

Délibération n°2023/151

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la
COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN**

Séance du 27 NOVEMBRE 2023
Convocation en date du 21 NOVEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 27 novembre à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Riocaud, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 33
Pouvoirs : 04
Votants : 37

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Sylvie FEYDEL, Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Magali VERITE, Vice-présidentes

MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Miguel GARCIA, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

Présents : Mmes Patricia CELESTE, Christiane CHARRUT (suppléante de M. Jean-Pierre ROUBINEAU), Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Mireille GROSSIAS, Marie-José GUYOT, Pascale PENISSON, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, MM. Jean-Marie BAEZA, Bernard DELAGE, Patrick FESTAL, Éric FRECHOU, Laurent FRITSCH, Michel MARGOUILLE, Jean-Paul PAILHET, Tristan PLAT, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Procuration (s) : Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Christiane VINCENZI à Mme Mireille GROSSIAS
M. Gérard DUFOUR à M. Patrick FESTAL
M. Didier TEYSSANDIER à M. Miguel GARCIA

Excusés : -

Absents : - Mmes Sandrine PAUILLAC, Dominique PRADELLE
MM. Christophe CHALARD, Franck GENILLIER

Secrétaire de Séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Domaines et compétences par thèmes

Sous-domaine : Environnement
paysfoyen.fr

OBJET : Approbation des tarifs de l'eau et de l'assainissement collectif 2024.

Intervenants : Monsieur REIX, Vice-président, Monsieur le Président.

Vote pour : 37 voix

Vote contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Vu la délibération n°19-114 du 28 novembre 2019, par laquelle le Conseil Communautaire a validé le principe de concession par affermage à paiement, par la Collectivité pour le service d'eau potable ;

Vu la délibération n°19-115 du 28 novembre 2019, par laquelle le Conseil Communautaire a validé le principe de concession par affermage à paiement par la Collectivité, pour le service d'assainissement collectif ;

Vu la délibération n°20-166 du 3 décembre 2020, par laquelle le Conseil Communautaire a décidé d'attribuer la délégation de service public d'eau potable à l'entreprise SOGEDO ;

Vu la délibération n°20-167 du 3 décembre 2020, par laquelle le Conseil Communautaire a décidé d'attribuer la délégation de service public d'assainissement collectif à l'entreprise VEOLIA EAU ;

Monsieur le Vice-président en charge de l'eau et l'assainissement indique que suite au regroupement des territoires historiques (territoire de Sainte-Foy-la-Grande, territoire de Pellegrue et territoire de Port Sainte Foy et Ponchapt) au sein d'une même délégation de service public, une harmonisation des tarifs sur l'ensemble du territoire du Pays Foyen a été instaurée. Il est à noter que le service de l'eau potable sur le territoire de Port-Ste-Foy-et-Ponchapt est de la compétence du SMDE 24. Ainsi, une convergence des tarifs de l'eau potable a été effective pour l'année 2022 sur les anciens territoires de Sainte-Foy-la-Grande et de Pellegrue. L'harmonisation des tarifs pour le service de l'assainissement collectif est prévue pour l'année 2030.

Il propose les tarifs HT de l'eau potable pour l'année 2024 de la façon suivante :

- Part fixe : 61,8826 € HT par an
- Part proportionnelle :
 - o 1,5557 € HT/m³ de 0 à 120 m³
 - o 1,7676 € HT/m³ de 121 à 3 000 m³
 - o 1,8687 € HT/m³ au-delà de 3 000 m³

Ce qui représente pour une facture de 120 m³ environ de 331,15 € TTC (soit 2,76 € TTC/m³). Soit une augmentation de 3,3 % par rapport à une facture globale de base de 120 m³ de 2023.

Monsieur le Vice-président propose également la mise en place d'une part fixe par logement en collectif et un abonnement selon le calibre du compteur de la façon suivante :

Diamètres compteurs (mm)	Tarif abonnement (€ HT/an)
15	61,8826
20 / 25	102,8371
30	204,8435
40 / 50	331,8090
60	472,8818
80	662,7874
100	993,7658
150	1514,6498

Monsieur le Vice-président propose les tarifs HT de l'assainissement collectif pour l'année 2024 de la façon suivante :

Territoire girondin de la Communauté de Communes du Pays Foyen (territoire de Sainte Foy la Grande + territoire de Pellegrue) :

- Part fixe : 93,15€ HT par an
- Part proportionnelle :
 - o 3,2513 € HT/m³ de 0 à 120 m³
 - o 3,6490 € HT/m³ de 121 à 3 000 m³
 - o 3,8058 € HT/m³ au-delà de 3 000 m³

Territoire de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt :

- Part fixe : 88,4447 € HT par an
- Part proportionnelle :
 - o 2,1644 € HT/m³ de 0 à 120 m³
 - o 2,5621 € HT/m³ de 121 à 3 000 m³
 - o 2,7189 € HT/m³ au-delà de 3 000 m³

Ce qui représente pour une facture type de 120 m³ environ :

- 564,64 € TTC sur les territoires de Sainte-Foy-la-Grande et de Pellegrue (4,71 € TTC /m³)
- 415,99 € TTC sur le territoire de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt (3,47 € TTC/m³).

Soit un montant égal pour le territoire de Sainte-Foy-la-Grande et Pellegrue et une augmentation de 5 % sur le territoire de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt par rapport à une facture globale de base de 120 m³ de 2023.

Après présentation en Bureau et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité :

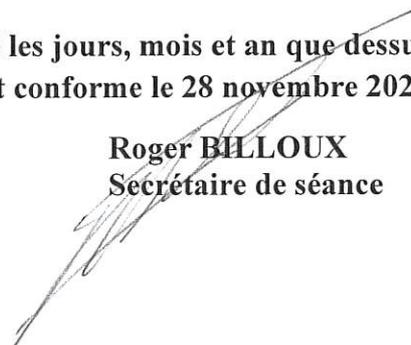
- **APPROUVE** les nouveaux tarifs proposés pour le service d'eau potable avec la mise en place d'une part fixe par logement en collectif et un abonnement proportionnel au calibre du compteur, mentionnés ci-dessus ;
- **APPROUVE** les nouveaux tarifs proposés pour le service d'assainissement collectif, mentionnés ci-dessus ;
- **HABILITE** Monsieur le Président à engager les démarches nécessaires au bon déroulement et à signer tous documents relatifs à ce dossier.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 28 novembre 2023

Pierre ROBERT
Président



Roger BILLOUX
Secrétaire de séance



Le Président :

- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la
COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN**

—————
Séance du 27 NOVEMBRE 2023
Convocation en date du 21 NOVEMBRE 2023
—————

L'an deux mille vingt-trois, le 27 novembre à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Riocaud, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 33
Pouvoirs : 04
Votants : 37

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Sylvie FEYDEL, Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Magali VERITE, Vice-présidentes

MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Miguel GARCIA, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

Présents : Mmes Patricia CELESTE, Christiane CHARRUT (suppléante de M. Jean-Pierre ROUBINEAU), Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Mireille GROSSIAS, Marie-José GUYOT, Pascale PENISSON, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, MM. Jean-Marie BAEZA, Bernard DELAGE, Patrick FESTAL, Éric FRECHOU, Laurent FRITSCH, Michel MARGOUILLE, Jean-Paul PAILHET, Tristan PLAT, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Procuration (s) : Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Christiane VINCENZI à Mme Mireille GROSSIAS
M. Gérard DUFOUR à M. Patrick FESTAL
M. Didier TEYSSANDIER à M. Miguel GARCIA

Excusés : -

Absents : - Mmes Sandrine PAUILLAC, Dominique PRADELLE
MM. Christophe CHALARD, Franck GENILLIER

Secrétaire de Séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Urbanisme

Sous-domaine : Documents d'urbanisme
paysfoyen.fr

OBJET : Approbation de la modification n°01 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Intervenants : Monsieur BLUTEAU, Monsieur FRITSCH, Monsieur REIX, Monsieur ULMANN, Monsieur le Président.

Vote pour : 37 voix

Vote contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

La Communauté des Communes du Pays Foyen a lancé une procédure de modification de droit commun, avec enquête publique, du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en date du 15 février 2022.

Monsieur le Vice-président rappelle que cette procédure vise à améliorer l'usage du règlement écrit ainsi que son caractère opposable aux demandes d'autorisation, à adapter le zonage sur certains secteurs et à étendre le changement de destination à des constructions nouvellement identifiées en zones agricole et naturelle, au nombre de 8 avant la réalisation de l'enquête publique. Les demandes de reclassement parcellaire en zone constructible n'entrent pas dans le champ réglementaire de la procédure de modification de droit commun.

L'ensemble des évolutions inscrites dans la modification n°1 du PLUi a été réfléchi et cadré avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Gironde (DDTM), induisant le renforcement en phase de conception de ladite procédure et par conséquent sa stabilité juridique.

Les avis des personnes publiques associées ont été majoritairement favorables. Les observations formulées par la Chambre d'Agriculture, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Gironde (DDTM) et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ont été prises en compte puis intégrées dans le projet, ne remettant pas en compte les évolutions inscrites ni l'approche intégratrice des enjeux liés à la préservation environnementale.

L'enquête publique, réalisée conjointement aux projets de Périmètres Délimité des Abords (PDA) de monuments historiques, s'étant déroulée du 05 juin 2023 au 05 juillet 2023 inclus, a permis le recensement d'observations et l'intégration d'éléments :

- Changements de destination non identifiés dans le projet en amont, au nombre de 9 ;
- Intégrations de projets économiques et touristiques sur les communes de Saint-Avit-Saint-Nazaire et Landerrouat ;
- Ajout de la servitude d'utilité publique relative à la chaufferie à bois déchiqueté de

Pellegrue ;
paysfoyen.fr

- Ajustements de forme et de rédaction du règlement écrit.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants, R 153-20 et R 153-21, L. 153-25, L. 153-26 et L. 153-44 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), valant Programme Local d'Habitat (PLH), approuvé par délibération communautaire n°19-116 en date du 28/11/2019 ;

Vu la délibération communautaire n° 2022/022 approuvée en date du 15/02/2022 portant sur le lancement de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays Foyen, avec enquête publique ;

Vu l'arrêté n° AR-URBA-33-324-2022-569 émis par le Président de la Communauté de Communes en date du 23/08/2022 engageant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

Vu l'arrêté n° AR-URBA-33-324-2023-204 émis par le Président de la communauté de communes en date du 10/05/2023 mettant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à l'enquête publique ;

Considérant le déroulement de l'enquête publique sur le territoire du Pays Foyen du 05 juin 2023 au 05 juillet 2023 ;

Considérant le rapport d'enquête publique émis en date du 04 août 2023 par la commissaire-enquêtrice ;

Considérant les conclusions motivées et avis sur chacun des dossiers soumis à ladite enquête publique émis en date du 04 août 2023 par la commissaire-enquêtrice ;

Considérant que les résultats de l'enquête publique, après avoir été analysés en réunion de travail en date du 12/10/2023, justifient des rectifications mineures du PLUi modifié tel qu'il a été présenté à l'enquête :

- *Clarification des règles relatives au rejet des eaux usées en l'absence d'assainissement collectif sur l'ensemble des zones ;*
- *Adaptation d'un périmètre en secteur Ap (Agricole protégé) ainsi que du zonage (UY en lieu et place de la zone UX) pour permettre le développement de la cave coopérative de Landerrouat ;*
- *Intégration d'une nouvelle servitude d'utilité publique au regard du classement de la chaufferie à bois de Pellegrue dans la liste des réseaux de chaleur ;*
- *Identification de constructions autorisées à changer de destination en zones agricole et naturelle.*

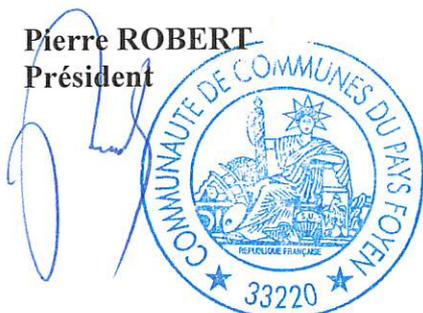
Considérant que le PLUi modifié tel qu'il est présenté au conseil communautaire est prêt à être approuvé ;

Après présentation en Bureau et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, tel qu'elle apparaît au dossier annexé à la présente délibération et qui porte notamment sur les points précités ;
- **INFORME** que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité et d'affichage suivantes :
 - La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de la Communauté de Communes ainsi que dans les mairies du territoire pour une période d'un mois minimum.
 - La présente délibération fera l'objet d'une mention dans un journal habilité à publier les annonces légales ainsi que d'une publication au Recueil des Actes Administratifs mentionnée à l'article R 2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- **HABILITE** Monsieur le Président à engager toutes les démarches nécessaires au bon déroulement de ce dossier et l'autorise à signer tous documents concernant la présente délibération.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 28 novembre 2023

Pierre ROBERT
Président



Le Président :

- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Révision du PLUi prescrite par Délibération du Conseil Communautaire du 26 octobre 2017
Projet de PLUi arrêté par Délibération du Conseil Communautaire du 11 Mars 2019
Dossier soumis à Enquête publique du 25 Juin 2019 au 02 Août 2019
PLUi approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 28 Novembre 2019
1^{ère} Modification approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du 27 Novembre 2023

1.0 NOTICE EXPLICATIVE



SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme
32 rue Jules Michelet
33 130 BEGLES

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le



ID : 033-243301371-20231128-D_2023_152-DE

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le



ID : 033-243301371-20231128-D_2023_152-DE

Le présent dossier a été réalisé par :



SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme

32 rue Jules Michelet

33130 BEGLES

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le

Page 4 sur 44 

ID : 033-243301371-20231128-D_2023_152-DE

SOMMAIRE

SOMMAIRE	5
RAPPEL RÉGLEMENTAIRE.....	7
PRÉAMBULE.....	9
1. Procédure antérieure	9
2. Objet de la modification.....	9
3. Choix de la procédure.....	9
4. Composition du dossier de modification	10
DESCRIPTION DES MODIFICATIONS.....	11
1. Adaptations et améliorations du règlement écrit du PLUi.....	11
1.1. Correction d'une erreur matérielle dans le règlement de la zone 1AU	11
1.2. Correction et amélioration de la rédaction du principe de bande tampon en zones A et N	11
1.3. Clarification des prescriptions paysagères pour les zones à urbaniser (1AU)	12
1.4. Assouplissement des règles d'implantations des constructions inférieures à 15m ² en zone UA	13
1.5. Instauration du permis de diviser au sein des secteurs UAa, UAb, UAc et UAd de Sainte-Foy la Grande	14
1.6. Assouplissement des règles d'édification des clôtures en zone UE	14
1.7. Assouplissement des règles d'édification des clôtures en zones UX et UY.....	15
1.8. Gestion des constructions à usage d'habitation au sein des zones UX et UY.....	15
1.9. Clarification des règles de gestion des constructions existantes à usage d'habitation en zone A et N	17
1.10. Clarification des règles de rejet des eaux usées en l'absence d'assainissement collectif sur l'ensemble des zones.....	25
1.11. Dérogation à l'implantation des annexes à vocation d'habitation et des piscines par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives en zone A et N	25
2. Adaptations et améliorations du zonage du PLUi	27
2.1. Correction d'une erreur matérielle dans la dénomination d'une surface A au lieu de N à Port Sainte-Foy et Ponchapt	27
2.2. Améliorer l'intégration et l'encadrement de projets touristiques dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.....	28
2.3. Adapter le périmètre d'un secteur Ap (Agricole protégé) trop restrictif pour permettre l'extension d'une activité agricole existante sur la commune de Pineuilh	30
2.4. Adapter le périmètre d'un secteur Ap (Agricole protégé) trop restrictif, ainsi que le zonage (UY en lieu et place de la zone UX) pour permettre le développement de la cave coopérative de Landerrouat.	33
2.5. Intégration d'une nouvelle servitude d'utilité publique au regard du classement de la chaufferie bois de Pellegrue dans la liste des réseaux de chaleur.....	35

3. Ajout de la possibilité à des constructions de changer de destination en zones agricole et naturelle 36

CONSÉQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLUI 41

1. Conséquences sur le rapport de présentation 41

2. Conséquences sur le règlement écrit 41

3. Conséquences sur les surfaces des zones 41

4. Composition du dossier de 1^{ère} modification 43

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE 44

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Pour permettre l'évolution des documents d'urbanisme, plusieurs procédures sont possibles par le Code de l'Urbanisme. La procédure de Modification du Plan Local d'Urbanisme est l'objet du présent dossier.

Modification du Plan Local d'Urbanisme

ART L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

ART L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

ART L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

ART L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Modification de droit commun

ART L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

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

ART L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

ART L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le

Page 8 sur 44 

ID : 033-243301371-20231128-D_2023_152-DE

PRÉAMBULE

1. PROCÉDURE ANTÉRIEURE

Le PLUi de la Communauté de Communes du Pays Foyen a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 28 Novembre 2019.

La 1^{ère} modification du PLUi a été prescrite par Délibération du Conseil Communautaire du 15 février 2022.

2. OBJET DE LA MODIFICATION

Suite à l'approbation du PLUi, et après plusieurs mois de mise en pratique du document d'urbanisme, des corrections s'avèrent nécessaires pour améliorer l'usage du document et son caractère opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisation.

La procédure de modification du PLUi de la Communauté de Communes du Pays Foyen est ainsi engagée pour apporter des ajustements rédactionnelles ou règlementaires.

La présente notice explicative détaille donc les modifications ou compléments apportés au document actuellement opposable.

3. CHOIX DE LA PROCÉDURE

Cette démarche est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé, porte en partie sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone dans les 6 ans suivant l'approbation du PLU, et n'induit pas de réduction de la superficie de l'espace naturel ou agricole. La procédure adéquate est donc celle de la modification de droit commun et en respectera la procédure.

Conformément aux articles L153-31 et suivants et L153-36 et suivants du code de l'urbanisme, cette modification n'aura pas pour conséquences :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- 3° 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.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.

4. COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION

La modification proposée ci-après conduit à établir un dossier spécifique composé comme suit :

- 1.0 - La présente notice explicative
- 2.0 - Les plans de zonage modifiés
- 3.0 - Le règlement écrit modifié
- 4.0 - Annexe au rapport de présentation 1.4 à modifier : liste des constructions pouvant changer de destination
- 5.0 – Annexe 6.1 Servitudes d’Utilités Publiques
- 6.0 – Avis des Personnes Publiques Associées & Enquête Publique

DESCRIPTION DES MODIFICATIONS

Le projet de modification du PLUi de la Communauté de Communes du Pays Foyen concerne plusieurs objets détaillés ci-après.

1. ADAPTATIONS ET AMÉLIORATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLUI

1.1. Correction d'une erreur matérielle dans le règlement de la zone 1AU

Le règlement de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la zone 1AU pose problème à la lecture de ces clauses dérogatoires.

En effet, l'article 2.1.1.8 page 115 indique :

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

Alors que l'article 2.1.1.10 de la même page indique :

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

Dans le premier alinéa, il est donc donné la possibilité de déroger aux règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques sous condition de contraintes techniques, alors que seul le caractère d'installation ou construction d'intérêt public et/ou collectif suffit dans le deuxième alinéa cité.

Par ailleurs, il est à noter que le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ne justifie pas la dérogation accordée sous réserve de contraintes techniques.

En l'état, cette rédaction offre donc de la part des porteurs de projet des capacités à interpréter la règle. Cela s'est déjà produit lors de l'instruction de projets en zone 1AU en penchant toujours sur la version la moins contraignante règlementairement.

Cette situation a donc créé une jurisprudence sur le territoire et il convient donc de clarifier les dispositions en tenant compte des autorisations déjà délivrées sur la base de ce Plan Local d'urbanisme Intercommunal. **Il est donc proposé de supprimer l'actuel alinéa 2.1.1.8 pour ne conserver que le 2.1.1.10.**

1.2. Correction et amélioration de la rédaction du principe de bande tampon en zones A et N

L'identification d'une erreur rédactionnelle au sein du règlement de la zone naturelle N, a permis de prendre plus de recul sur l'interprétation possible quant aux dispositions de mise en œuvre des bandes tampons paysagères en zones A et N. En effet, en page 151, dans le chapitre dédié aux aménagements paysagers et plantations à réaliser, le paragraphe suivant est présent :

« Plantations dans la bande tampon de 10m

- *Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage ».*

Sur la forme, cette rédaction reprend exactement les mêmes dispositions réglementaires que celles présentes en zone agricole en page 140, et fait d'ailleurs explicitement référence à la zone Agricole (A).

Au-delà de l'erreur de faire référence à une zone agricole au sein du règlement de la zone naturelle, cette disposition peut être opportune pour cette dernière. En effet, si cette disposition peut s'entendre en zone agricole dans le cas d'un projet de nouvelle construction agricole ou de l'extension de nouvelles cultures à proximité d'une zone urbaine. Elle paraît d'une portée plus limitée en zone naturelle.

De même, la formulation actuelle de ce paragraphe, reprenant celle intégrée aux zones urbaines et à urbaniser, semble faire peser des obligations en zone N alors même qu'aucune extension urbaine pourra y être réalisée. Et donc aucune possibilité de faire reporter des aménagements paysagers au porteur de projet éventuel.

