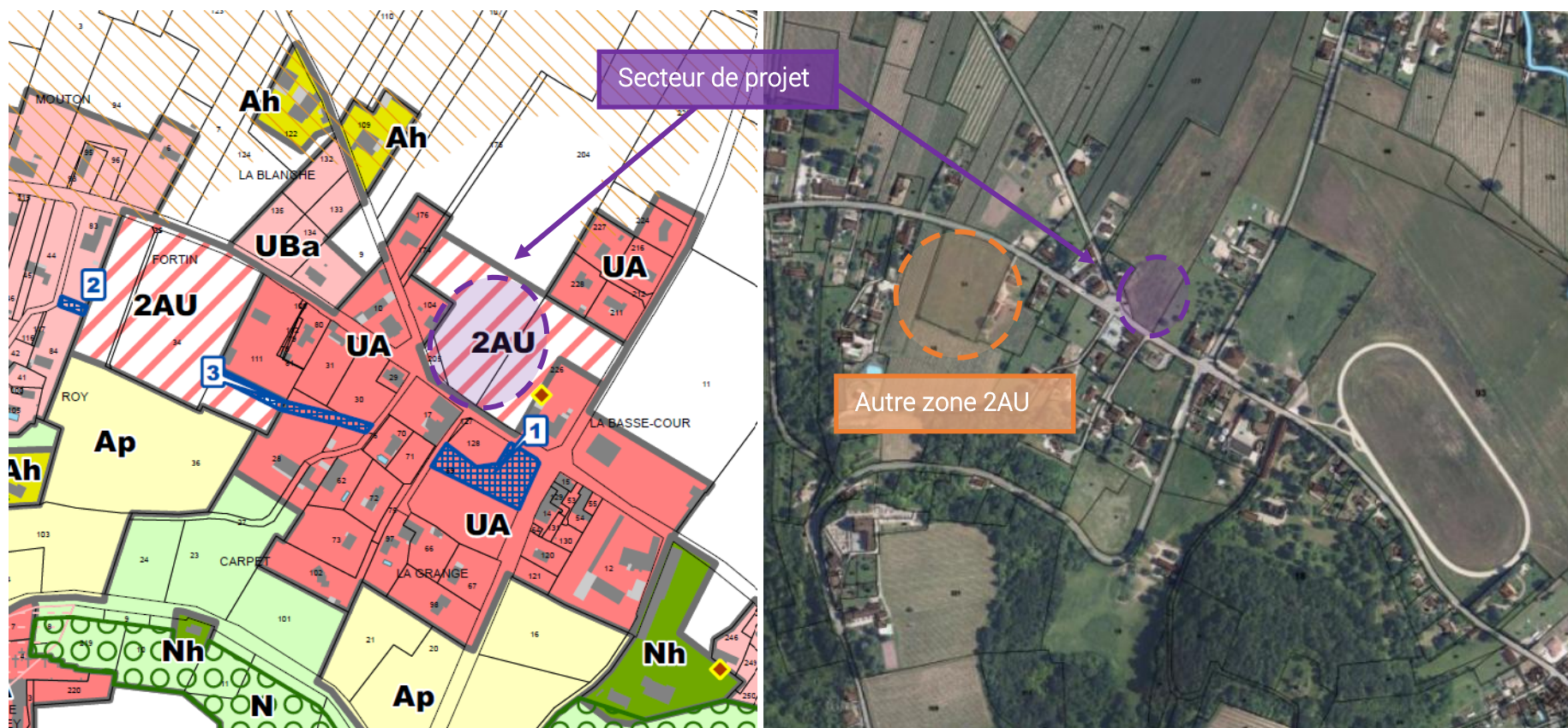
Pièce n°1 : la présente notice explicative

Pièce n°2 : le règlement modifié

# III – L'objet des modifications envisagées

## III-1 Contexte et localisation du projet

Localisation des secteurs concernés par la modification simplifiée sur le plan de zonage en vigueur et sur une photo aérienne



Sources : PLU en vigueur, Géoportail

- **Contexte urbain :**

Saint-Pey-de-Castets dispose de deux espaces prévus pour renforcer le centre-bourg à long terme (zones 2AU) situés sur les marges du tissu urbanisé central. A l'ouest, la zone 2AU a pour objet d'opérer un rapprochement entre le bourg (zone UA) et le hameau de Mouton (zone UBa). Au nord du bourg, la zone 2AU a pour objet de structurer cet ensemble urbain en épaisseur de l'urbanisation existante en s'appuyant sur les espaces publics structurants existants.

La présente modification simplifiée du PLU a pour objet de permettre la réalisation d'un espace public seulement sur une partie de cette dernière zone. Ce site classé en zone 2AU comprend plusieurs parcelles situées au nord de la RD18 dont seulement une partie est concernée par le projet de la collectivité. Le site 2AU est occupé par une prairie faisant face à la mairie et par un jardin entretenu (espace non concerné par le projet de la commune).