Il est donc proposé de modifier la rédaction actuelle par la suivante qui clarifiera les obligations de réalisation d'une zone tampon dans le cas d'extension d'un espace cultivé au contact d'une zone urbanisée :

Réalisation d'une bande tampon paysagère de 10m de large

- *« Lorsqu'il est procédé à une extension d'espaces cultivés au contact d'une zone urbaine, un espace tampon paysager doit être réalisé, basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettront de réduire les conflits d'usage ».*

Il est également proposé de reprendre cette formulation en zone agricole.

1.3. Clarification des prescriptions paysagères pour les zones à urbaniser (1AU)

L'identification de l'erreur rédactionnelle au sein de la zone naturelle relative à la réalisation d'espace tampon paysager a également mis en exergue les limites rédactionnelles actuelles des mêmes attentes concernant les zones à urbaniser.

En effet, en compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais, il est souhaité sur l'ensemble du territoire du PETR que toute urbanisation venant au contact d'une zone agricole ou d'un espace cultivé bénéficie d'une intégration paysagère sous la forme d'un espace tampon paysager.

Hors, au sein de l'article 2.1.2 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone à urbaniser, la rédaction est la suivante :

« 2.1.2.10 - Lorsque la zone 1AU jouxte la trame verte et bleue, répertoriée dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, une zone tampon de 10 mètres doit être aménagée entre la limite séparative et l'aménagement de ladite zone ».

A aucun moment il n'est fait référence d'un recul des constructions et de la matérialisation d'une zone tampon au contact d'une zone agricole ou d'un espace cultivé.

Il est donc proposé le complément suivant à la rédaction actuelle de ce paragraphe :

« 2.1.2.10 - Lorsque la zone 1AU jouxte la trame verte et bleue (répertoriée dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement), une zone agricole ou un espace effectivement cultivé, un espace tampon de 10 mètres doit être aménagé entre la limite séparative et l'aménagement de ladite zone. Cet espace tampon comprendra la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettront de réduire les conflits d'usage » .

Ce complément permettra ainsi d'assurer pleinement la compatibilité du PLUi avec les orientations du SCoT d'une part, mais également d'assurer la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation existantes sur les zones 1AU.

1.4. **Assouplissement des règles d'implantations des constructions inférieures à 15m² en zone UA**

La rédaction actuelle du règlement écrit permet aux seules piscines de déroger aux règles d'implantation vis-à-vis des emprises publiques, des limites séparatives et des constructions les unes par rapport aux autres, au sein de la bande A de la zone UA.

Toutefois, la règle d'implantation des constructions n'est pas précisée concernant la bande B.

Pour rappel, l'objectif de la réglementation d'implantation des constructions en zone UA est de favoriser :

- le maintien des gabarits des constructions en alignement des emprises publiques d'une part ;
- l'émergence de jardins et de cœurs d'ilots aérés et végétalisés en arrière de parcelles d'autre part.

Si le règlement actuel favorise bien la constructibilité sur l'avant des parcelles, en revanche l'absence de règles concernant la gestion des petites constructions annexes au sein de la bande B pose problème.

Il est donc proposé que la réalisation et la gestion des constructions de faibles emprises au sol (annexe, abris de jardin, local technique,...), inférieures à 15 m², soient clarifiées par l'ajout d'un complément rédactionnel au règlement.

Par ces nouvelles dispositions, il ne s'agit pas d'augmenter de manière significative la constructibilité sur la zone UA, mais simplement d'apporter un surcroît de souplesse dans l'implantation de ces constructions de faible emprise.

Il est donc proposer d'ajouter aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques le paragraphe suivant :

• « 2.1.1.3 – Dans la bande B (au-delà de 14 mètres depuis les voies et emprises publiques),
Seules les constructions inférieures à 15 m² d'emprise au sol (annexe, abris de jardin, local technique,...)
et les piscines peuvent être réalisées.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent déroger à cette règle ».

1.5. Instauration du permis de diviser au sein des secteurs UAa, UAb, UAc et UAd de Sainte-Foy la Grande

La commune de Sainte-Foy la Grande, en cohérence avec les politiques publiques mises en œuvre depuis de nombreux mois, et renforcées par la signature de la Convention d'Opération de Revitalisation Territoriale en 2021, souhaitent s'inscrire dans une logique de valorisation du parc de logements en secteur ancien.

À ce titre, dans la continuité de l'instauration récente du permis de louer, la commune souhaite également qu'une grande vigilance soit portée sur la production de logement au sein du patrimoine bâti ancien de la bastide.

Pour éviter, une densité trop importante de logements au sein des constructions en secteur ancien, et l'inconfort que cela peut générer, il est donc proposé d'instaurer un Secteur de Taille de Logement dans le PLUi, strictement au sein des secteurs UAa, UAb, UAb1, UAc, UAc1, UAd et UAd1 de la bastide de Sainte-Foy la Grande.

Au sein de la zone UA, il est donc proposé l'intégration du paragraphe suivant au sein du chapitre 1.2 « Usages, activités et affectations des sols soumises à conditions particulières » :

« 1.2.4 – Dans le secteur de Taille de Logement (STL) correspondant aux secteurs UAa, UAb, UAb1, UAc, UAc1, UAd et UAd1 de la bastide de Sainte-Foy la Grande, afin de favoriser la diversité et la qualité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 25m² de surface de plancher (T1), sauf exception technique à démontrer ».

Cette superficie minimale demandée se justifie par la grande variété de type de constructions existantes sur les différents secteurs de la bastide. Cette taille minimale permet de favoriser la réalisation de logements confortables y compris pour les plus petites typologies (T1).

1.6. Assouplissement des règles d'édification des clôtures en zone UE

La règle actuelle d'édification des clôtures en zone UE, principalement dédiée à l'accueil des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ne prend pas suffisamment en compte des différentes vocations des zones et s'apparente trop à une gestion de zone résidentielle.

Il est donc proposé d'assouplir les dispositions proposées en n'affichant pas de hauteur maximale étant entendu que le Code Civil apporte d'ores et déjà des règles de hauteur maximale.

Le règlement est ainsi rédigé :

« La clôture sur voies doit être constituée :

- *Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètres,*
- *Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie,*

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur ».

Il est désormais proposé la rédaction suivante

« La clôture sur voies doit être constituée :

- *Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètres,*

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, éventuellement surmonté d'une partie en claire-voie,
- Soit d'une clôture à claire-voie.

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur ».

1.7. Assouplissement des règles d'édification des clôtures en zones UX et UY

Après plusieurs mois d'usage du document d'urbanisme, la gestion des clôtures d'activités artisanales ou industrielles sensibles (par le stockage de matériel par exemple) a pu s'avérer difficile au regard des règles actuellement opposables dans la zone UY. En effet, la règle est actuellement la suivante :

- « La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m ».

Or, cette hauteur peut s'avérer insuffisante pour certaines activités qui se trouvent dans l'obligation de mise sous protection plus importante de leurs installations pour pouvoir assurer leur activité. Dans ce cadre, il est proposé de profiter de cette procédure de modification du PLUi pour définir une adaptation à la règle ci-dessus.

Il est donc proposé la rédaction suivante :

- « **Sauf justification apportée au regard de l'activité existante (risques, nuisances...),** la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m ».

1.8. Gestion des constructions à usage d'habitation au sein des zones UX et UY

Certaines zones UX et UY comprennent des constructions à usage d'habitation, existantes de longue date, et dont le changement d'affectation s'avèrera difficile à terme. Par ailleurs, la pression foncière économique n'est pas telle en Pays Foyen qu'il soit nécessaire de forcer au changement de destination des constructions existantes au sein des zones économiques.

Au regard du très peu de cas présents, il convient donc simplement de s'assurer que les constructions à usage d'habitation au sein des zones UX et UY puissent être gérées en autorisant les annexes et les piscines.

De ce fait, il est proposé la modification de l'alinéa existant concernant les constructions à usage de gardiennage rédigé de la manière suivante :

« 1.2.3 - Les constructions à usage d'habitation à condition :

- D'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaire et directement liés aux activités autorisées,
- Que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher
- D'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.
- D'édifier une seule construction à usage d'habitation destiné au gardiennage par opération d'ensemble »

Par :

« 1.2.3 - **Les nouvelles habitations** à condition :

- D'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaire et directement liés aux activités autorisées,
- Que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher
- D'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.
- D'édifier une seule construction à usage d'habitation destiné au gardiennage par opération d'ensemble »

Il est également proposé l'ajout du paragraphe suivant au sein des paragraphes « 1.2 – Usages, activités et affectations des sols soumises à conditions particulières » des zones UX et UY :

En zone UX :

« 1.2.2 -**La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et dans le cadre des prescriptions suivantes :**

- **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
 - Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

L'extension d'une habitation de 250 m² ou plus de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 60 m².

Les extensions (hors vérandas, appentis et structure légère) doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise maximale de 50m², et les piscines sont autorisées :
 - sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)
 - Sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres dans le cadre d'un projet d'équipement mutualisé pour un ensemble de bâtis.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées ».

En zone UY :

« 1.2.4 -**La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et dans le cadre des prescriptions suivantes :**

- **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
 - Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

L'extension d'une habitation de 250 m² ou plus de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 60 m².

Les extensions (hors vérandas, appentis et structure légère) doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- **Les annexes, qui auront chacune une emprise maximale de 50m², et les piscines sont autorisées :**
 - sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)
 - Sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres dans le cadre d'un projet d'équipement mutualisé pour un ensemble de bâtis.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées ».

1.9. Clarification des règles de gestion des constructions existantes à usage d'habitation en zone A et N

Pour commencer, le deuxième alinéa de l'article 1.1.1 stipule qu'en zone agricole sont interdites toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées à l'alinéa 1.2.1. une lecture restrictive entrainerait le refus de toutes les constructions listées aux 1.2.2 à 1.2.10.

Une écriture mieux adaptée pourrait être : « en zone agricole sont interdites toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, hormis celles répondant aux conditions listées à l'article 1.2 ».

Par ailleurs, les paragraphes destinés à la gestion des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, en particulier ceux liés à usage d'habitation souffrent d'une mise en forme défectueuse qui rend certaines dispositions peu compréhensibles :

En zone Agricole :

« 1.2.1 - Sur l'ensemble de la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi sont limitées à hauteur de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
 - Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant. La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250m².

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- *Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m² et les piscines d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante :*
 - *À une distance maximale de 20 mètres mesurée par rapport au point le plus proche de l'habitation*
 - *Dans un rayon de 35 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte...),*
 - *Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale par annexe sur l'unité foncière.*

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.

Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum autour d'un ensemble bâti + parc.

Il sera recherché l'implantation en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence (3 ans maximum).

1.2.2 - Sur l'ensemble de la zone A :

- *Le changement de destination d'une construction, identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante et de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux existants.*
- *Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel.*
- *La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :*
 - *le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;*
 - *le bâtiment ait été régulièrement édifié ;*
 - *cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles*
- *Les extensions et annexes des activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLUi.*

1.2.3 - Dans le secteur Ah, sont admises également, en complément des paragraphes précédents, les constructions nouvelles à usage d'habitation.

1.2.4 - Dans le secteur Ap, seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif.

1.2.5 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux

de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. ».

D'une part, la lecture de ce paragraphe, de nombreuses prescriptions se juxtaposent sans qu'il y ait une organisation suffisamment fine des dispositions qui parfois donnent l'impression de s'entremêler. D'autre part, la disposition autorisant les extensions des constructions à usage d'habitation jusqu'à une surface plancher maximale de 250 m² pose problème à l'instruction de nombreuses demandes d'autorisation d'urbanisme puisque de nombreuses constructions (souvent anciennes) ont des surfaces qui dépassent déjà cette surface maximale. Cela provoque le blocage de certains dossiers sans que cela soit réellement cohérent.

Enfin, les règles sont aujourd'hui contradictoires entre la limitation de l'implantation des annexes des habitations de moins de 30 m² et des piscines, et l'emprise au sol maximale de 50m² autorisée par annexe. Si bien, que la lecture de ces dispositions peuvent amener à penser que les annexes de taille plus importante ne sont pas réglementées dans leur implantation.

Le constat est assez similaire pour ce qui concerne la rédaction des mêmes articles en zone N :

« 1.2.1 – Sur l'ensemble de la zone N :

- *L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.*
- *Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi sont limitées à hauteur de :*
 - *30% de surface de plancher supplémentaire ;*
 - *Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.*

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant. La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250m².

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- *Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m² et les piscines d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante :*
 - *À une distance maximale de 20 mètres mesurée par rapport au point le plus proche de l'habitation*
 - *Dans un rayon de 35 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte...),*
 - *Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale par annexe sur l'unité foncière.*

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.

Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum autour d'un ensemble bâti + parc.

Il sera recherché l'implantation en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence (3 ans maximum).

1.2.2 - Sur l'ensemble de la zone N, le changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, sous réserve de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux existants.

1.2.3 - Sur l'ensemble de la zone N, les constructions à usage forestier à condition de leur nécessité.

1.2.4 - Sur l'ensemble de la zone N, les extensions et annexes des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

1.2.5 – Sur l'ensemble de la zone N, la reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :

- le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;*
- le bâtiment ait été régulièrement édifié ;*
- cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.*

1.2.6 - Dans le secteur Nh, sont admises également, en complément du paragraphe précédent, les constructions nouvelles à usage d'habitation.

1.2.7 - Dans les secteurs Ne, les constructions d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

1.2.8 - Dans les secteurs Nk :

- Les campings dans la limite de 80 emplacements/ha pour les tentes, caravanes et les camping-cars,*
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs dans la limite de 40 emplacements/ha.*
- Les équipements publics et/ou d'intérêts collectifs et les accompagnements nécessaires au fonctionnement de l'aire naturelle de camping (sanitaires, ...).*

1.2.9 - Dans les secteurs NL :

- Les constructions, sous réserve que la superficie totale de la construction ne dépasse pas 60m² de surface de plancher et que leur hauteur en tout point n'excède pas 3,00m à l'égout du toit par rapport au niveau du sol.*
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher préexistante.*

1.2.10 - Dans les secteurs Ngv, les constructions et installations nécessaires à la gestion d'une aire d'accueil des gens du voyage.

1.2.11 - Dans les secteurs Nt, les constructions et installations nécessaires l'hébergement hôtelier et touristique et d'équipements touristiques, de restauration sont autorisées.

1.2.12 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».

Il est donc proposé de réorganiser les dispositions réglementaires de la zone A, vues précédemment de la manière suivante :

« **Sur l'ensemble de la zone A :**

1.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

1.2.2 - Sauf dans le cas de la création d'une nouvelle exploitation agricole, pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum autour d'un ensemble bâti + parc. En cas de contraintes techniques, une adaptation sera tolérée tout en recherchant à s'inscrire au plus près du rayon de 50 mètres.

Il sera recherché l'implantation en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence (3 ans maximum).

1.2.3 - L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.

1.2.4 - Le changement de destination d'une construction, identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'activité agricole existante et de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux existants.

1.2.5 - Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel et de ne pas compromettre l'activité agricole.

1.2.6 - La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :

- le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
- cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles ».

1.2.7 - La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et dans le cadre des prescriptions suivantes :

- **Les extensions** sont limitées à hauteur de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire ;
- Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

L'extension d'une habitation de 250 m² ou plus de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 60 m².

Les extensions (hors vérandas, appentis et structure légère) doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise maximale de 50m², et les piscines sont autorisées :
 - sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)
 - Sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres dans le cadre d'un projet d'équipement mutualisé pour un ensemble de bâtis.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.

1.2.8 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

En secteur Ah :

1.2.9 - Dans le **secteur Ah**, sont admises également, en complément des paragraphes précédents, les constructions nouvelles à usage d'habitation.

En secteur Ap :

1.2.10 - Dans le **secteur Ap**, seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ».

Il est donc également proposé de réorganiser les dispositions réglementaires de la zone N, vues précédemment de la manière suivante :

« Sur l'ensemble de la zone N :

1.2.1 - L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.

1.2.2 - Le changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, sous réserve de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux existant et de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole.

1.2.3 - Les constructions à usage forestier à condition de leur nécessité.

1.2.4 - Les extensions et annexes des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum autour d'un ensemble bâti + parc, sauf contraintes techniques particulières.

Il sera recherché l'implantation en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence (3 ans maximum).

1.2.5 – La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :

- le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
- cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Une réédification partielle, sur la base d'une emprise au sol plus restreinte, pourra toutefois être tolérée sous réserve de respecter autant que possible les modalités d'implantation de la construction initiale vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives.

1.2.6 -La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et dans le cadre des prescriptions suivantes :

- **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
 - Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

L'extension d'une habitation de 250 m² ou plus de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 60 m².

Les extensions (hors vérandas, appentis et structure légère) doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise maximale de 50m², et les piscines sont autorisées :
 - sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)
 - Sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres dans le cadre d'un projet d'équipement mutualisé pour un ensemble de bâtis..

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.

1.2.7 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1.2.8 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

En secteur Ne :

1.2.9 - Dans le **secteur Ne**, les constructions d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

En secteur Nh :

1.2.10 - Dans le **secteur Nh**, sont admises également, en complément du paragraphe précédent, les constructions nouvelles à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole.

En secteur Nk :

1.2.11 - Dans les **secteurs Nk**, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole :

- Les campings dans la limite de 80 emplacements/ha pour les tentes, caravanes et les camping-cars,
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs dans la limite de 40 emplacements/ha.
- Les équipements publics et/ou d'intérêts collectifs et les accompagnements nécessaires au fonctionnement de l'aire naturelle de camping (sanitaires, ...).

En secteur NL :

1.2.12 - Dans les **secteurs NL**, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole :

- Les constructions, sous réserve que la superficie totale de la construction ne dépasse pas 60m² de surface de plancher et que leur hauteur en tout point n'excède pas 3,00m à l'égout du toit par rapport au niveau du sol.
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher préexistante.

En secteur Ngv :

1.2.13 - Dans les **secteurs Ngv**, les constructions et installations nécessaires à la gestion d'une aire d'accueil des gens du voyage, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole.

En secteur Nt :

1.2.14 - Dans les **secteurs Nt**, les constructions et installations nécessaires l'hébergement hôtelier et touristique et d'équipements touristiques, de restauration sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole ».

1.10. Clarification des règles de rejet des eaux usées en l'absence d'assainissement collectif sur l'ensemble des zones

En page 23 du règlement écrit, le paragraphe suivant, relatif aux dispositions de traitement des eaux usées des constructions ou installations non raccordées à un système d'assainissement collectif, nécessite d'être précisé de manière à ne pas occasionner de problème de mise en œuvre lors de l'instruction des autorisations par le service assainissement de la Communauté de Communes :

- « Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux ».

Afin de clarifier la réglementation, il est proposé de remplacer ce paragraphe en faisant référence à l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2kg/j de DBO₅.

La nouvelle rédaction proposée est donc la suivante :

- « Les eaux usées traitées sont évacuées, selon les règles de l'art, par le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement, au niveau de la parcelle de l'immeuble, afin d'assurer la permanence de l'infiltration, si sa perméabilité est comprise entre 10 et 500 mm/h. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne respecte pas les critères du paragraphe précédent, les eaux usées traitées sont :
 - soit réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux, dans la parcelle, à l'exception de l'irrigation de végétaux utilisés pour la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées ;
 - soit drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur, s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.Les rejets d'eaux usées domestiques, même traitées, sont interdits dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle profonde. En cas d'impossibilité de rejet, les eaux usées traitées peuvent être évacuées par puits d'infiltration dans une couche sous-jacente, de perméabilité comprise entre 10 et 500 mm/h, sous réserve de conformité des caractéristiques techniques et conditions de mise en œuvre ».

1.11. Dérogation à l'implantation des annexes à vocation d'habitation et des piscines par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives en zone A et N

Une grande partie du territoire rural du Pays Foyen est réglementée à travers les zones agricoles et naturelles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Ces mêmes zones servent donc à réglementer un grand nombre de constructions à usage d'habitation sur l'intégralité des communes, hormis Sainte-Foy la Grande.

L'impossibilité de déroger aux règles d'implantation des constructions vis-à-vis des emprises publiques ou des limites séparatives, pour les annexes aux habitations et les piscines peuvent parfois poser problème à l'instruction même si les règles sont relativement souples sur ces zones A et N.

En effet, dans certains cas particuliers, par exemple la gestion de certains hameaux classés intégralement en zone A et N, les contraintes de densité ou de topographie des lieux ne permettent pas de respecter les dispositions générales.

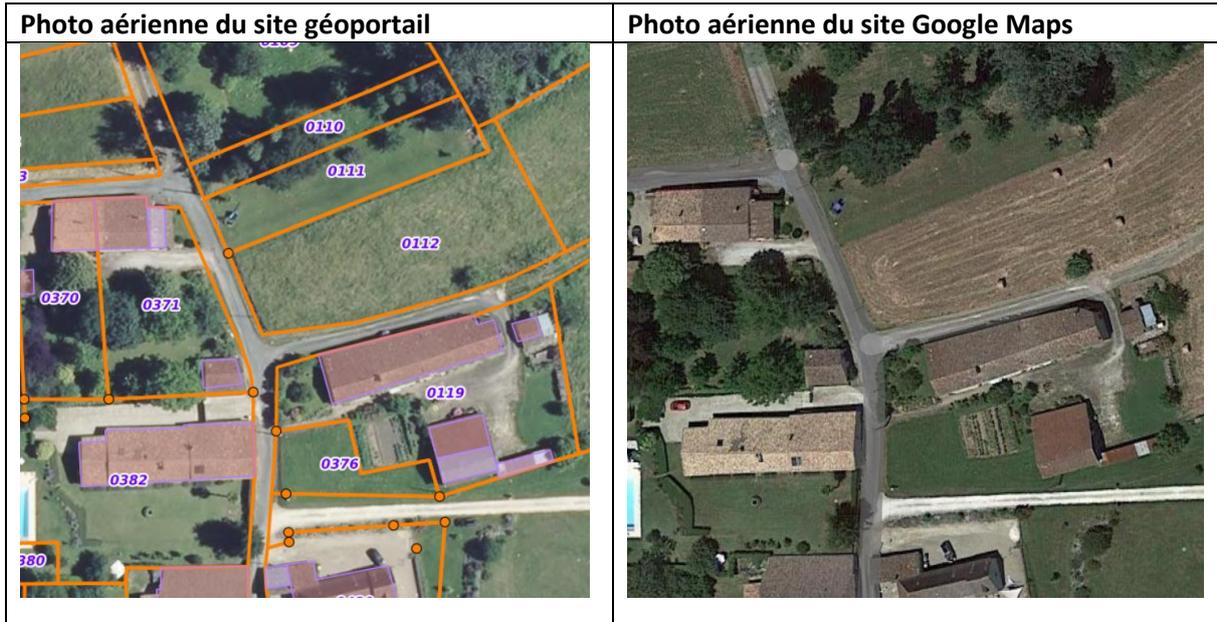
Il est donc proposé d'apporter au sein du règlement des zones A et N, des clauses dérogatoires pour les annexes et piscines à usage d'habitation. L'alinéa suivant sera donc rajouté respectivement dans les paragraphes concernés des zones A et N :

- « *Les annexes et piscines des habitations pourront déroger aux précédentes règles d'implantation* ».

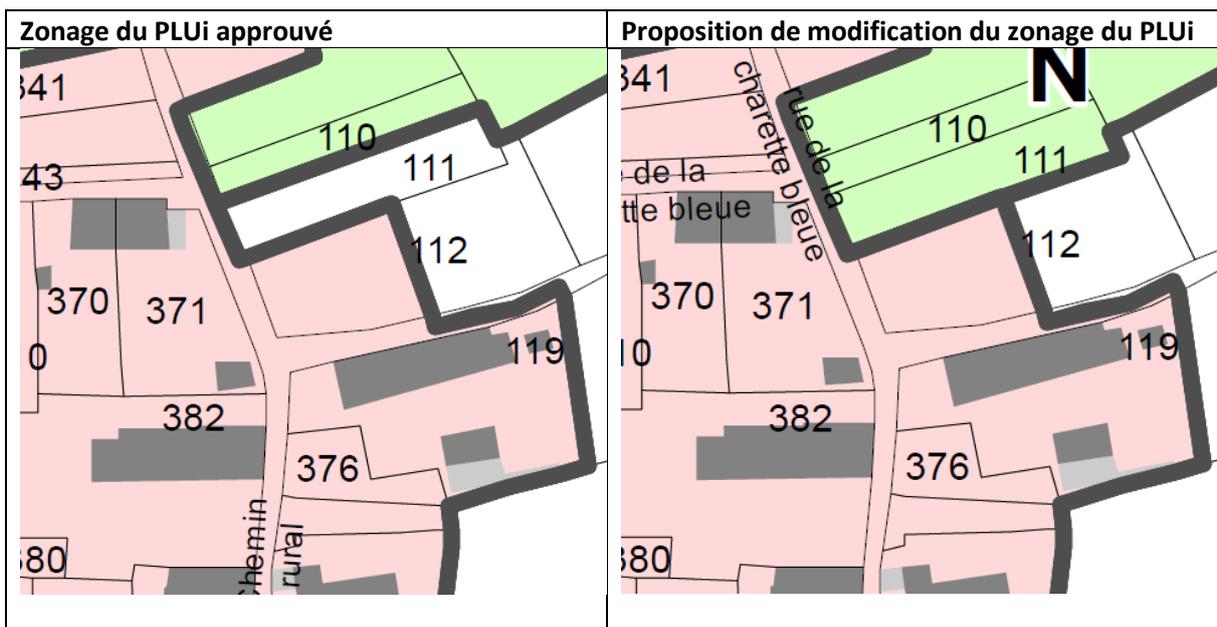
2. ADAPTATIONS ET AMÉLIORATIONS DU ZONAGE DU PLUI

2.1. Correction d'une erreur matérielle dans la dénomination d'une surface A au lieu de N à Port Sainte-Foy et Ponchapt

La parcelle 111 située dans le hameau de la Rouquette à Port Sainte-Foy et Ponchapt a fait l'objet d'une erreur d'interprétation lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale. En effet, cette parcelle a été classée en zone agricole A, au lieu d'être classée en zone naturelle N.



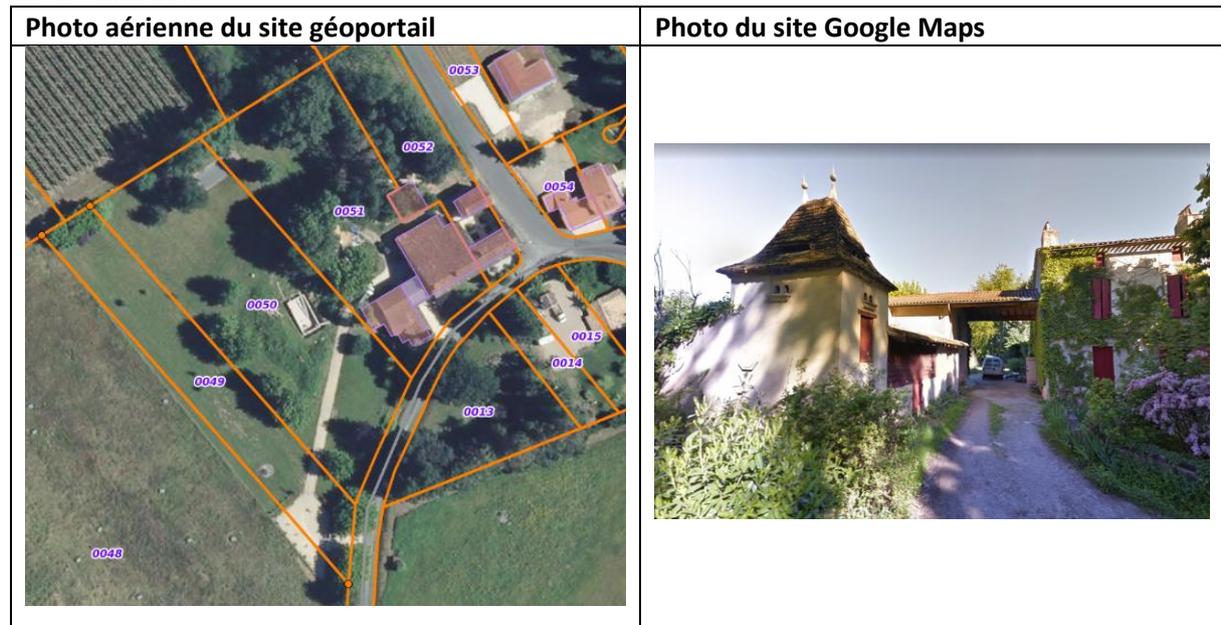
Cette parcelle n'est pas une parcelle cultivée et ne peut l'être puisqu'un puisard est présent. Il est donc demandé à ce que cette parcelle trouve une destination réglementaire cohérente avec son usage, à savoir en zone naturelle.



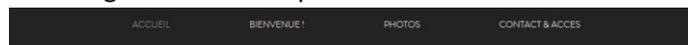
2.2. Améliorer l'intégration et l'encadrement de projets touristiques dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

2.2.1. Ajout d'un secteur Nt pour la gestion d'un site d'hébergement touristique existant à Pineuilh

L'existence d'une activité d'hébergements touristiques dans le secteur de la Carreterie, au nord-est de la commune de Pineuilh n'a pas été prise en compte lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.



Or l'activité présente est correctement référencée et constitue une des offres territoriales en matière d'hébergement touristique.



LA CARRETERIE
 Maison de Famille(s)

Gîtes & Chambres d'Hôtes



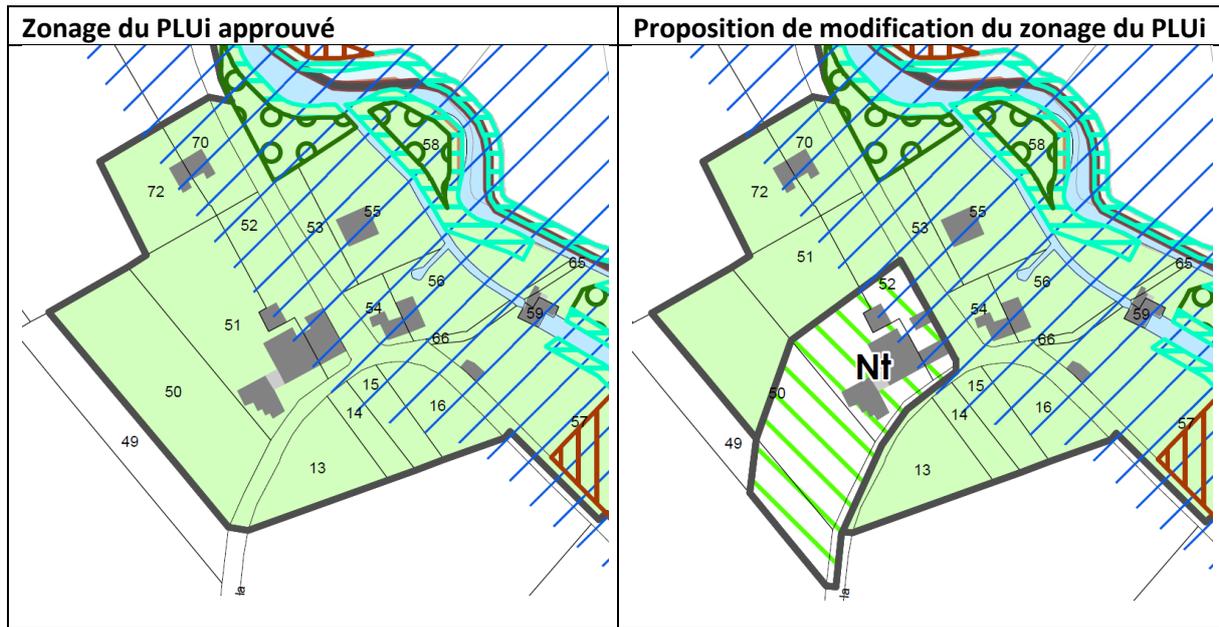
clientèle sur site.

Extrait de la page d'accueil du site internet.

Tout en restant dans le « périmètre » réglementaire déjà délimité par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, via le secteur Nt, il est simplement proposé que le site d'activité d'hébergement touristique soit clairement identifié au niveau du règlement graphique du document d'urbanisme.

De cette manière, une plus grande facilité sera apportée à l'instruction éventuelle d'autorisation d'urbanisme visant à autoriser certains aménagements permettant de conforter l'accueil de la

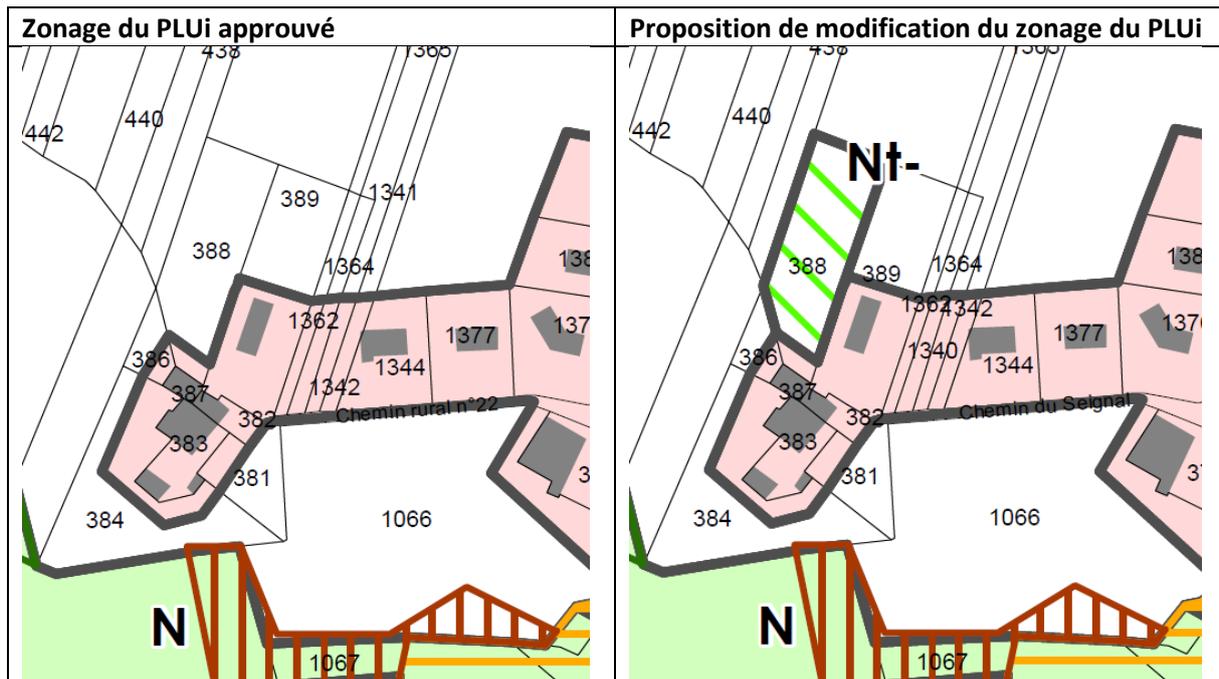
Il est donc proposé l'évolution suivante du plan de zonage sur la commune de Pineuilh :



2.2.2. Ajout d'un secteur Nt- pour permettre une activité réduite d'accueil touristique à Saint-Avit Saint-Nazaire

La commune de Saint-Avit Saint-Nazaire fait connaître le projet d'un accueil touristique « léger », à l'ouest du hameau des Goulards. Il s'agit simplement de permettre la réalisation d'équipements sanitaires sur un terrain pour permettre l'accueil dans des conditions minimales une clientèle de camping léger (seulement des tentes).

Il est donc proposé l'identification d'un zonage spécifique « Nt- », dont l'objectif est simplement de permettre la réalisation d'équipements sanitaires. Ce secteur particulier se démarque donc du secteur Nt qui apporte plus d'autorisation en matière du droit de l'urbanisme.



D'un point de vue de la retranscription sur le zonage, c'est la globalité de la parcelle 388 qui est intégrée en secteur Nt-. Il s'agit, au sein de cette enveloppe règlementaire, d'identifier le périmètre possible où l'implantation temporaire de l'activité de camping sera autorisée d'une part, mais aussi la parcelle où pourra être réalisé l'équipement sanitaire. Cette parcelle étant clairement identifiée cela permet ainsi de donner des modalités de gestion très cadrée de l'emprise au sol de la future construction nécessaire (comme indiqué ci-dessous).

En conséquence, un secteur complémentaire doit être ajouté au règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, le secteur Nt-. Règlementairement, ce secteur doit seulement autoriser les installations d'intérêt collectif nécessaires à l'hébergement touristique.

Les alinéas suivants sont ainsi ajoutés ou adaptés au règlement écrit :

1.2 – Usages, activités et affectations des sols soumises à conditions particulières

En secteur Nt- :

1.2.15 - Dans le **secteur Nt-**, seules les installations d'intérêt collectifs (de type sanitaire) nécessaires à l'accueil touristique sont autorisées.

2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1 – En secteurs **Nh, NL, Nk, Nt et Nt-**, les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives à 3 mètres minimum, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- Pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.

2.1.4 – Emprise au sol des constructions

2.1.4.2 – En **secteur Nt-**, l'emprise au sol maximale sera de 2,5% du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée).

2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

2.1.5.2 – Dans le **secteur Nt-**, les constructions ne peuvent excéder 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

2.3. **Adapter le périmètre d'un secteur Ap (Agricole protégé) trop restrictif pour permettre l'extension d'une activité agricole existante sur la commune de Pineuilh**

Un projet d'extension de chais viticoles existants au secteur des Mingauds à Pineuilh est aujourd'hui bloqué par la présence d'un secteur agricole protégé Ap.

Pour rappel, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal indique les motivations initiales de l'instauration des secteurs Ap.

« La zone agricole comprend des secteurs Ap (protégé ou patrimoine) qui correspondent à des secteurs agricoles protégés. Ils se positionnent sur les espaces les plus emblématiques de l'identité paysagère agricole du territoire.

En effet, le diagnostic paysager des communes, ajouté à la volonté communautaire de valoriser les identités agricoles majeures du territoire a orienté le règlement graphique vers la mise en œuvre un outil règlementaire de préservation des sites.

Certains sites sont privilégiés, dans l'objectif de :

- *Préserver les coteaux de l'impact des constructions qu'elles soient à usage agricole (bâti souvent à forte emprise au sol) ou résidentiel ;*
- *Préserver les silhouettes des bourgs ;*
- *Préserver les points de vue hauts depuis les sommets des coteaux ;*
- *Préserver les plus larges ouvertures et les vues depuis des points hauts ou des ouvertures visuelles depuis les voies de communications ;*
- *Préserver les fonds de vallons humides et certains espaces bocagers.*

Le secteur Ap correspond donc aux espaces agricoles dont la vocation agricole des terres doit être maintenue, et devant être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole au regard de la qualité paysagère du site ».

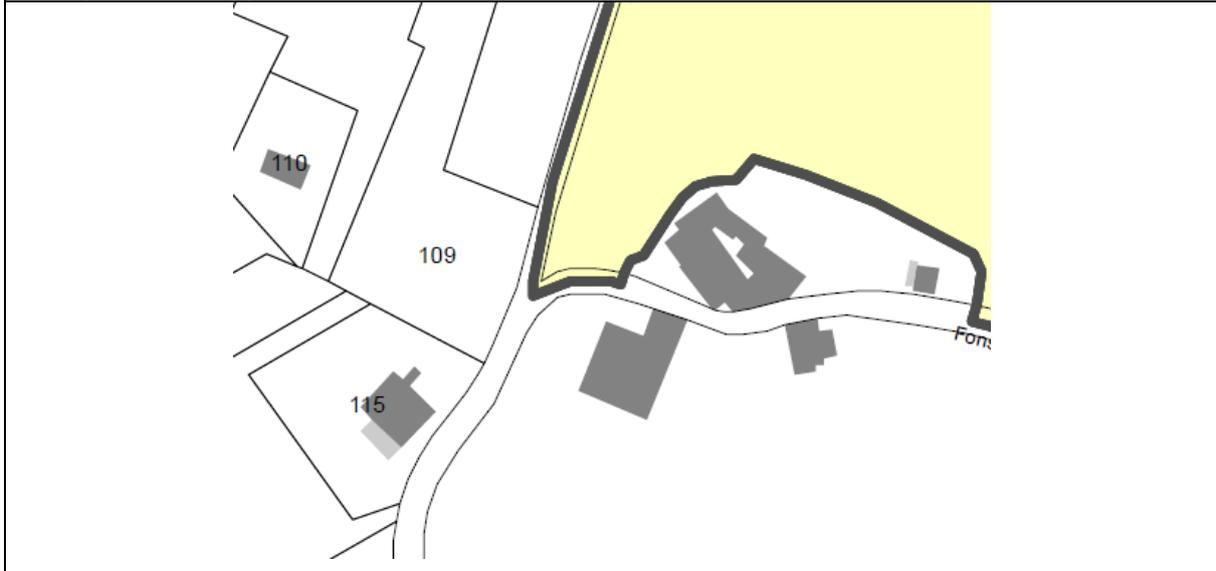
Or, à ce jour, malgré l'attention prise lors de la conception du zonage du PLUi à permettre l'extension des exploitations agricoles existantes, un projet se trouve bloqué par une trop grande proximité du secteur Ap vis-à-vis des bâtiments agricoles existants.