- **Projet de parc de la Mairie, une opération du projet global d'aménagement du centre-bourg :**

Les élus ont constaté qu'il n'existe pas de réel « cœur de bourg » sur la commune malgré la concentration des équipements publics dans ce secteur (mairie, école, salle des fêtes). De plus, ils ont soulevés des problématiques de stationnement et de sécurisation des voies lors des évènements organisés en centre-bourg. Ainsi, au fil de leurs échanges, de nombreux sujets ont été évoqués et des projets exemplaires ont été abordés (terrain Lach à Castillon-la-Bataille par exemple).

A cet effet, la commune a décidé de réaliser une étude préalable d'aménagement de son centre-bourg (en cours). Afin de répondre aux enjeux de développement urbain, de mobilité (notamment piétonne) et d'équipements publics, le projet global a défini plusieurs opérations à réaliser, notamment :

- le réaménagement de la route départementale en travaillant sur un parvis de la mairie, un recalibrage de la voirie existante (trottoir et stationnement) et du carrefour de l'est du bourg ;
- la création de 20 logements en proposant des typologies variées (individuels, individuels groupés et intermédiaires) à l'est de la mairie, la création de 3 logements communaux en face de l'école ;
- l'extension de la mairie dans le prolongement ouest du bâtiment existant ;
- la création d'espaces publics qualitatifs : aménagement du parc de la Mairie au nord de la RD18, réaménagement de la place de la salle des fêtes en square et aménagement d'un espace de stationnement au sud de la mairie.

A ce jour (juin 2024), les élus envisagent, pour le Parc de la Mairie, la création équipements sportifs et de loisirs (aire de boules, une aire de jeux pour les enfants, des espaces pour le pique-nique, etc.) complétés par un cheminement piéton mais également par des plantations d'arbres de haute tige ou encore une densification végétale sur la limite riveraine de l'ouest.

- **Conclusion :**

Au regard du détail du programme qui n'est pas réalisable aujourd'hui dans le cadre du PLU en vigueur, les élus souhaitent ajuster à la marge le règlement du PLU approuvé sur ce secteur, classé en zone 2AU, afin de permettre cette tranche de travaux à court terme dans le cadre du projet global de création/restructuration des espaces publics du centre-bourg, bénéfique pour la commune.

## III.2. Eléments de justification

- **Objectifs définis dans le PADD :**

Comme le précise le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), la commune a pour ambition de « *recentrer les orientations de développement autour du bourg* ». Cela devra être fait de manière progressive, en intégrant la densification du bourg et la préservation des grandes perspectives paysagères vers le coteau et l'église. Cette orientation à long terme devra être accompagnée d'actions à entreprendre, notamment le renforcement de l'école, le futur maillage des espaces publics. Cet objectif s'accompagne de l'ambition de conserver les vues lointaines sur le paysage de la plaine et les coteaux du sud.

Le PADD propose également une orientation visant à « *revitaliser et améliorer les cheminements dans et vers le bourg* » afin de renforcer l'attractivité du bourg.

A cet effet, la modification simplifiée proposée permettra d'impulser un nouveau projet d'espace public qui viendra enrichir le cadre de vie de la commune et donc faciliter la mise en œuvre du projet urbain global et la densification du tissu urbanisé.

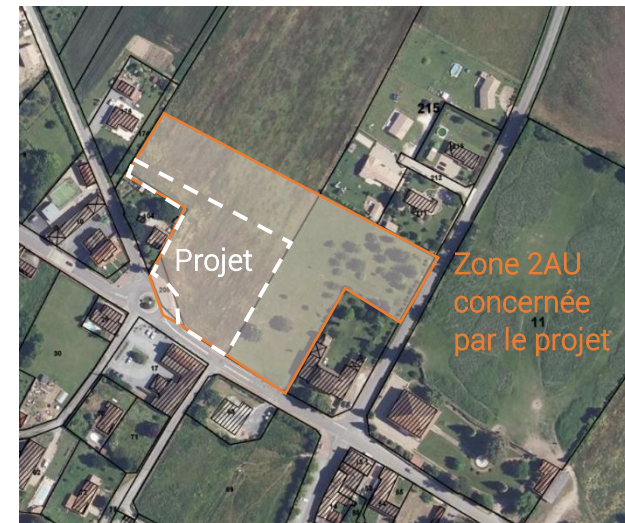
- **Accessibilité du site et capacité du stationnement :**

Le site du projet est accessible depuis le rond-point existant présent sur la RD18. Les voiries concernées sont dimensionnées pour accueillir le volume de véhicules légers supplémentaires qui utiliseront les aménagements publics prévus dans le projet. L'espace de stationnement envisagé au sud de la mairie et les places prévues le long de la RD auront pour effet d'améliorer l'offre de stationnement en centre-bourg.

- **Foncier**

La zone 2AU concernée par le projet de parc est occupée par 3 propriétaires. La parcelle de l'est (ZH 226) n'est pas concernée par le projet. La parcelle du Département de la Gironde (ZH 205) est partiellement occupée par le rond-point. Ainsi, seule la partie sud de la dernière parcelle (propriété privée) est concernée par le projet de parc. Le propriétaire devrait vendre son terrain à la commune d'ici la fin de l'année 2024.

A noter que l'autre zone 2AU est concernée par la modification du PLU mais aucun projet n'est envisagé à ce jour.



- **Capacité des réseaux :**

Le secteur de projet est situé en zone à urbaniser (2AU) à proximité immédiate du centre-bourg. Il bénéficie donc de la présence de l'ensemble des réseaux nécessaires à son aménagement : électricité, eau potable, etc. Le réseau électrique enterré est présent le long de la RD18 de même que le réseau d'eau potable. Toutefois, au regard de la programmation définie dans le projet, aucun raccordement autre qu'électrique (éventuellement des candélabres autonomes) ne serait nécessaire.

Le réseau électrique est adapté aux besoins de la commune en termes de desserte et de capacité. De même, la protection incendie du secteur du projet est assurée (moins de 200 m) par un poteau incendie situé au croisement de la RD18 et de la RD119E2 (cf. carte ci-contre). L'autre secteur 2AU est à moins de 400 m du poteau de Mouton.

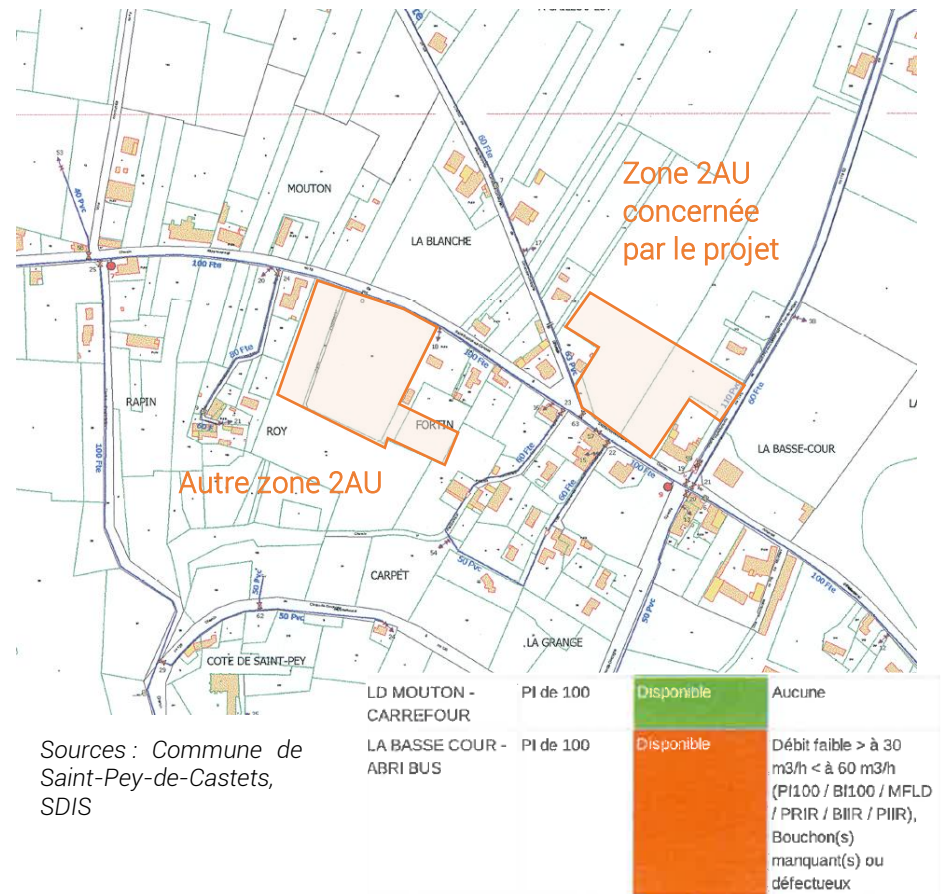
Ainsi, la modification simplifiée ne devrait avoir aucun impact sur la capacité des réseaux.

A propos de la gestion des eaux pluviales, l'emprise du projet de parc se trouve sur une prairie enherbée favorisant l'infiltration des eaux de pluies sur la parcelle. Le projet prévoit des aménagements légers (tables de pique-nique, aire de jeux, boulodrome, etc.) qui permettent une bonne infiltration des eaux pluviales à la parcelle, limitant ainsi fortement les rejets au réseau. En conséquence, le projet de modification simplifiée aura un impact négligeable sur ce point.

- **Nuisances**

Le projet ne va pas entraîner de nuisances olfactives pour les riverains. Les nuisances visuelles et sonores seront atténuées car le projet prévoit l'aménagement d'un espace paysager à l'ouest du site sous forme de densification végétale.