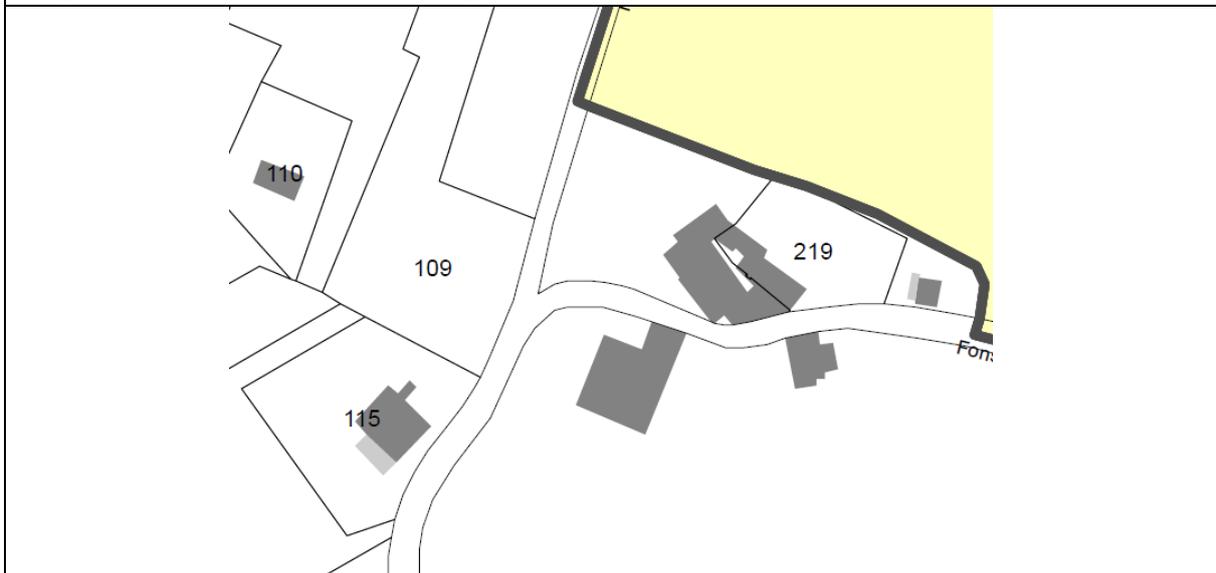
Projet d'extension souhaité pour les chais du château viticole

Dans le cadre d'un périmètre bien délimité, il s'agit donc de réduire l'emprise du secteur Ap pour laisser la possibilité de réaliser l'extension du bâtiment existant. Il s'agit d'une adaptation mineure qui ne remet pas en cause l'objectif global de préservation des espaces paysagers présents.

Zonage du PLUi approuvé



Proposition de modification du zonage du PLUi



Cette réduction de superficie de secteur Ap ne concernerait qu'une surface de 1560m² sur le total actuel de 10,58 ha que représente spécifiquement ce secteur Ap sur la commune de Pineuilh.

Panorama actuel



Panorama maintenu



Par ailleurs, la diminution du secteur Ap sur ce site ne supprimerait pas l'intérêt paysager qui va bien au-delà et plus à l'ouest en direction de la vallée de la Dordogne.

2.4. **Adapter le périmètre d'un secteur Ap (Agricole protégé) trop restrictif, ainsi que le zonage (UY en lieu et place de la zone UX) pour permettre le développement de la cave coopérative de Landerrouat**

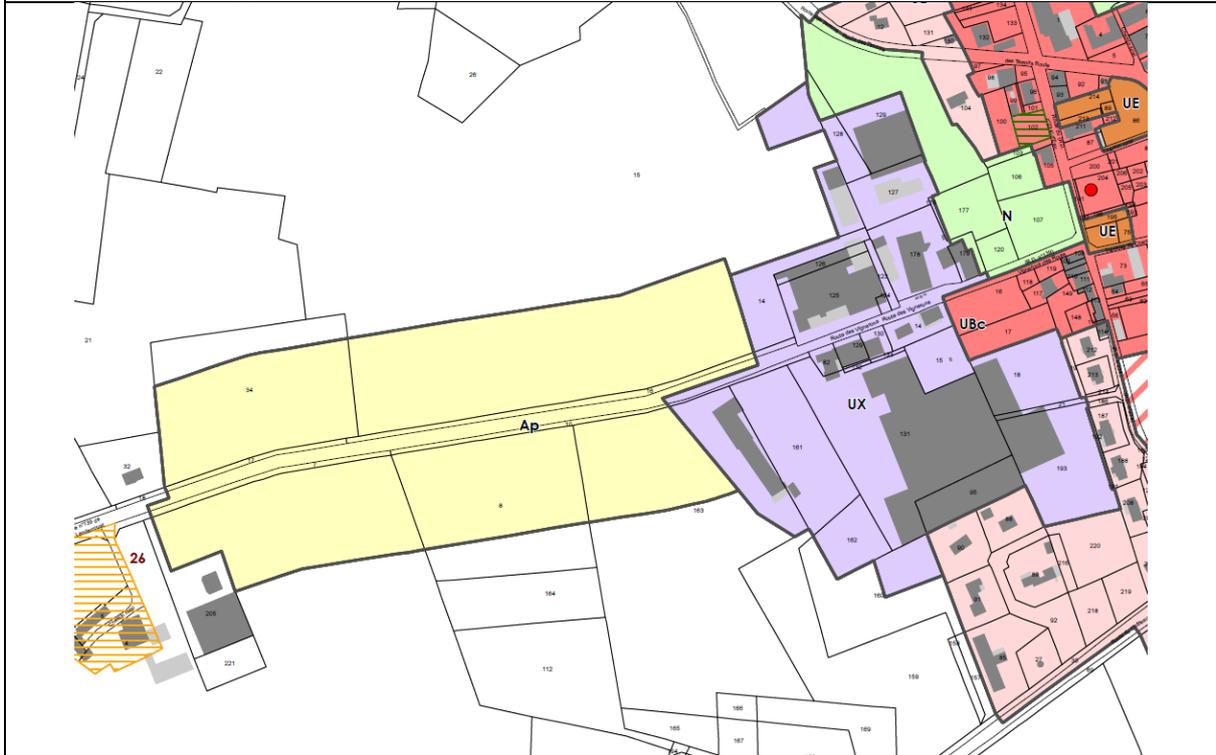
Par erreur, la cave coopérative de Landerrouat a été classée au sein d'une zone UX lors de l'approbation du PLUi en 2019. Or, toutes les caves coopératives du territoire intercommunale ont été classées en zone UY au regard du caractère industrielle de l'activité de transformation des récoltes agricoles.

Par cohérence à l'échelle intercommunale, et de manière à ne pas limiter les activités réelles de la cave coopérative, il est proposé de corriger cette erreur matérielle de zone UX vers une zone UY, sans modification du périmètre de zone. Si bien, que cet ajustement ne génère pas de capacités de constructibilité supplémentaire.

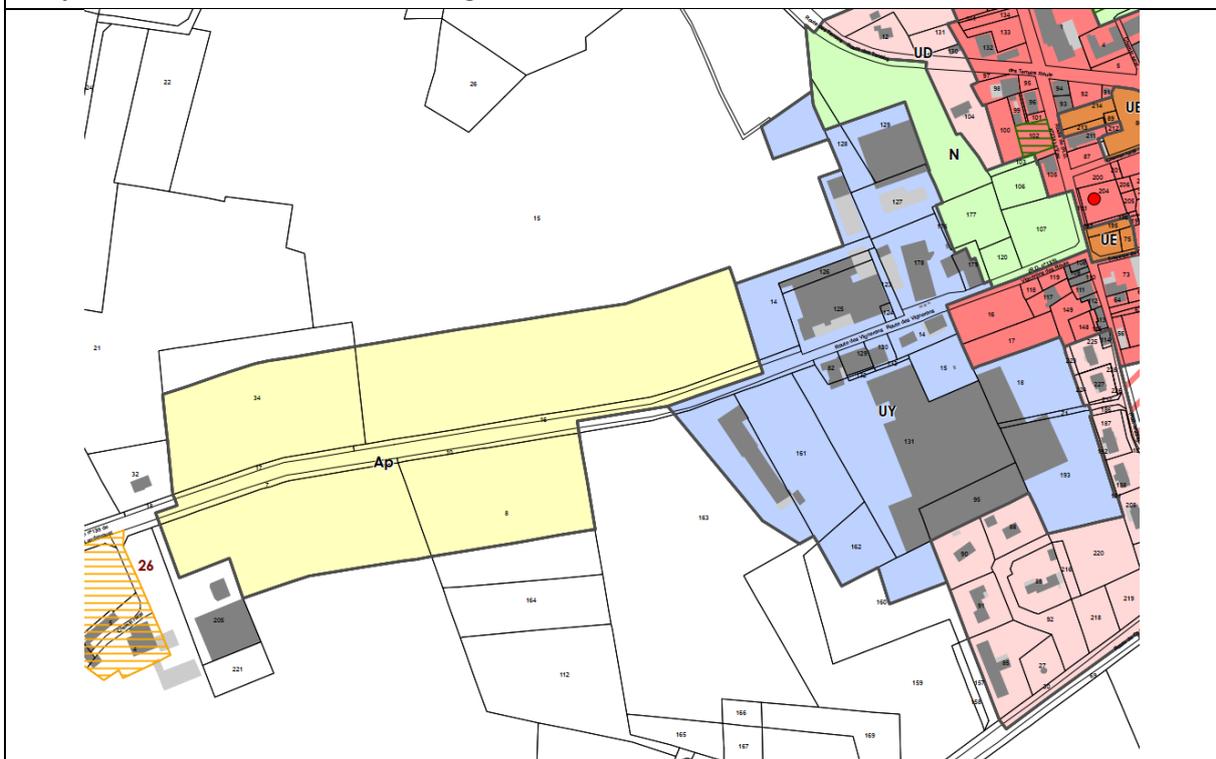
Par ailleurs, la cave coopérative de Landerrouat devrait également nécessiter l'extension de ses installations. Or, comme le cas traité précédemment à Pineuilh, le positionnement d'un secteur Ap, trop proche des constructions existantes, limite trop fortement les possibilités d'extension de l'activité. Dans le cadre d'un périmètre bien délimité, il s'agit donc de réduire l'emprise du secteur Ap pour laisser la possibilité de réaliser l'extension des activités de la cave coopérative. Il s'agit d'une adaptation

mineure qui ne remet pas en cause l'objectif global de préservation des espaces paysagers présents.

Zonage du PLUi approuvé



Proposition de modification du zonage du PLUi



Cette réduction de superficie de secteur Ap ne concernerait qu'une surface de 8081m² sur le total actuel de 7,35 ha que représente spécifiquement ce secteur Ap sur la commune de Landerrouat.

Panorama actuel



Panorama maintenu



2.5. **Intégration d'une nouvelle servitude d'utilité publique au regard du classement de la chaufferie bois de Pellegrue dans la liste des réseaux de chaleur (annexe 6.1 du PLUi)**

Le décret datant du 26 avril 2022 introduit le fait que les réseaux de chaleur et de froid classés, ainsi que les périmètres de développement, doivent être annexés au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. En effet, dans son article 1, ce texte vient modifier certains articles du Code de l'Energie, notamment les articles R. 712-3, R. 712-7 et R.712-8. Puis dans son article 2, il vient modifier le Code de l'Urbanisme à travers l'article R111-24-1.

L'arrêté datant du 23/12/2022 a classé la chaufferie à bois déchiqueté de Pellegrue dans la liste des réseaux de chaleur. Le présent arrêté met à jour, sur la base des données de l'enquête annuelle des réseaux de chaleur et de froid 2022, la liste des réseaux de chaleur affectés au service public de distribution de chaleur et de froid qui satisfont aux critères fixés au premier alinéa de l'article L. 712-1 du Code de l'Energie.

Dans ce contexte et par biais de la procédure de modification en cours sur le territoire du Pays Foyen, il est donc nécessaire d'intégrer la chaufferie à bois déchiqueté de Pellegrue au PLUi, à travers une servitude spécifique concernant les réseaux de chaleur et de froid : celle relative aux canalisations de transport et de distribution de chaleur et de froid instituées en application des articles L. 721-1 et suivants du Code de l'Energie.

3. AJOUT DE LA POSSIBILITÉ À DES CONSTRUCTIONS DE CHANGER DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

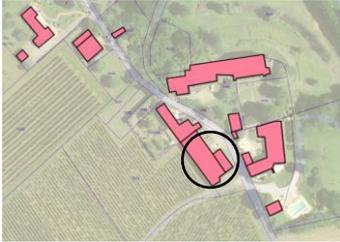
Au regard de la manifestation de l'intérêt de quelques particuliers à changer la destination de certaines constructions anciennes pour d'autres vocation, la Communauté de Communes du Pays Foyen souhaite apporter une réponse favorable dans la mesure où elles restent limitées en nombre au regard des autorisations préalables déjà intégrées au PLUi. Dans la mesure aussi où elles répondent à un certain nombre de critères préalables :

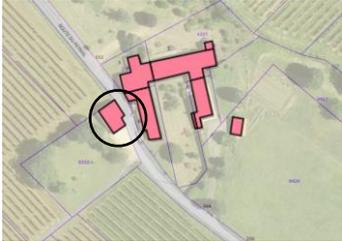
- Présence de l'ensemble des réseaux ;
- Non atteinte à l'activité d'une exploitation agricole existante.

Sur cette base, il est donc proposé l'identification de nouvelles constructions pouvant changer de destination sur les communes suivantes. Ces constructions font donc l'objet d'une identification sur le plan de zonage au titre de l'article R 151-35 du Code de l'Urbanisme.

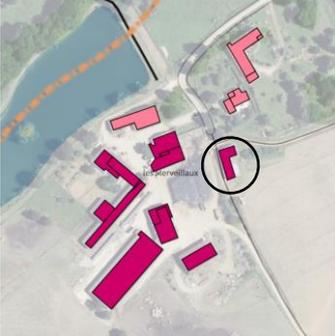
Cette procédure de modification doit permettre également de clarifier, que sauf indication contraire porté sur le règlement graphique ou dans le tableau ci-dessous, les autorisations préalables de changement de destination sont autorisés pour un usage d'habitation. Cette possibilité préalable attribuée aux constructions identifiées devra être confirmée par le biais :

- d'une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire et/ou déclaration préalable)
- et la consultation de la CDPENAF ou de la CDNPS.

NUMERO	PHOTO DU BATIMENT	Localisation	Lieu-dit	N°parcelle Observation et contexte
LES LEVES-ET-THOUMEYRAGUES				
31			<i>La Beauze</i>	<p>AO 244</p> <p>Construction positionnée au sein d'un hameau à vocation anciennement agricole.</p> <p>Il s'agit d'un ancien hangar agricole de caractère patrimonial qui doit pouvoir changer de destination en habitation.</p>

<p>32</p>			<p><i>Les Bramants</i></p>	<p>AC 333</p> <p>Construction positionnée au sein d'un lieu-dit comportant plusieurs constructions anciennes, en bordure d'une voie communale.</p> <p>Il s'agit d'une ancienne grange de caractère patrimonial qui doit pouvoir changer de destination en habitation.</p>
<p>AURIOLLES</p>				
<p>33</p>			<p><i>Monrepos</i></p>	<p>ZA 58</p> <p>Construction positionnée en milieu rural, tournant le dos à l'activité agricole périphérique. Cette construction est directement tournée vers la voie communale, doit pouvoir changer de destination en habitation.</p>
<p>34</p>			<p><i>Chevalier</i></p>	<p>ZA 44</p> <p>Construction positionnée en milieu rural, tournant le dos à l'activité agricole périphérique. Cette construction est directement tournée vers la voie communale, doit pouvoir changer de destination en habitation.</p>
<p>35</p>	<p>Bâtiment non visible depuis l'espace public.</p>		<p><i>Les Gourdins</i></p>	<p>ZG 67</p> <p>Ancien bâti agricole mais dont une partie a minima a déjà eu une vocation d'habitation (Forte imbrication entre les vocations agricoles et d'habitat). Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en habitation</p>

RIOCAUD

<p>36</p>			<p><i>Monrave Sud</i></p>	<p>AK 113</p> <p>Construction située à l'arrière d'une habitation existante, tournant le dos à l'activité agricole périphérique, en bordure de voie communale. Cette construction est une ancienne grange. Elle doit pouvoir changer de destination en habitation</p>
<p>37</p>			<p><i>Les Merveillaux x</i></p>	<p>AB 99</p> <p>Construction en pierre constituant une ancienne grange à côté de laquelle un bâti léger de stockage a été accolé. Située dans un hameau ancien doit pouvoir changer de destination en habitation</p>

SAINT-AVIT SAINT-NAZAIRE

<p>38</p>			<p><i>Route de l'Hermitage</i></p>	<p>A 368</p> <p>Ancienne construction, à l'origine à vocation agricole, mais qui a été transformée devenue depuis de très nombreuses années une résidence secondaire. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en habitation</p>
<p>39</p>				<p>D 958</p> <p>Ancien bâtiment agricole. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en habitation</p>

SAINT-QUENTIN DE CAPLONG

40			<i>Moulin de Taillade</i>	<p>AK 348</p> <p>Construction positionnée en fond de parcelle.</p> <p>Dans le cadre d'une activité de gîte existant, il s'agit de permettre un changement de destination de cette construction annexe pour autoriser l'hébergement touristique</p>
----	---	---	---------------------------	--

PELEGRUE

41			<i>La Ramonnette</i>	<p>ZV 147 b</p> <p>Ancien bâtiment agricole. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en habitation</p>
42			<i>A Pichaud</i>	<p>ZE 16</p> <p>Dépendance d'une habitation déjà existante. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en habitation</p>
43			<i>Les Bodets</i>	<p>ZG 27</p> <p>Ancien bâtiment agricole. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en habitation</p>
44	Bâtiment non visible depuis l'espace public.		<i>Lareyre Nord</i>	<p>ZL 35</p> <p>Ancien bâtiment agricole. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en habitation</p>

MASSUGAS			
45			<p>ZN 50</p> <p>Ancienne grange dont il s'agit de faire un logement dans le cadre d'un projet d'oenotourisme. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en habitation</p>
Pireau			
PINEUILH			
46			<p>BX 49</p> <p>Ancien bâti agricole mais dont une partie a minima a déjà eu une vocation d'habitation (Forte imbrication entre les vocations agricoles et d'habitat). Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en habitation</p>
Petit Fonsalade			
SAINT-AVIT DE SOULEGE			
47			<p>B 197</p> <p>Ancienne maison de vignes. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en hébergement touristique</p>
Pierroussel le			

CONSÉQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLUI

1. CONSÉQUENCES SUR LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

La présente notice explicative, ainsi que le dossier d'examen au cas par cas, constituent les compléments apportés au rapport de présentation.

2. CONSÉQUENCES SUR LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit est modifié en plusieurs endroits et pour plusieurs motifs :

- Correction d'erreur matérielle ;
- Clarification des règles édictées ;
- Assouplissement de certaines règles précédemment édictées ;
- Instauration du permis de diviser.

Les modifications apportées figurent de couleur jaune au projet de règlement joint au dossier de modification.

3. CONSÉQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES

Comme présenté dans le tableau ci-dessous, les modifications de surfaces de zones ne sont pas de nature à changer de manière sensible les grands équilibres réglementaires établis dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de 2019.

Type de zone	PLUi 2019 Surface en ha	PLUi 2022 Surface en ha	Evolution en ha
UA	14,19	14,19	0
UAa	9,95	9,95	0
UAb	6,69	6,69	0
UAb1	11,80	11,80	0
UAc	1,67	1,67	0
UAc1	8,10	8,10	0
UAd	4,99	4,99	0
UAd1	0,60	0,60	0
UBa	15,63	15,63	0
UBb	113,42	113,42	0
UBc	43,79	43,79	0
UC	167,07	167,07	0
UC+	0,18	0,18	0
UCc	9,77	9,77	0
UD	351,63	351,63	0
UE	84,00	84,00	0
UT	1,07	1,07	0
UX	72,88	66,38	-6,50
UXc	2,21	2,21	0
UY	84,92	91,41	6,50
Zones urbaines	1004,55	1004,55	0
1AUa	1,09	1,09	0
1AUb	12,53	12,53	0
1AUb+	1,02	1,02	0
1AUc	3,08	3,08	0
1AUd	6,38	6,38	0
1AUe	15,12	15,12	0
1AUx	6,00	6,00	0
1AUxa	5,73	5,73	0
2AU	27,91	27,91	0
2AUx	4,56	4,56	0
Zones à urbaniser	83,42	83,42	0
A	15522,72	15522,52	0,60
Ah	16,34	16,34	0
Ap	267,80	267,64	-0,96
Zones agricoles	15806,86	15806,50	-0,36
N	5261,24	5260,90	-0,34
Ne	65,79	65,79	0
Ngv	1,41	1,41	0
Nh	2,17	2,17	0
NK	8,23	8,23	0
NL	22,38	22,38	0
Np	29,97	29,97	0
Nt	0,72	1,22	0,50
Nt-	0,00	0,20	0,20
Zones naturelles	5391,90	5392,27	0,36
Total général	22286,74	22286,74	100,00%

4. COMPOSITION DU DOSSIER DE 1^{ÈRE} MODIFICATION

- Pièce n°1 : La présente notice explicative
- Pièce n°2 : Les plans de zonage modifiés
- Pièce n°3 : Le règlement écrit modifié
- Pièce n°4 : Annexe au rapport de présentation 1.4 à modifié : liste des constructions pouvant changer de destination
- Pièce n°5 : Annexe 6.1 : Servitude d'Utilité Publique complétée
- Pièce n°6 : Avis des Personnes Publiques Associées & Enquête Publique

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La présente démarche de modification du Plan Local d'Urbanisme a été initiée par la Communauté de Communes du Pays Foyen, elle constitue la 1^{ère} procédure de modification engagée par délibération du 15 février 2022.

Pour tout renseignement concernant la Communauté de Communes ou la commune et les motivations qui ont conduit à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal actuellement en vigueur, il y a lieu de se reporter au rapport de présentation général du PLUi approuvé.

Le PLUi a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 28 novembre 2019.

Conformément aux articles L153-36 à L153-44 et suivants du code de l'urbanisme, cette modification n'aura pas pour conséquences :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- 3° 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.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.



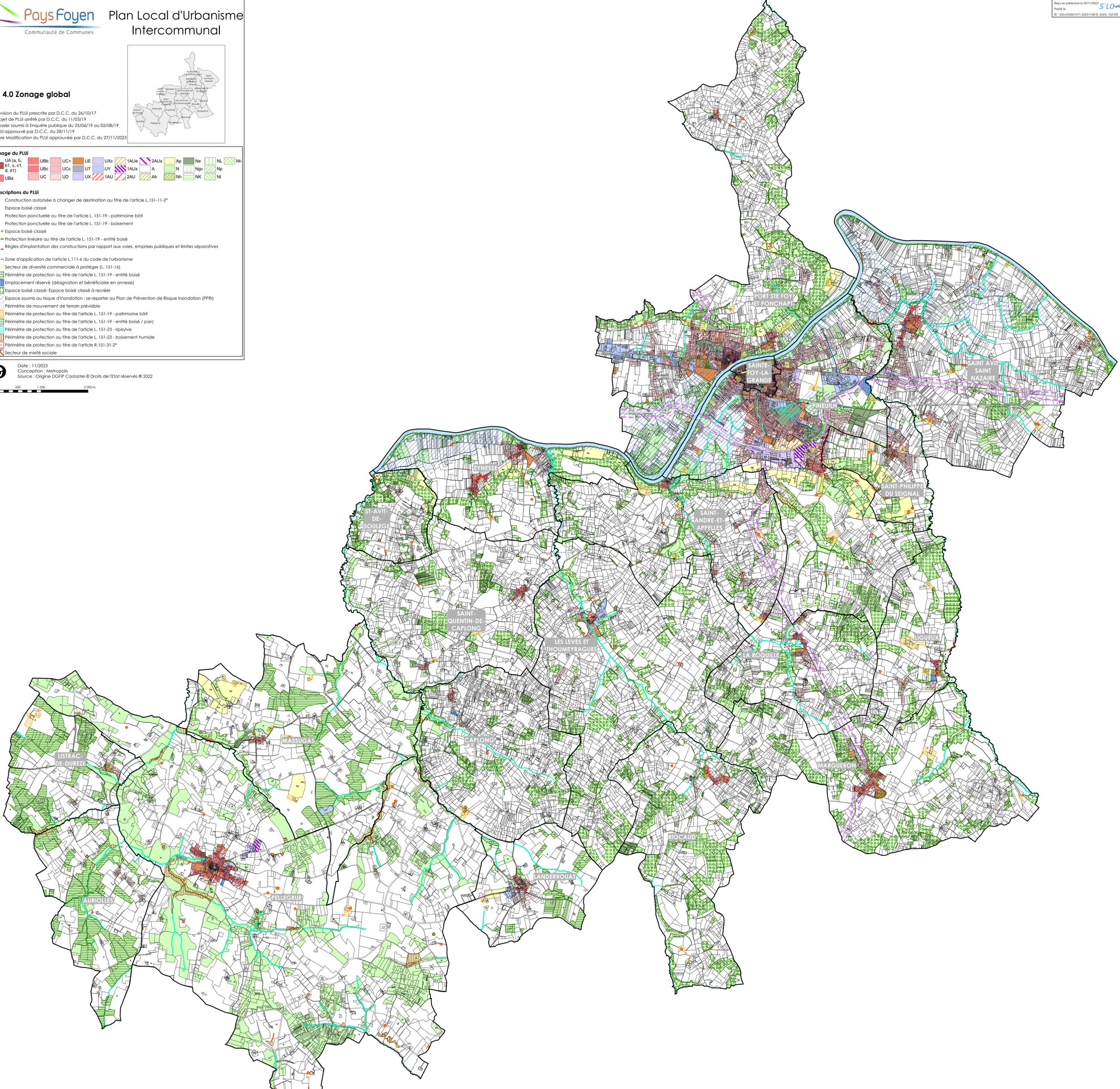
4.0 Zonage global

Révision du PLUI prescrite par D.C.C. du 26/10/17
Projet de PLUI arrêté par D.C.C. du 11/03/19
Dossier soumis à Enquête publique du 25/06/19 au 02/08/19
PLUI approuvé par D.C.C. du 28/11/19
1ère Modification du PLUI approuvée par D.C.C. du 27/11/2023

Zonage du PLUI																			
UA (a, b, b1, c, c1, d, d1)	UBb	UC+	UCc	UCd	UCe	UCf	UCg	UCx	UCy	UCz	1AUe	2AUx	1AUx	A	Ap	Ne	Ni	Np	Nt
UBa	UBc	UC	UCc	UCd	UCe	UCf	UCg	UCx	UCy	UCz	1AU	2AU	Ah	A	Nh	Nk	Nl	Np	Nt

- Prescriptions du PLUI**
- ▲ Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2°
 - Espace boisé classé
 - Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
 - Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19 - boisement
 - Espace boisé classé
 - Protection linéaire au titre de l'article L. 151-19 - entité boisée
 - Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives
 - Zone d'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme
 - Secteur de diversité commerciale à protéger (L. 151-16)
 - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - entité boisée
 - Emplacement réservé (désignation et bénéficiaire en annexe)
 - Espace boisé classé: Espace boisé classé à recréer
 - Espace soumis au risque d'inondation : se reporter au Plan de Prévention de Risque Inondation (PPRI)
 - Périmètre de mouvement de terrain prévisible
 - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
 - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - entité boisée / parc
 - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - ripisylve
 - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - boisement humide
 - Périmètre de protection au titre de l'article R.151-31-2°
 - Secteur de mixité sociale

Date : 11/2023
Conception : Metropolis
Source : Origine DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2022



4.1 Zonage

PORT STE FOY ET PONCHAPT

Révision du PLU prescrite par D.C.C. du 26/10/17
Projet de PLU arrêté par D.C.C. du 11/03/19
Dossier soumis à Enquête publique du 25/06/19 au 02/08/19
PLU approuvé par D.C.C. du 26/11/19
1ère Modification du PLU approuvée par D.C.C. du 27/11/2023



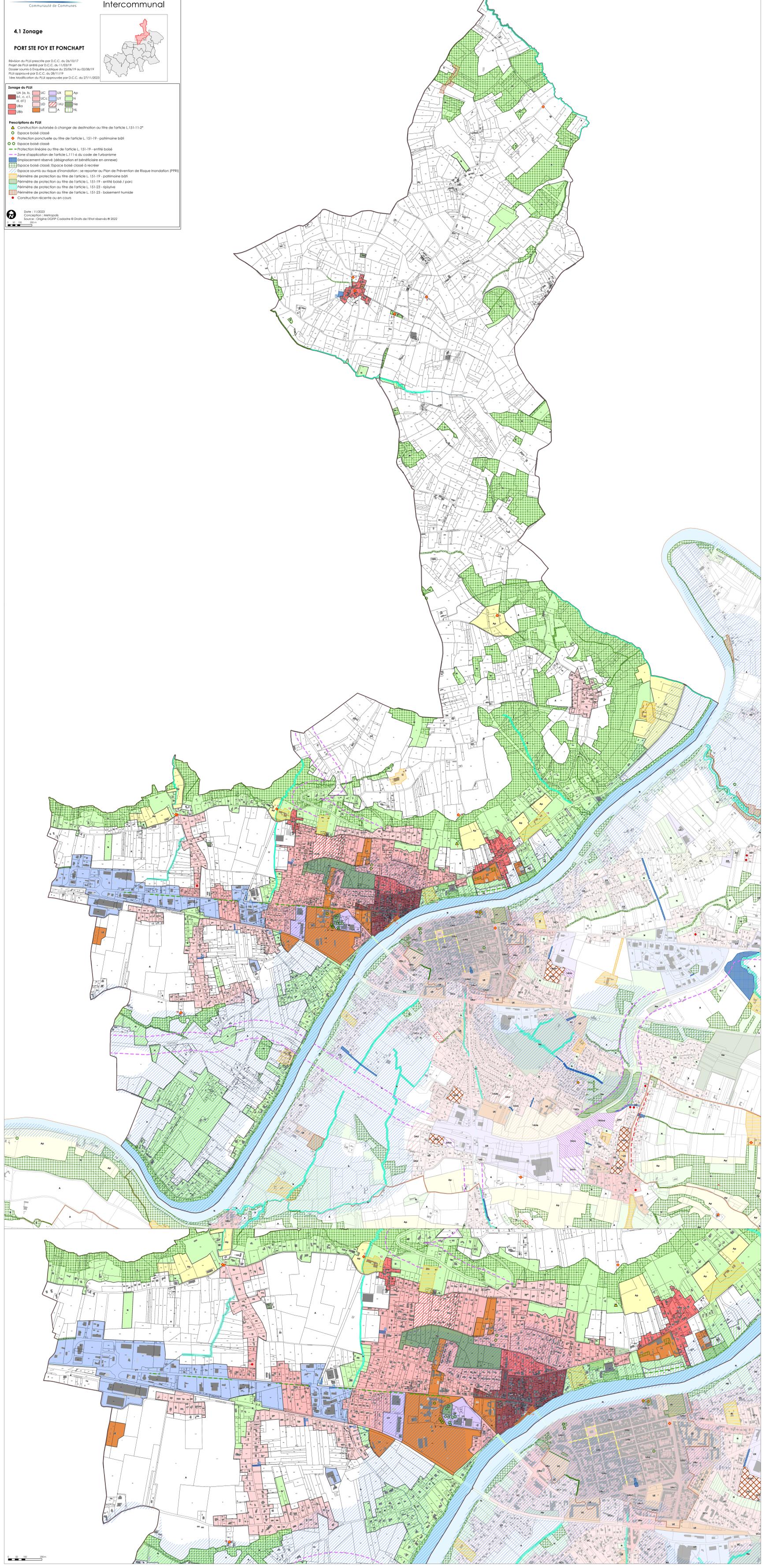
Zonage du PLU

UA (a, b)	UC	UX	AD
UB (c, d)	UCB	UF	N
UBa	UD	FAU	Ne
UBB	UE	A	NL

Prescriptions du PLU

- ▲ Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2°
- Espace boisé classé
- Protection particulière au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
- Espace boisé classé
- Protection linéaire au titre de l'article L. 151-19 - entité boisée
- Zone d'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme
- Emplacement réservé (désignation et bénéficiaire en annexe)
- Espace boisé classé, espace boisé classé à recenser
- Espace soumis au risque d'inondation : se reporter au Plan de Prévention de Risque Inondation (PPRI)
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - entité boisée / parc
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - ripisylve
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - boisement humide
- Construction récente ou en cours

Date : 11/2023
Conception : Metropolis
Source : Origine DGFIP Cadastre © Droits de l'état réservés © 2022



4.2 Zonage

AURIOLLES

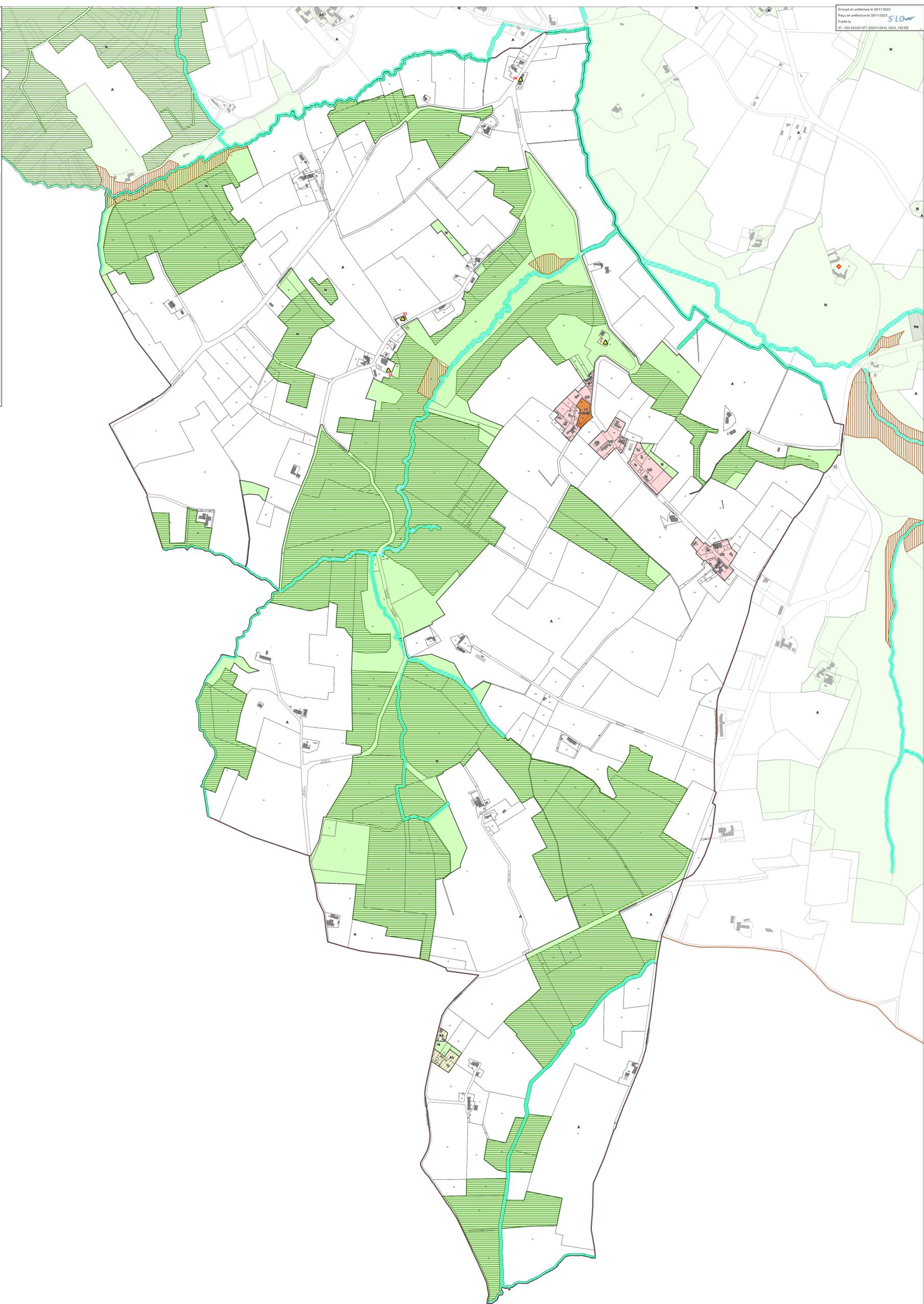
Révision du PLUI prescrite par D.C.C. du 26/10/17
Projet de PLUI arrêté par D.C.C. du 11/03/19
Dossier soumis à Enquête publique du 25/06/19 au 02/08/19
PLUI approuvé par D.C.C. du 28/11/19
1ère Modification du PLUI approuvée par D.C.C. du 27/11/2023

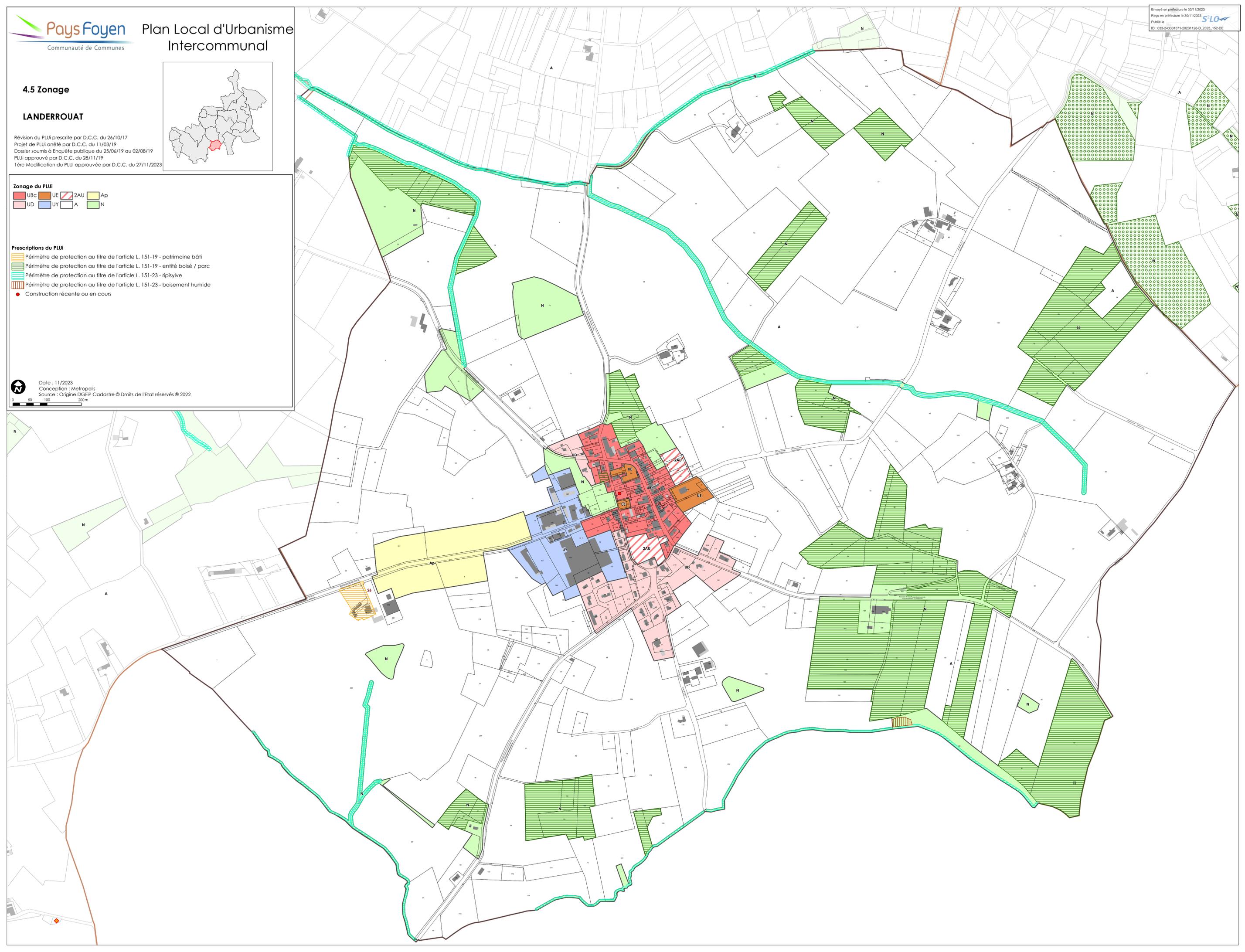


Zonage du PLUI
UD UE A Ah N

Prescriptions du PLUI
▲ Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2°
Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - entité boisée / parc
Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - ripisylve
Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - boisement humide

Date : 11/2023
Conception : Metropolis
Source : Origine DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2022





4.5 Zonage

LANDERROUAT

Révision du PLUi prescrite par D.C.C. du 26/10/17
Projet de PLUi arrêté par D.C.C. du 11/03/19
Dossier soumis à Enquête publique du 25/06/19 au 02/08/19
PLUi approuvé par D.C.C. du 28/11/19
1ère Modification du PLUi approuvée par D.C.C. du 27/11/2023



Zonage du PLUi

UBC	UE	2AU	Ap
UD	UY	A	N

- Prescriptions du PLUi**
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
 - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - entité boisée / parc
 - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - ripisylve
 - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - boisement humide
 - Construction récente ou en cours

Date : 11/2023
Conception : Metropolis
Source : Origine DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2022



4.6 Zonage

LES LEVES ET THOUMEYRAGUES

Révision du PLU prescrite par D.C.C. du 26/10/17
Projet de PLU arrêté par D.C.C. du 11/03/19
Dossier soumis à Enquête publique du 23/04/19 au 02/08/19
PLU approuvé par D.C.C. du 28/11/19
1ère Modification du PLU approuvée par D.C.C. du 27/11/2023

Zonage du PLU

UBb	UX	2AU	N
UD	UY	A	Ne
UE	IAU	AH	NK

- Prescriptions du PLU**
- ▲ Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2°
 - Espace boisé classé
 - Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
 - Espace boisé classé
 - Emplacement réservé (désignation et bénéficiaire en annexe)
 - Espace boisé classé: Espace boisé classé à recréer
 - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
 - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - entrée boisé / parc
 - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - ripisylve
 - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - bossemment humide
 - Construction récente ou en cours

Date : 11/2023
Conception : Métropolis
Source : Origine DGFPC Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2022