Plan du réseau d'eau potable et de la défense incendie



Sources : Commune de Saint-Pey-de-Castets, SDIS

- Insertion paysagère, urbaine et architecturale du site de projet

Comme vu plus haut, le secteur de projet s'inscrit sur un terrain plat formant une dent creuse en plein centre-bourg. Le projet permettra de créer un espace public assurant une transition douce entre l'urbanisation plus compacte du bourg et l'espace agricole. L'aménagement végétal des abords ouest du site assurera son insertion avec les constructions individuelles existantes.

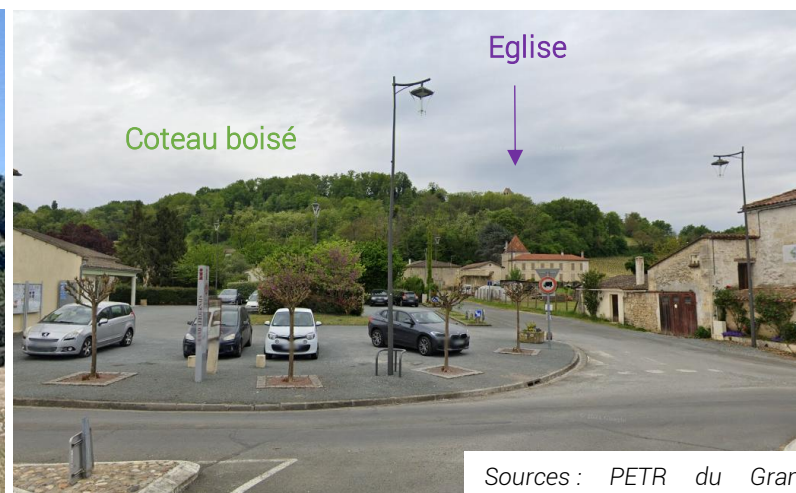
Le développement urbain de la commune s'est constitué dans la vallée plane de la Dordogne, en contrebas du coteau boisé surmonté de l'église inscrite. Ainsi, cette topographie singulière crée de nombreuses vues et perspectives majeures, emblématiques de la commune, depuis/vers l'église et les coteaux (voir photos ci-dessous). Les aménagements légers prévus dans le projet n'auront pas d'incidences paysagères négatives : bien au contraire, ils permettront de valoriser le cadre de vie en centre-bourg, notamment en soulignant les constructions qualitatives, tout en préservant les vues existantes.

Vue depuis la RD18 des parcelles riveraines du projet à l'ouest du site et de l'accès envisagé au futur parking paysager



Source : PETR du Grand Libournais

Vue depuis la RD18 des parcelles riveraines du projet à l'ouest du site et de l'accès envisagé au futur parking paysager



Sources : PETR du Grand Libournais, Google Street View

La commune de Saint-Pey-de-Castets est concernée par les « réservoirs de biodiversité » définis dans le SCoT du Grand Libournais : le cœur de biodiversité majeur de la Dordogne.

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

- **Conclusion :**

Le PLU actuel ne permet pas à la collectivité de créer d'espace public à court terme sur cette zone 2AU. Le PLUi à l'échelle de la Communauté de Communes Castillon-Pujols est en cours d'élaboration. A cet effet, la municipalité a décidé de modifier marginalement le règlement écrit de la zone 2AU.

### III-3 Modifications apportées dans le règlement du PLU

Le tableau qui suit vise à montrer les modifications apportées au règlement, à en apporter les justifications et à préciser dans quel cadre elles ont été prises.

Règlement actuel du PLU	Règlement futur du PLU
<p>CARACTÈRE DE LA ZONE</p> <p>Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, ouverts à l'urbanisation après une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat, bureaux et services, commerces et artisanat, tourisme et loisirs.</p> <p>L'urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion de la révision du présent PLU.</p>	<p>CARACTÈRE DE LA ZONE</p> <p>Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, ouverts à l'urbanisation après une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat, bureaux et services, commerces et artisanat, tourisme et loisirs <b>ou encore d'équipements publics.</b></p> <p><b>L'urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion de la révision du présent PLU.</b></p> <p><b>Toutefois, les installations et aménagements liés aux équipements publics et de loisirs y sont autorisés.</b></p>
<p>ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdits :</p> <p>1.1 - Toutes constructions nouvelles</p>	<p>ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdits :</p> <p>1.1 - Toutes constructions nouvelles <b>autres que celles permises à l'article 2AU2.</b></p> <p><b>1.2 - Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.</b></p> <p><b>1.3 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.</b></p> <p><b>1.4 - Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.</b></p>