4.10 Zonage

MASSUGAS

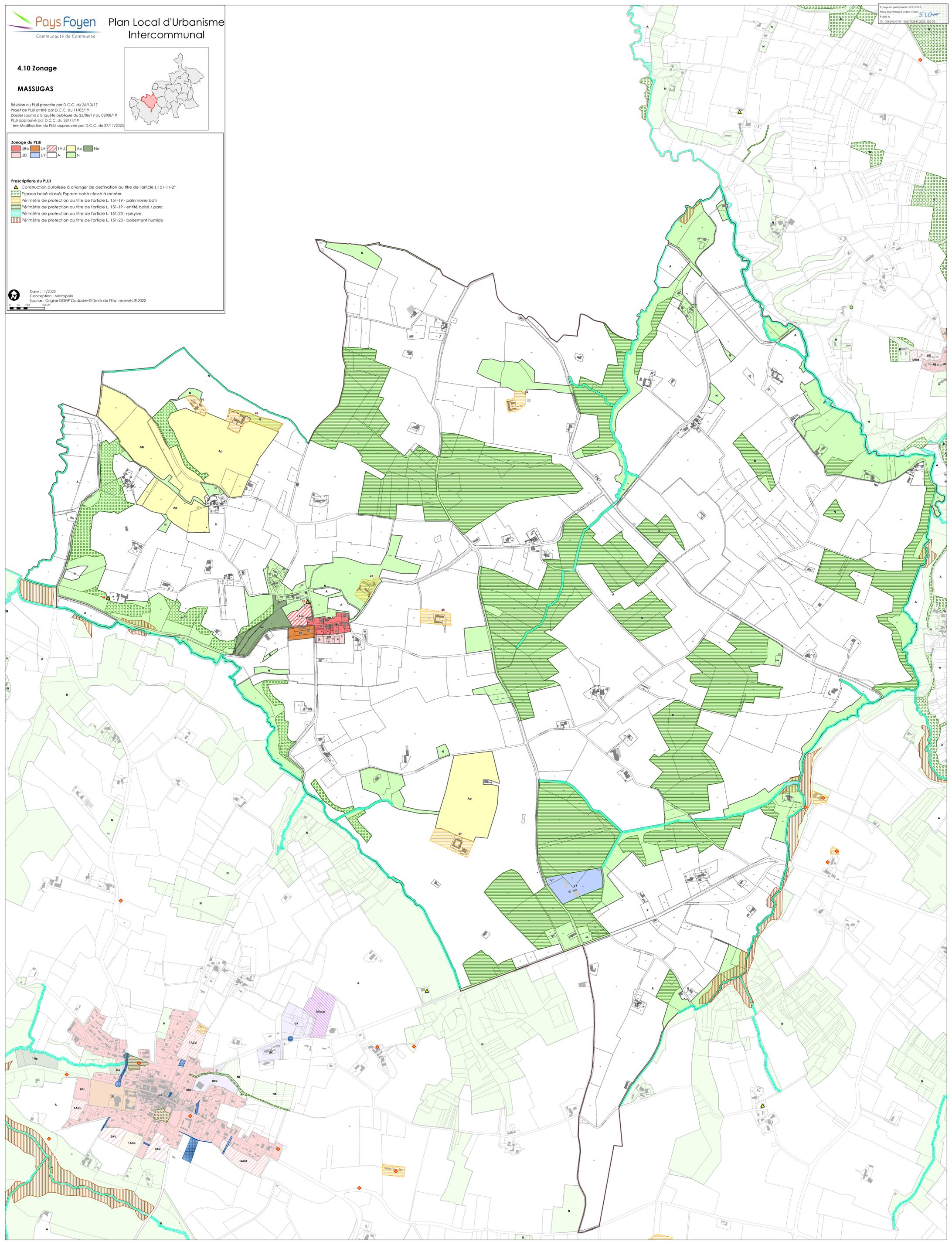
Révision du PLU prescrite par D.C.C. du 26/10/17
Projet de PLU arrêté par D.C.C. du 11/03/19
Dossier soumis à Enquête publique du 25/06/19 au 02/08/19
PLU approuvé par D.C.C. du 28/11/19
1ère modification du PLU approuvée par D.C.C. du 27/11/2023

Zonage du PLU

UBs	UE	1AU	Ap	Ne
UD	UY	A	N	

- Prescriptions du PLU**
- Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2°
 - Espace boisé classé: Espace boisé classé à recréer
 - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
 - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - entité boisée / parc
 - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - ripisylve
 - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - boisement humide

Date : 11/2023
Conception : Métropolis
Sources : Origine DGRP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2022



4.11 Zonage

PELLEGRUE

Révision du PLUI prescrite par D.C.C. du 26/10/17
Projet de PLUI arrêté par D.C.C. du 11/03/19
Dossier soumis à Enquête publique du 25/04/19 au 02/06/19
PLUI approuvé par D.C.C. du 28/11/19
1ère Modification du PLUI approuvée par D.C.C. du 27/11/2023

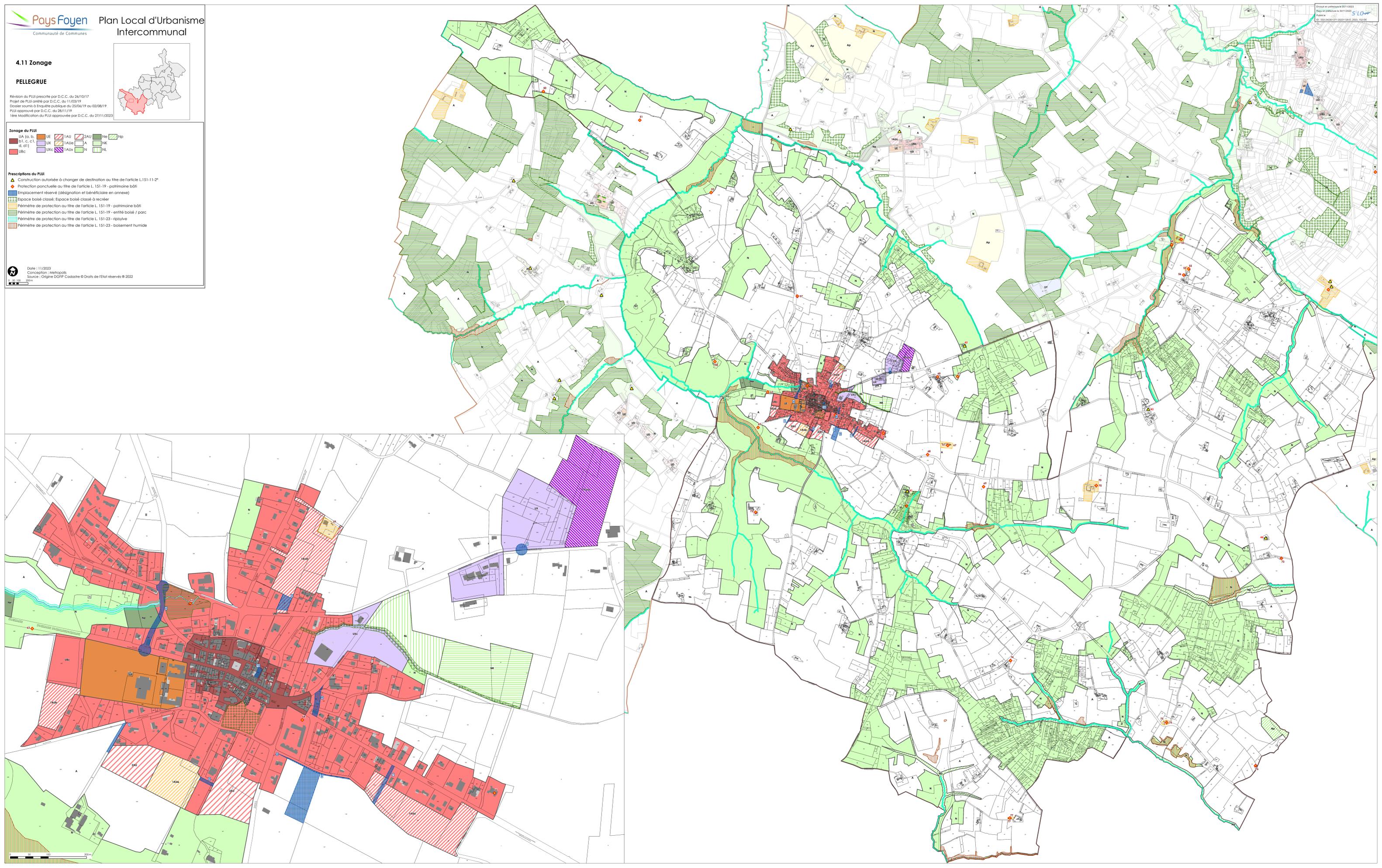


Zonage du PLUI

UA (a, b, c, d, e)	UE	IAU	2AU	Ne	Np
UX	IAUe	A	NK		
UBc	UXc	IAUx	N	NL	

- Prescriptions du PLUI**
- ▲ Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2°
 - ◆ Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
 - Emplacement réservé (désignation et bénéficiaire en annexe)
 - ▨ Espace boisé classé; Espace boisé classé à recréer
 - ▨ Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
 - ▨ Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - entité boisée / parc
 - ▨ Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - ripisylve
 - ▨ Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - boisement humide

Date : 11/2023
Conception : Metropolis
Source : Origine DGFP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2022



4.12a Zonage

PINEUILH (Nord)

Révision du PLUI prescrite par D.C.C. du 26/10/17
Projet de PLUI arrêté par D.C.C. du 11/03/19
Dossier soumis à Enquête publique du 25/04/19 au 02/08/19
PLUI approuvé par D.C.C. du 28/11/19
1ère Modification du PLUI approuvée par D.C.C. du 27/11/2023



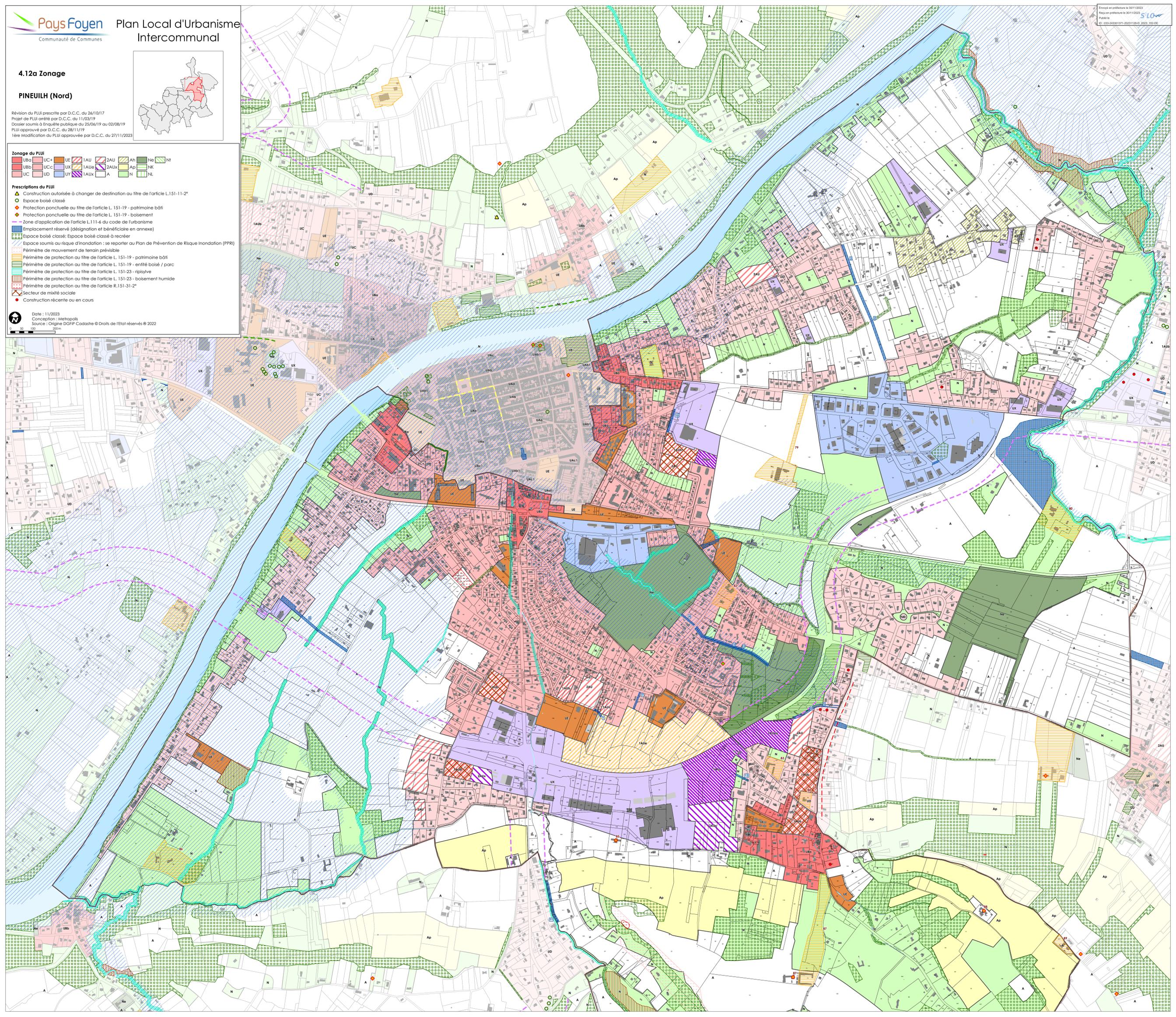
Zonage du PLUI

UBa	UCa	UE	IAU	2AU	Ah	Ne	Nt
UBb	UCc	UX	IAUe	2AUx	Ap	NK	
UC	UD	UY	IAUx	A	N	NL	

Prescriptions du PLUI

- ▲ Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2°
- Espace boisé classé
- ◆ Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
- ◆ Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19 - boisement
- ◆ Zone d'application de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme
- Emplacement réservé (désignation et bénéficiaire en annexe)
- Espace boisé classé: Espace boisé classé à recréer
- Espace soumis au risque d'inondation : se reporter au Plan de Prévention de Risque Inondation (PPRI)
- Périmètre de mouvement de terrain prévisible
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - entité boisée / parc
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - ripisylve
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - boisement humide
- Périmètre de protection au titre de l'article R.151-31-2°
- Secteur de mixité sociale
- Construction récente ou en cours

Date : 11/2023
Conception : Metropolis
Source : Origine DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2022



4.12b Zonage

PINEUILH (Sud)

Révision du PLUI prescrite par D.C.C. du 26/10/17
Projet de PLUI arrêté par D.C.C. du 11/03/19
Dossier soumis à Enquête publique du 25/04/19 au 02/08/19
PLUI approuvé par D.C.C. du 28/11/19
1ère Modification du PLUI approuvée par D.C.C. du 27/11/2023

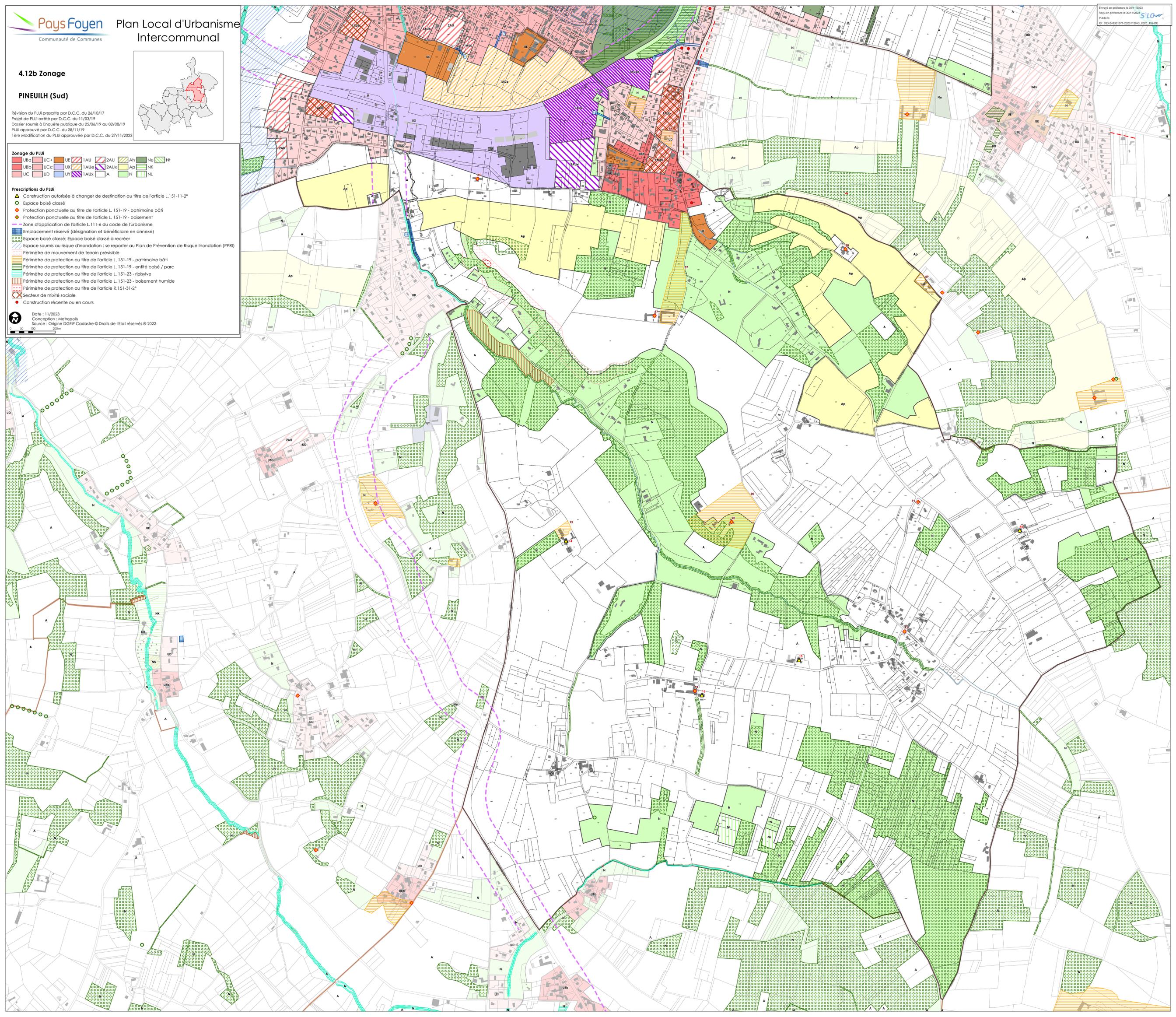


Zonage du PLUI

UBa	UC+	UE	IAU	2AU	Ah	Nc	Nt
UBb	UC-	UX	IAUe	2AUX	AG	NK	
UC	UD	UY	IAUX	A	N	NL	

- Prescriptions du PLUI**
- ▲ Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2°
 - Espace boisé classé
 - ◆ Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
 - ◇ Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19 - boisement
 - Zone d'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme
 - Emplacement réservé (désignation et bénéficiaire en annexe)
 - Espace boisé classé: Espace boisé classé à recréer
 - Espace soumis au risque d'inondation : se reporter au Plan de Prévention de Risque Inondation (PPRI)
 - Périmètre de mouvement de terrain prévisible
 - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
 - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - entité boisée / parc
 - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - ripisylve
 - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - boisement humide
 - Périmètre de protection au titre de l'article R.151-31-2°
 - Secteur de mixité sociale
 - Construction récente ou en cours

Date : 11/2023
Conception : Metropolis
Source : Origine DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2022



4.13 Zonage

RIOCAUD

Révision du PLU prescrite par D.C.C. du 26/10/17
Projet de PLU arrêté par D.C.C. du 11/03/19
Dossier soumis à Enquête publique du 29/04/19 au 02/08/19
PLU approuvé par D.C.C. du 28/11/19
1ère Modification du PLU approuvée par D.C.C. du 27/11/2023

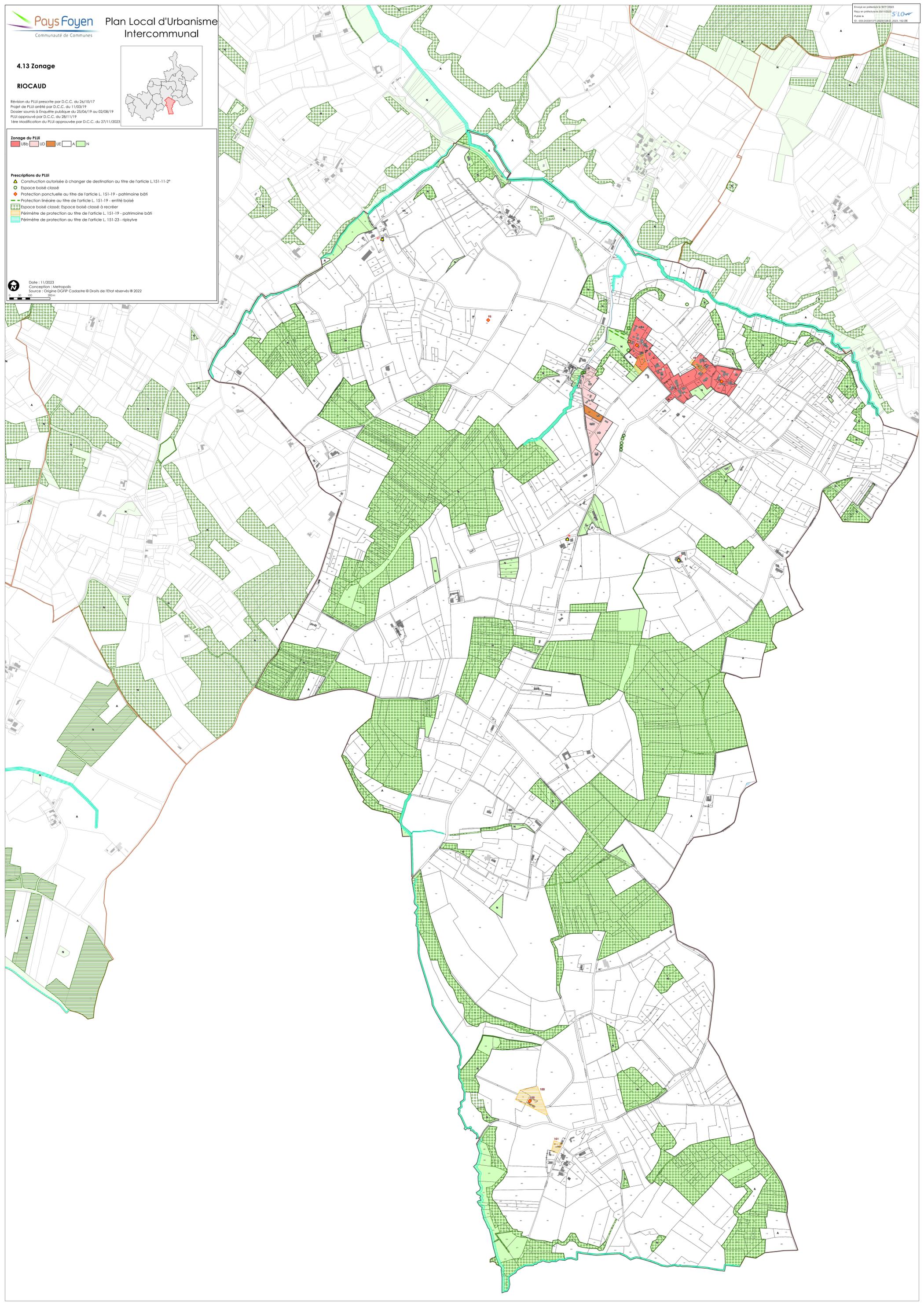


Zonage du PLU

UBb UD UE A N

- Prescriptions du PLU**
- ▲ Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2°
 - Espace boisé classé
 - ◆ Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
 - Protection linéaire au titre de l'article L. 151-19 - entité boisée
 - ▨ Espace boisé classé; Espace boisé classé à recréer
 - ▨ Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
 - ▨ Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - ripisylve