<p>ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>2.1 – Non réglementé.</p>	<p>ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>2.1 – <del>Non réglementé.</del> Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et qu'ils soient limités au maximum.</p> <p>2.2 - Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.</p> <p>2.3 - Les aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux équipements sportifs ou de loisirs (notamment terrain de sport, aire de jeux, etc.), sous réserve de leur intégration dans le site.</p>
<p><b><u>Justifications :</u></b></p> <p>Le règlement actuel de la zone 2AU ne permet pas la réalisation d'installations nécessaires aux services publics liées aux voiries, au stationnement et aux réseaux. Le projet d'aménagement global du bourg porté par la commune prévoit la restructuration de la route départementale en intégrant des trottoirs et des espaces de stationnement le long de la voie.</p> <p>Le règlement actuel de la zone 2AU ne permet pas la réalisation d'aménagements et installations nécessaires aux services publics liés aux équipements sportifs ou de loisirs. Le projet d'aménagement global du bourg porté par la commune prévoit l'aménagement du parc public intégrant des équipements sportifs (boulodrome, table de ping-pong, etc.) et de loisirs (table de pique-nique, gradins, aire de jeux, etc.) sur la parcelle ZH 204.</p> <p>Dans le même sens, la modification de l'article 1 permet d'interdire des usages du sols qui ne sont pas souhaitables par les élus.</p> <p>Il est donc proposé de modifier la règle des occupations et utilisations du sol pour la zone 2AU en conséquence.</p>	
<p>ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p>3.1 – Non réglementé.</p>	<p>ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p>3.1 – <del>Non réglementé.</del> Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...</p>

<p>ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS</p> <p>4.1 – Non réglementé</p>	<p>ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS</p> <p>4.1 – <del>Non réglementé</del> Toute installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau.</p> <p>4.2 - Les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.</p> <p>4.3 - Les eaux pluviales issues de toute installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. 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 existants sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.</p> <p>4.4 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.</p>
<p>ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>6.1 – Non réglementé</p> <p>ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>7.1 – Non réglementé</p>	<p>ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>6.1 – <del>Non réglementé</del> Pour tout aménagement ou toute installation autorisés dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'ils sont bien intégrés dans l'environnement naturel ou bâti.</p> <p>ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>7.1 – <del>Non réglementé</del> Pour tout aménagement ou toute installation autorisés dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'ils sont bien intégrés dans l'environnement naturel ou bâti.</p>
<p>ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>12.1 – Non réglementé</p>	<p>ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p>

	12.1 - <del>Non réglementé</del> Les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements perméables (mélange terre/pierre, etc.).
--	--

**Justifications :**

Le règlement actuel de la zone 2AU ne permet aucune installation et aucun aménagement nécessaire aux services publics. Au regard des évolutions proposées aux articles 1 et 2 de la zone 2AU, il apparaît nécessaire de maîtriser l'impact environnemental et de gérer l'insertion des futurs aménagements dans le site. Ainsi, le PLU améliore sa compatibilité avec le DOO du SCoT du Grand Libournais.

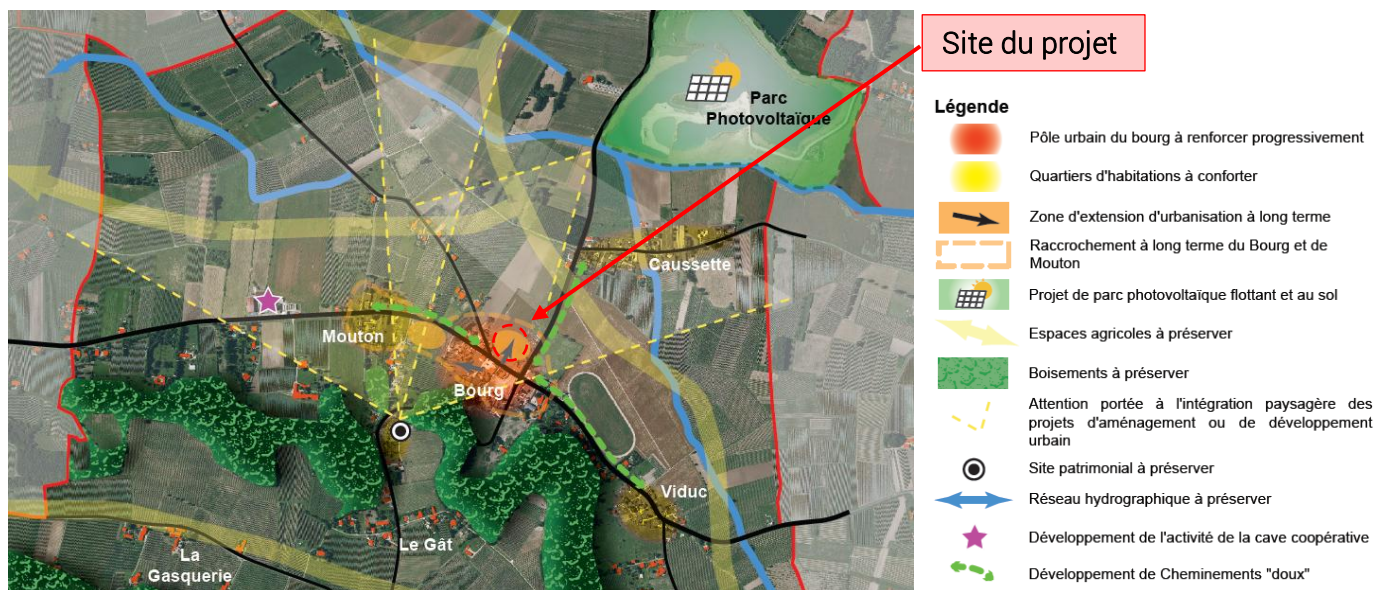
Il est donc proposé de modifier les autres règles de la zone 2AU afin de répondre aux enjeux de gestion des eaux pluviales et d'insertion des aménagements dans leur environnement bâti, paysager et naturel.

# IV - Incidences sur les orientations générales du PLU

Cette modification simplifiée ne remet pas en cause les orientations générales du PLU et s'inscrit au contraire pleinement dans la volonté communale d'améliorer le cadre de vie de la population notamment en centre-bourg. Le projet de parc de la Mairie ne concerne qu'une partie de la zone 2AU prévue pour le renforcement de l'urbanisation au nord du bourg et il aura pour effet de renforcer la principale centralité de la commune. Conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme, ces modifications apportées n'ont pas pour effet de :

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

Extrait du PADD



# V – Conformité et compatibilité de la modification simplifiée n°3 du PLU

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

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

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

La modification simplifiée du PLU ne remet pas en cause les orientations du DOO du SCoT dans ses chapitres « La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver » ayant notamment pour ambition de favoriser « la nature en ville » puisque le projet de parc intégrera des espaces récréatifs et des aménagements paysagers en centre-bourg.

Par ailleurs, le projet de modification du PLU (ainsi que celui de l'aménagement global du centre-bourg) contribuera étroitement à « Concevoir un nouveau modèle urbain, garant de la qualité et du cadre de vie » ayant notamment pour objectif de « renforcer la mixité fonctionnelle » en créant un espace public qualitatif dans la principale centralité de la commune.

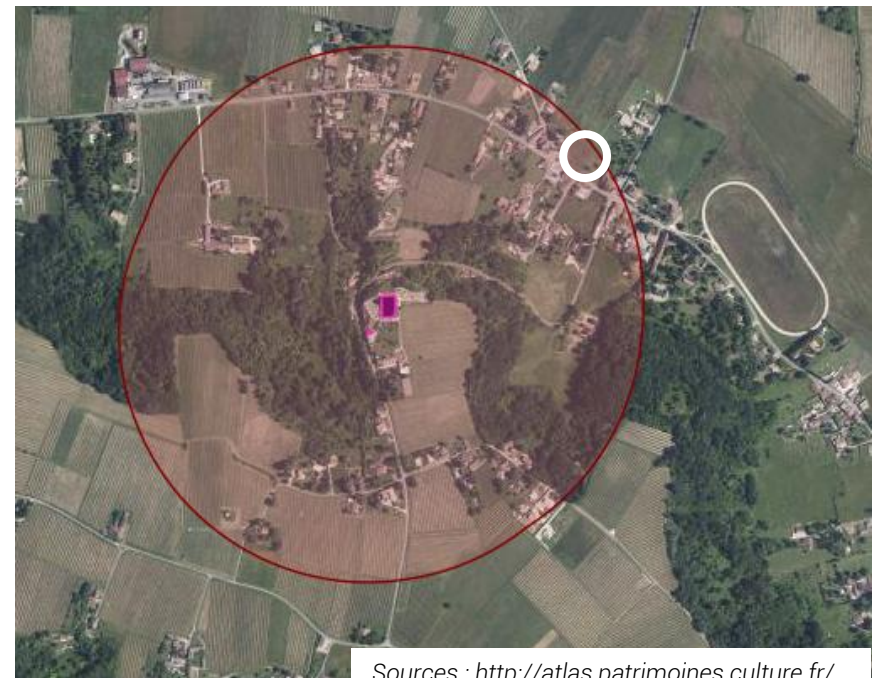
- **Compatibilité avec les projets d'intérêt général**

La commune de Saint-Pey-de-Castets n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

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

La modification simplifiée du PLU respecte les servitudes d'utilité publique en annexes du PLU approuvé (cf. carte ci-contre sur la servitude liée aux monuments historiques).

Protection au titre des abords de monuments historiques (AC1) et site du projet



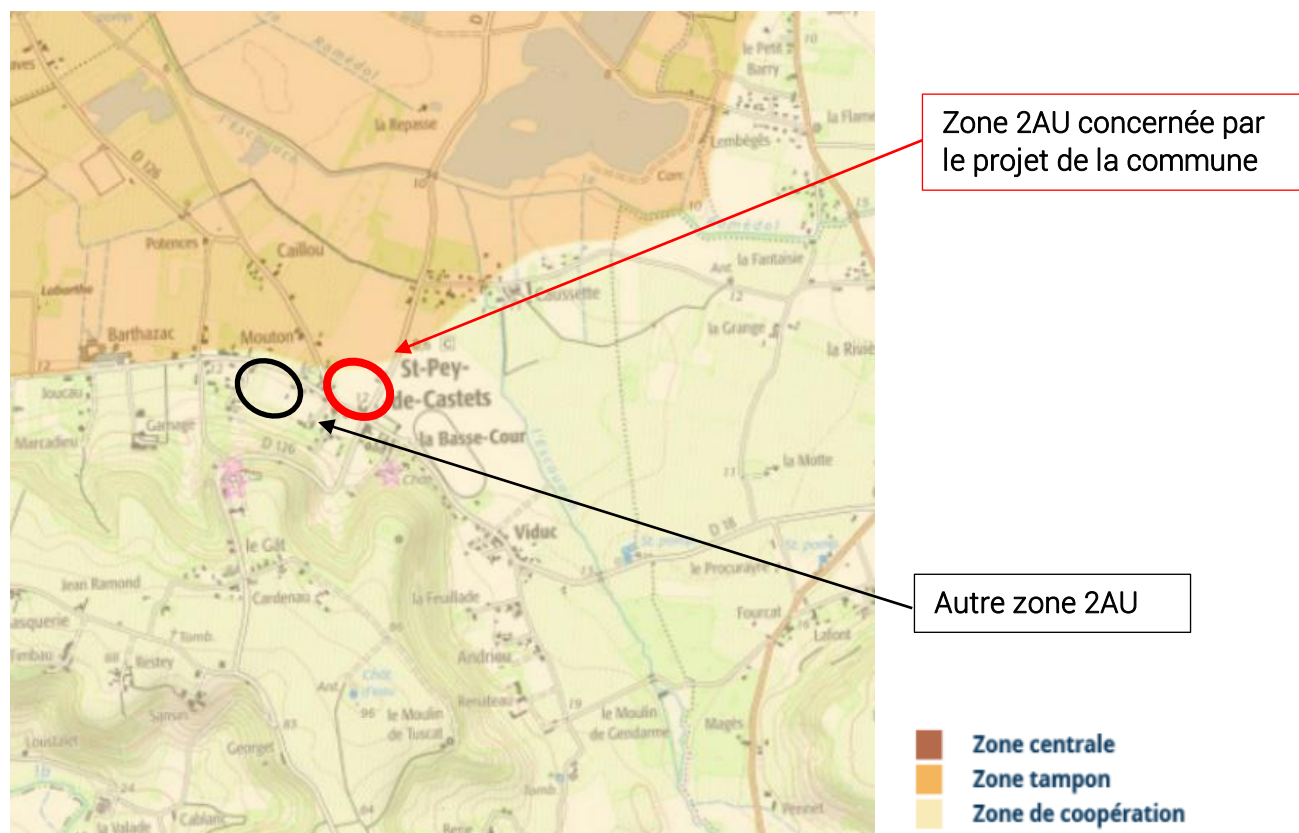
## VI – Incidences sur l'environnement

La commune de SAINT-PEY-DE-CASTETS est concernée par un site Natura 2000, une ZNIEFF de type 2 et une réserve de biosphère.

La procédure de modification simplifiée concerne un ajustement du règlement, 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.

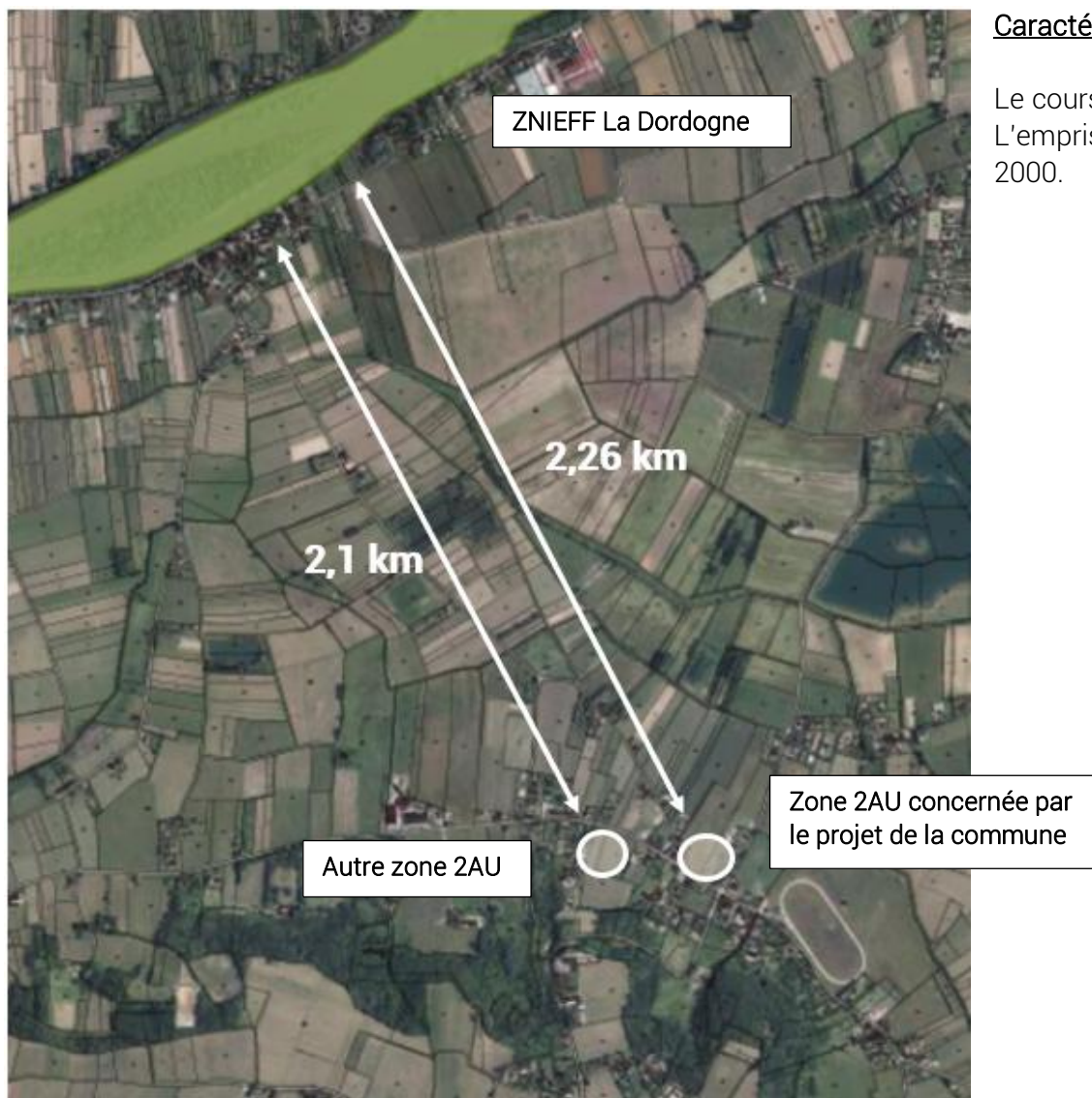
1/ La commune est concernée par une réserve de biosphère :

- N° FR6400011 Bassin de la Dordogne



Source : inventaire national du patrimoine naturel

2/ La commune est concernée par la ZNIEFF n° 720020014 de type 2, La Dordogne :



### Caractéristiques 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.

### 3/ 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-PEY-DE-CASTETS.

#### 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

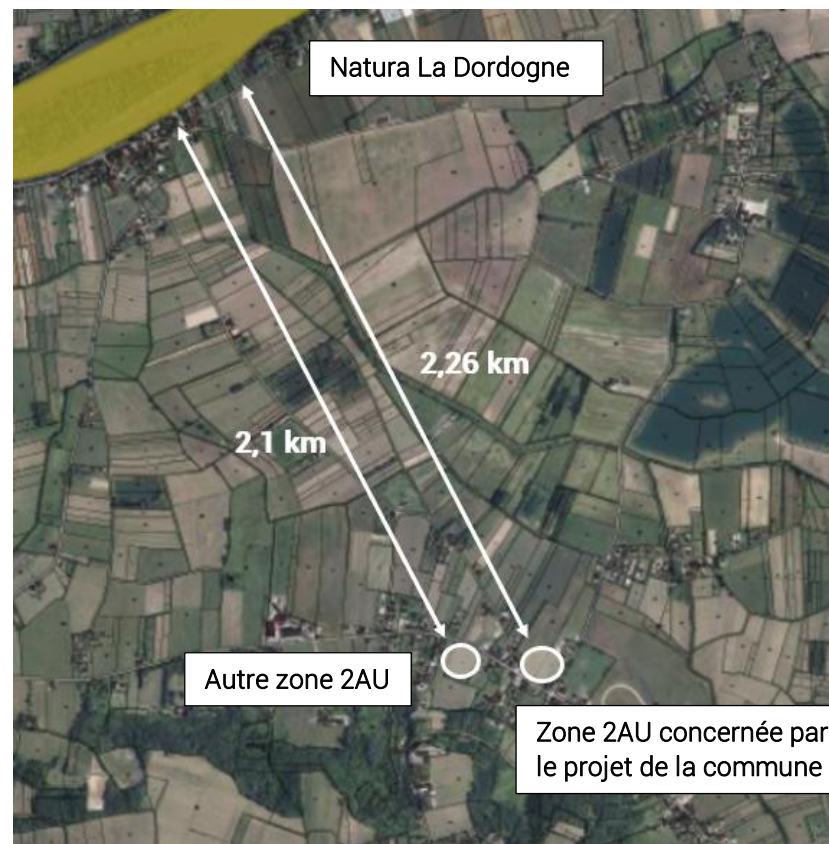
mais aussi les habitats de vie des espèces d'intérêt communautaire comme les poissons migrateurs, les libellules, la loutre d'Europe, la cistude d'Europe, le vison d'Europe et l'Angélique des estuaires (espèce végétale).

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.

### **4/ Conclusion :**

Aucune construction n'est située dans ou à proximité immédiate d'un site Natura 2000 (ou un autre secteur protégé). On peut alors considérer que les incidences de la modification simplifiée du PLU sur l'environnement et les sites Natura 2000 sont nulles.