Date : 11/2023
Conception : Metropolis
Source : Origine DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2022



4.16 Zonage

ST-AVIT-DE-SOULEGE

Révision du PLUI prescrite par D.C.C. du 26/10/17
Projet de PLUI arrêté par D.C.C. du 11/03/19
Dossier soumis à Enquête publique du 25/06/19 au 02/08/19
PLUI approuvé par D.C.C. du 28/11/19
1ère Modification du PLUI approuvée par D.C.C. du 27/11/2023



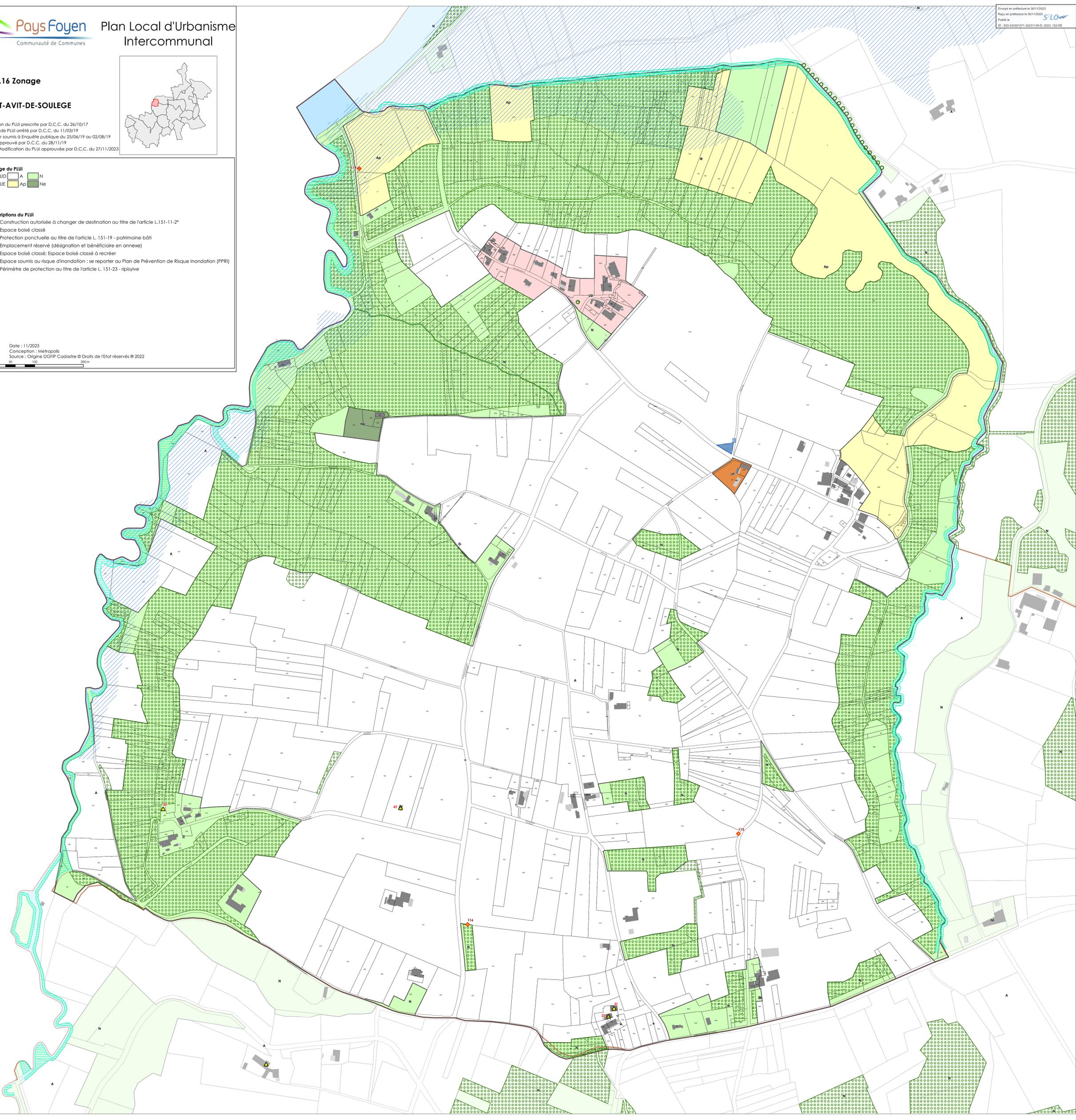
Zonage du PLUI

UD	A	N
UE	Ap	Ne

Prescriptions du PLUI

- ▲ Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2°
- Espace boisé classé
- ◆ Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
- Emplacement réservé (désignation et bénéficiaire en annexe)
- ▨ Espace boisé classé: Espace boisé classé à recréer
- ▨ Espace soumis au risque d'inondation : se reporter au Plan de Prévention de Risque Inondation (PPRI)
- ▨ Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - ripisylve

Date : 11/2023
Conception : Metropolis
Source : Origine DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2022



4.17 Zonage

SAINT AVIT SAINT NAZAIRE

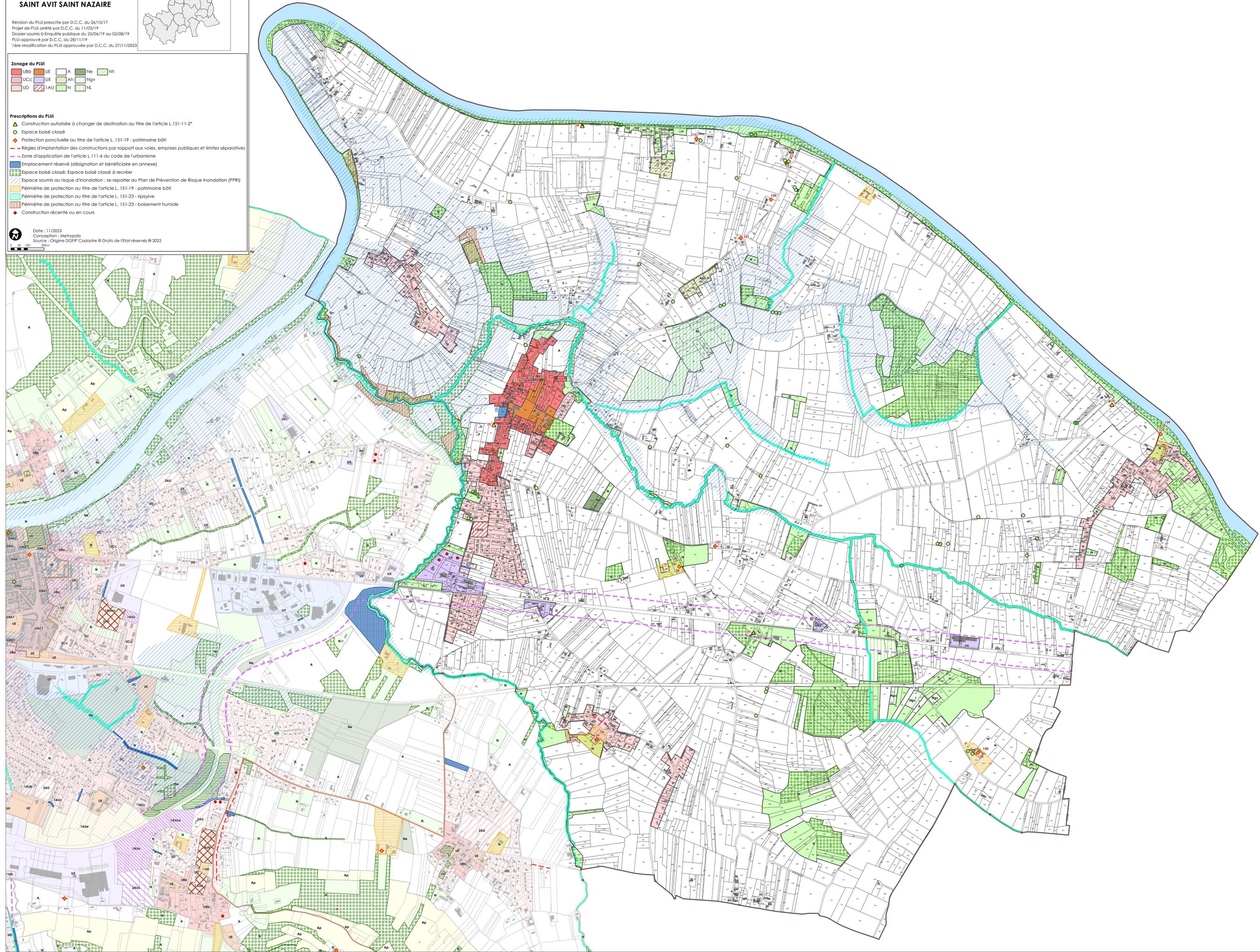
Révision du PLUI prescrite par D.C.C. du 26/10/17
Projet de PLUI arrêté par D.C.C. du 11/03/19
Dossier soumis à Enquête publique du 25/06/19 au 02/08/19
PLUI approuvé par D.C.C. du 28/11/19
1ère Modification du PLUI approuvée par D.C.C. du 27/11/2023

Zonage du PLUI

UBd	UE	A	Ne	NH
UCc	UX	Ah	Ngv	
UD	IAU	N	NL	

- Prescriptions du PLUI**
- ▲ Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2°
 - Espace boisé classé
 - ◆ Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
 - Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives
 - Zone d'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme
 - Emplacement réservé (désignation et bénéficiaire en annexe)
 - Espace boisé classé; Espace boisé classé à recréer
 - Espace soumis au risque d'inondation : se reporter au Plan de Prévention de Risque Inondation (PPRI)
 - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
 - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - ripisylve
 - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - boisement humide
 - Construction récente ou en cours

Date : 11/2023
Conception : Metropolis
Source : Origine DGFP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2022



4.20 Zonage

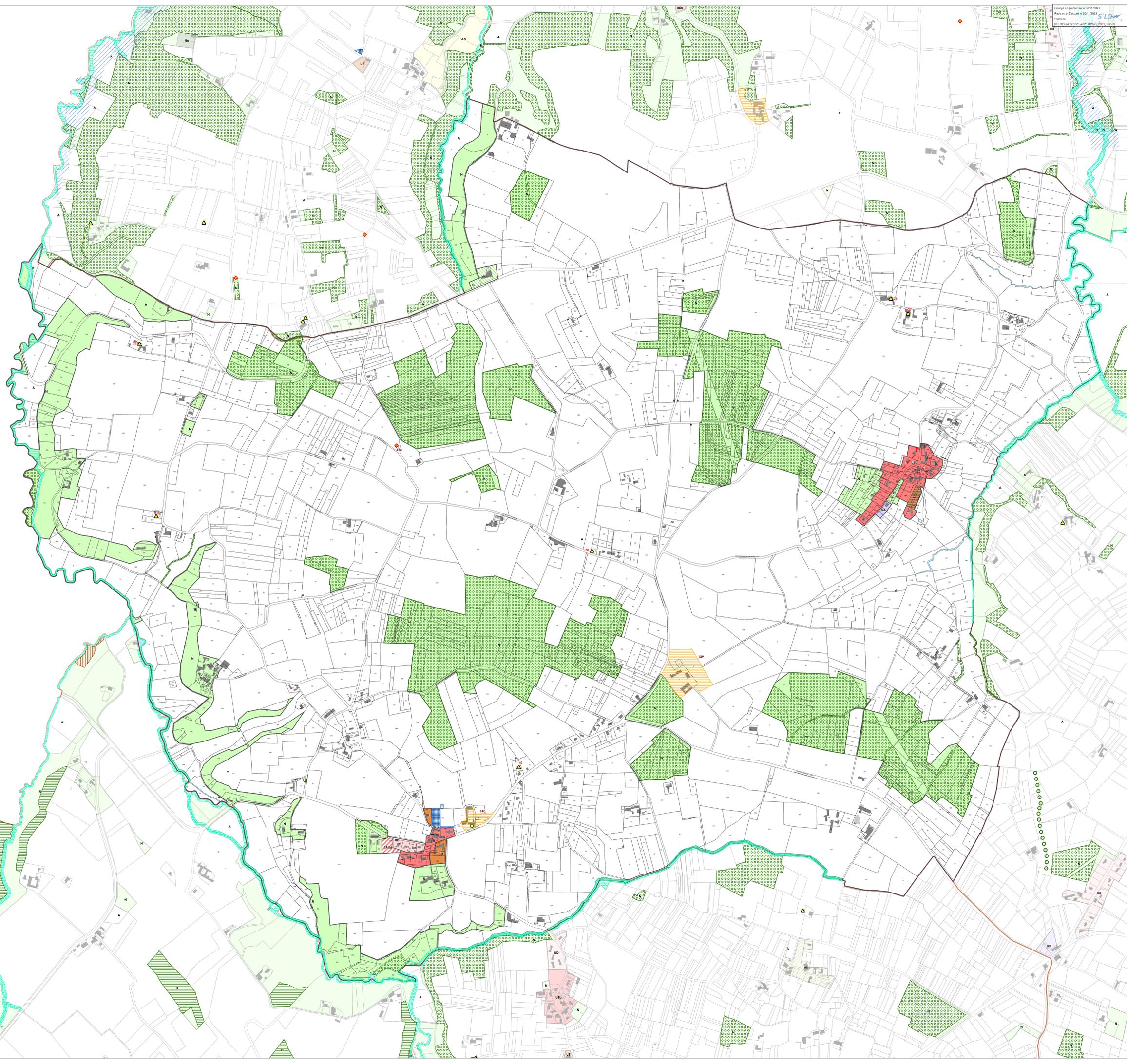
SAINT-QUENTIN-DE-CAPLONG

Révision du PLUI prescrite par D.C.C. du 26/10/17
Projet de PLUI arrêté par D.C.C. du 11/03/19
Dossier soumis à Enquête publique du 25/06/19 au 02/08/19
PLUI approuvé par D.C.C. du 28/11/19
Tère Modification du PLUI approuvée par D.C.C. du 27/11/2023



- Zonage du PLUI**
- UBB UE IAU N
 - UD UX A NI
- Prescriptions du PLUI**
- ▲ Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2°
 - Espace boisé classé
 - ◆ Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
 - Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives
 - emplacement réservé (désignation et bénéficiaire en annexe)
 - Espace boisé classé: Espace boisé classé à recréer
 - ▨ Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine bâti
 - ▨ Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - entité boisé / parc
 - ▨ Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 - ripisylve

Date : 11/2023
Conception : Métropolis
Source : Origine DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2022



DÉPARTEMENTS DE LA GIRONDE ET DE LA DORDOGNE



Élaboration du PLUi prescrite par Délibération du Conseil Communautaire du 26/10/2017

Projet de PLUi arrêté par Délibération du Conseil Communautaire du 11/03/2019

Dossier soumis à Enquête publique du 25/06/2019 au 02/08/2019

PLUi approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 28/11/2019

1ère Modification approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du 27/11/2023

**PLAN
LOCAL
d'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

5.0	REGLEMENT
------------	------------------

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le



ID : 033-243301371-20231128-D_2023_152-DE

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN	7
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
A. Les zones urbaines « U »	7
B. Les zones à urbaniser « AU »	8
C. Les zones agricoles « A »	9
D. Les zones naturelles et forestières à protéger « N »	9
2. DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLUI	11
1. TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES RÈGLES RELATIVES AUX MARGES DE REcul ET AUX ACCÈS VIS-À-VIS DES ROUTES DÉPARTEMENTALES	13
2. RÈGLES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	20
3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	27
1. ZONE UA	29
2. ZONE UB	41
3. ZONE UC	53
4. ZONE UD	65
5. ZONE UE	75
6. ZONE UT	83
7. ZONE UX	91
8. ZONE UY	101
4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	111
1. ZONE 1AU	113
2. ZONE 2AU	129
5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	133
1. ZONE A	135
2. ZONE N	145

- | | |
|--|------------|
| 6. ANNEXE 1 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU NUANCIER DE COULEURS | 155 |
| 7. ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE LOCAL ET AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION | 165 |
| 8. ANNEXE 3 : COURS D'EAU POUR LESQUELS S'APPLIQUENT DES REGLES DE REcul | 177 |

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Envoyé en préfecture le 30/11/2023
Reçu en préfecture le 30/11/2023
Publié le  Règlement
ID : 033-243301371-20231128-D_2023_152-DE



1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Pays Foyen.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.151-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et forestières ou agricoles à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

A. LES ZONES URBAINES « U »

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

UA Dont secteurs UAa, UAb, UAc et UAd	Zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle (habitat, commerce, équipements, ...). Forme urbaine compacte et dense avec bâti traditionnel avec souvent une forte valeur patrimoniale.
UB Dont secteurs UBa et UBb	Zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle qui peut gagner en compacité en favorisant des implantations plus proches des emprises publiques et des limites séparatives.
UC dont secteurs UCc et UC+	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité. Règlement qui pourra favoriser un peu plus de compacité à long terme d'autant plus qu'il y a présence ponctuellement de commerces, services et artisanat.
UD	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), mixité de bâti (ancien et contemporain), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité.
UE	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.
UT	Zone urbaine et urbanisable à vocation touristique et hébergement hôtelier.
UX	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités artisanales et commerciales.
UY	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités industrielles.

B. LES ZONES À URBANISER « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les O.A.P. ou, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal.

Ces zones sont :

1AUa	<p>Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implantation : alignement sur emprise publique • Implantation sur au moins une des limites séparatives latérales • Hauteur = R+1 maximum
1AUb Dont secteur 1AUb+	<p>Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implantation : alignement sur emprise publique ou recul de 5 mètres maximum de l'emprise publique. • Implantation sur au moins une des limites séparatives latérales. • Hauteur = R+1 maximum / R+2 en secteur 1AUb+
1AUc	<p>Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implantation : recul à 5 mètres de l'emprise publique ou en respectant le recul des habitations des parcelles mitoyennes. • Implantation soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à distance de 3 mètres minimum des limites séparatives. • Hauteur = R+1 maximum
1AUd	<p>Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implantation : recul à 5 mètres minimum de l'emprise publique. • Implantation soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à distance de 3 mètres minimum des limites séparatives. • Hauteur = R+1 maximum

1AUe	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
1AUx Dont secteur 1auxa	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à vocation d'activités artisanales.
2AU	Zone à urbaniser à long terme après révision du PLUi.
2AUx	Zone à urbaniser à long terme après révision du PLUi à vocation d'activités artisanales.

C. LES ZONES AGRICOLES « A »

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Ces zones sont :

A	Zone Agricole où sont autorisées l'implantation, extension et annexes des exploitations agricoles. Sont également autorisées les extensions, annexes et piscines des habitations non liées à une exploitation agricole.
Ah	Surface de Taille et de Capacité d'Accueil Limité à vocation d'accueil de nouvelles habitations.
Ap	Zone agricole protégée où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères.

D. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES À PROTÉGER « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturel, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Ces zones sont :

N	Zone naturelle où sont autorisées les extensions, annexes et piscines des habitations non liées à une exploitation agricole, ainsi que les installations d'intérêt collectif.
Ne	Zone Naturelle comprenant un équipement public à gérer ou conforter
Ngv	Zone dédiée aux aménagements et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage
Nh	Surface de Taille et de Capacité d'Accueil Limité à vocation d'accueil de nouvelles habitations.
NK	Zone naturelle de camping pouvant être équipé pour recevoir des emplacements de camping et de caravaning, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et des équipements nécessaires.
NL	Zone naturelle de loisirs (chasse ou pêche) dans lesquels des constructions de tailles limitées sont autorisées.
Np	Zone naturelle protégée où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères.
Nt	Zone naturelle où toute construction nouvelle est interdite sauf à vocation d'hébergement hôtelier et touristique et d'équipements touristiques, de restauration.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLUI

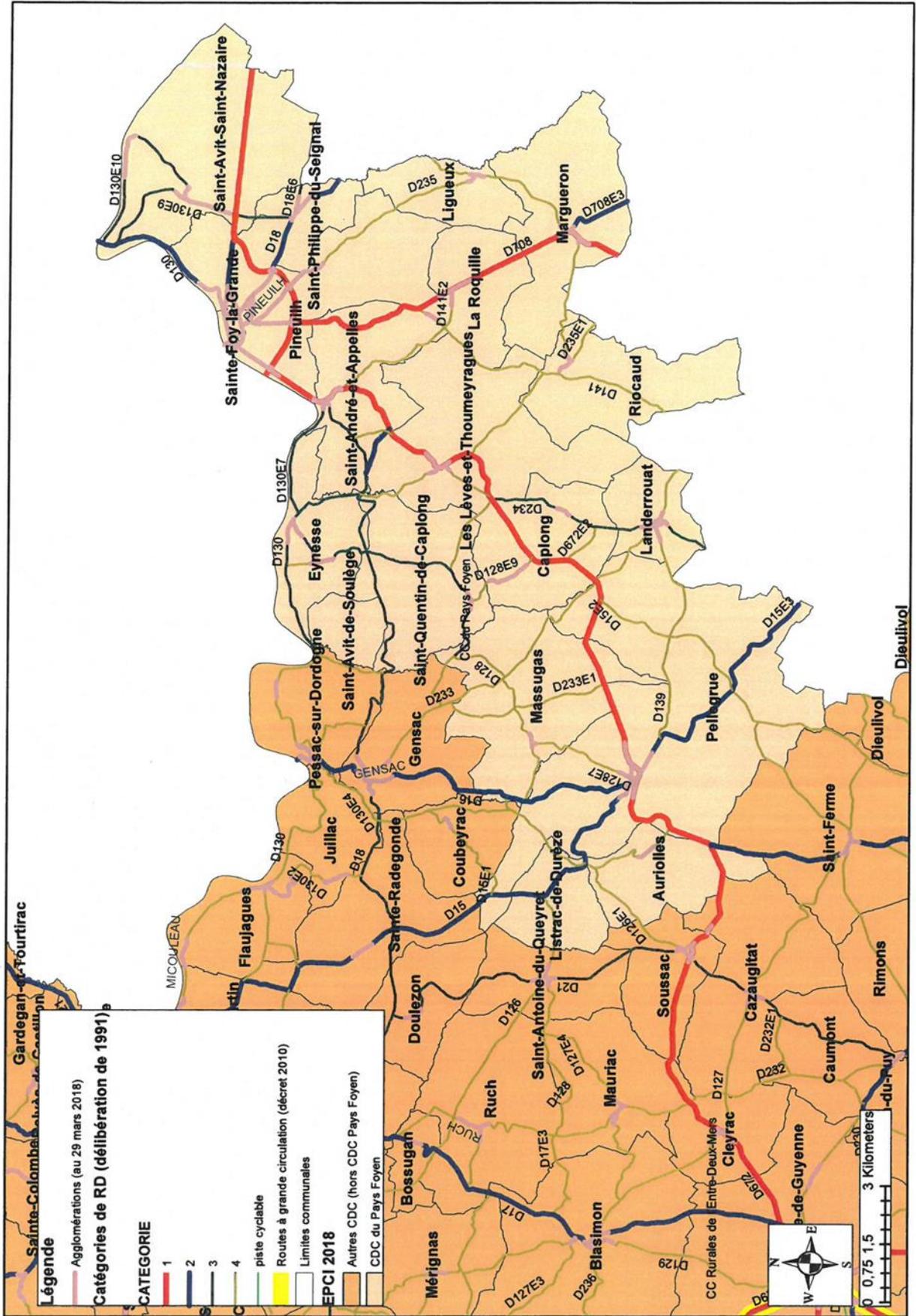
1. TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES RÈGLES RELATIVES AUX MARGES DE REcul ET AUX ACCÈS VIS-À-VIS DES ROUTES DÉPARTEMENTALES

Type de RD		Recul hors agglomération par rapport à l'axe		Accès	
		Habitations	Autres	Hors agglomération	En agglomération
Catégorie 1 (Voie à vocation de transit)	D672	35 m	25 m	Nouveaux accès interdits	Nouveaux accès autorisés
	D708			Exceptions sous conditions pour les zones déjà bâties et les zones urbaines :	
Catégorie 2 (Voie à vocation de transit)	D936	25 m	20 m	<ul style="list-style-type: none"> Étude spécifique nécessaire Pas de développement linéaire de l'urbanisation 	
	D15			D708	
	D15E3			D708E2	
	D16			D708E3	
	D18			D936E1	
Catégorie 3 (desserte locale)	D130	D936E2	15 m	10 m	
	D672	D936E6			
	D18	D130E7			
	D18E6	D130E9			
	D128	D234			
Catégorie 4 (Desserte locale)	D130	D708E1	10 m	8 m	Nouveaux accès possibles sous réserve de conditions spécifiques de sécurité et de visibilité
	D130E10				
	D15	D139			
	D15E1	D141			
	D15E2	D141E1			
	D16E1	D141E2			
	D126	D233			
D126E1	D233E1				
D128	D234	10 m	8 m		
D128E10	D235				

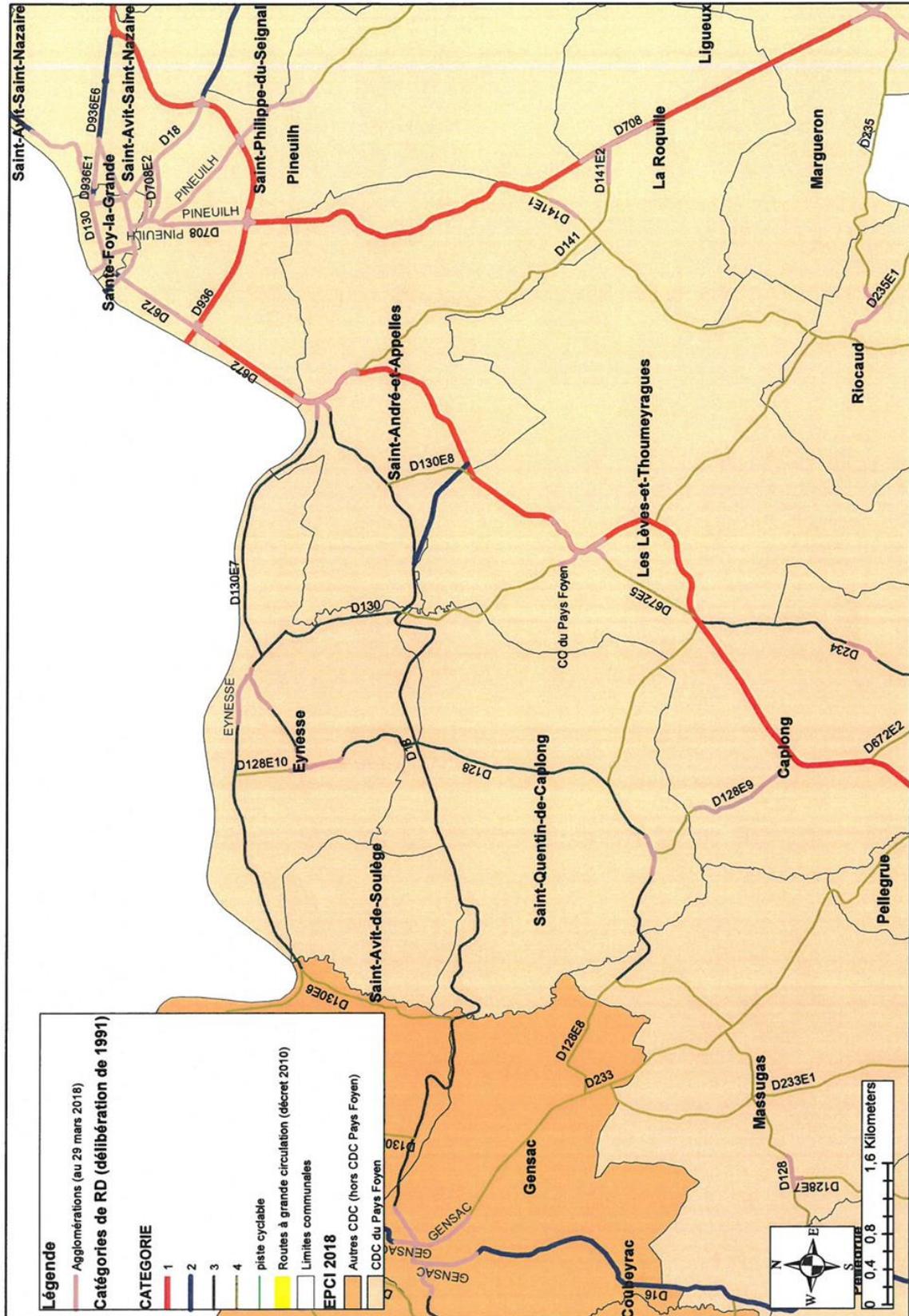
	D128E7	D235E1				
	D128E8	D235E2				
	D128E9	D672E2				
	D130E8	D672E5				
Toutes les Routes Départementales			Nuisances à prendre en compte au regard de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.		<p>Avis conforme nécessaire du Centre Routier Départemental du Sud Gironde lors de toutes les demandes d'autorisation d'accès.</p> <p>Urbanisation linéaire très fortement déconseillée (compatibilité avec l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme).</p>	



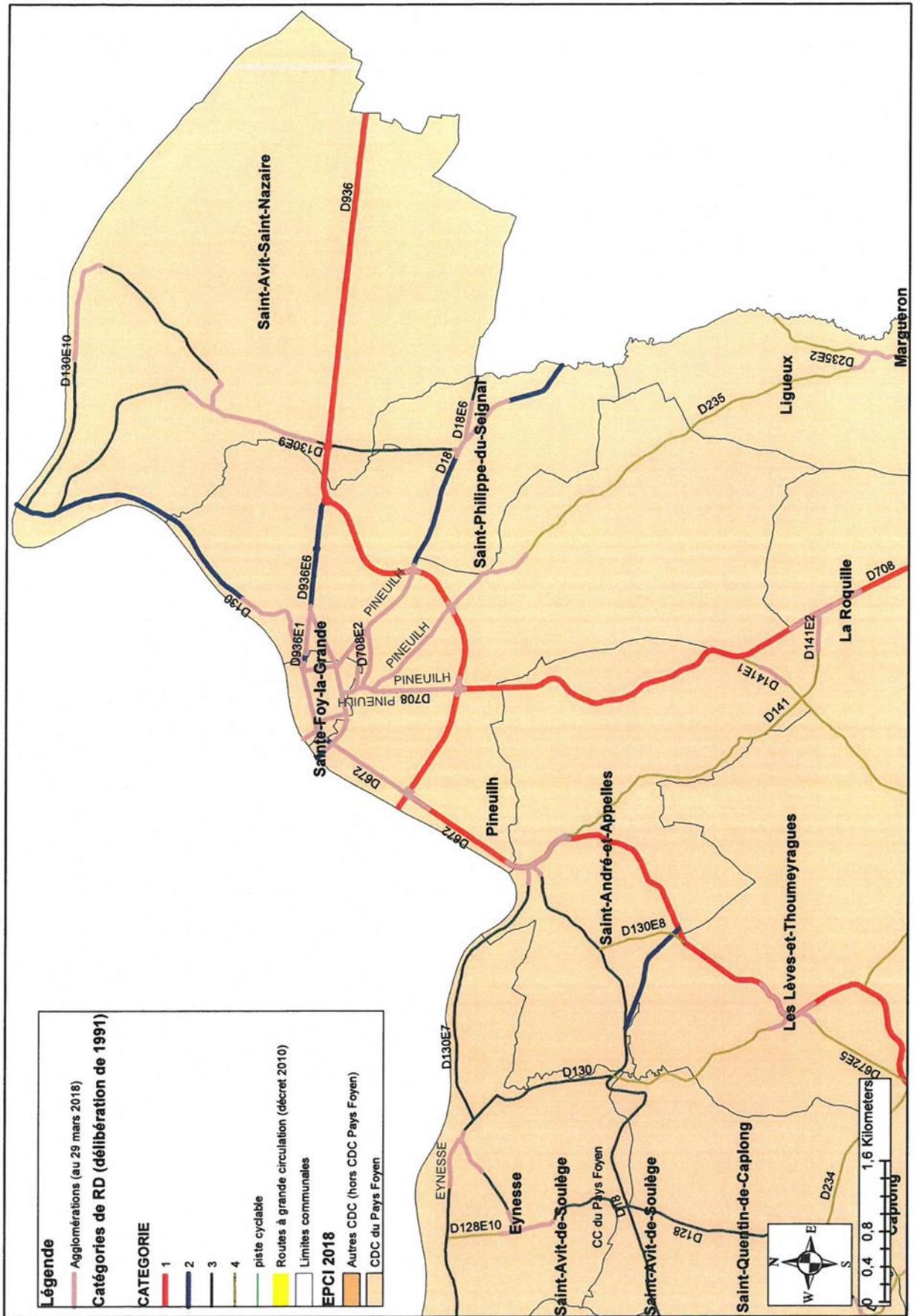
Informations SIG DI - CDC Pays Foyen 2018



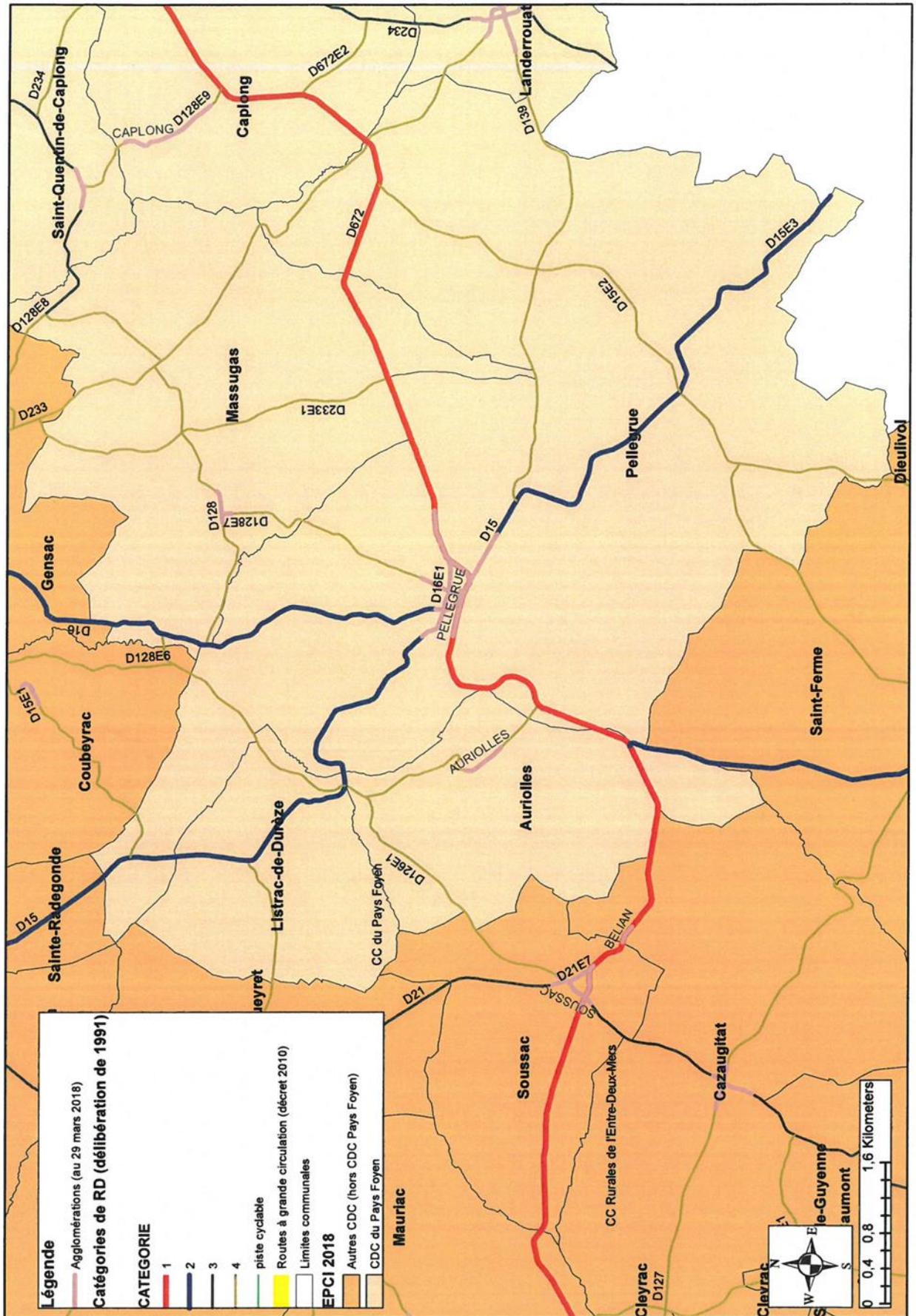
Informations SIG DI - CDC Pays Foyen 2018



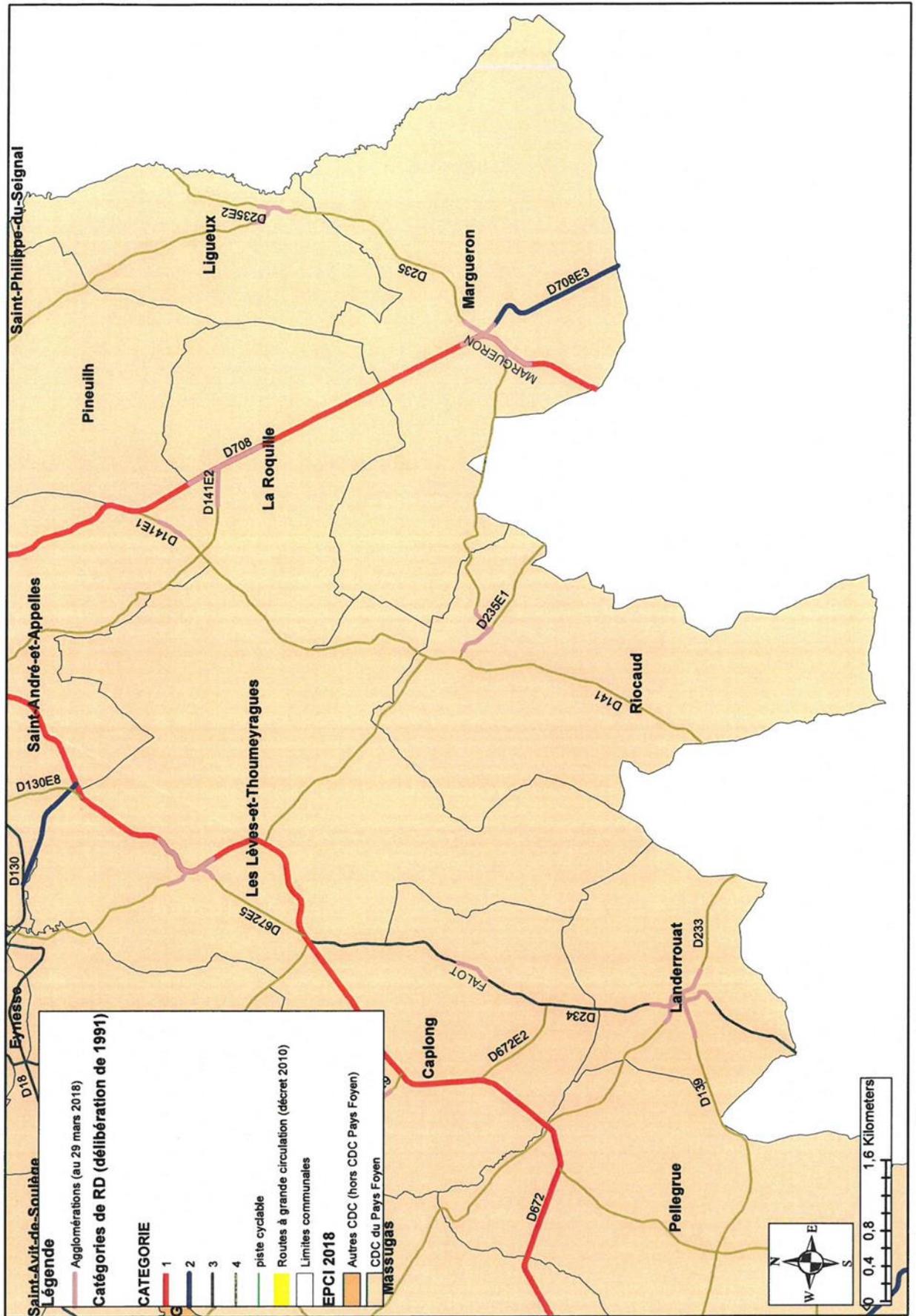
Informations SIG DI - CDC Pays Foyen 2018



Informations SIG DI - CDC Pays Foyen 2018



Informations SIG DI - CDC Pays Foyen 2018



2. RÈGLES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1.1. ACCES

Définition : « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLUi, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Les accès aux terrains peuvent s'effectuer :

- *Soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),*
- *Soit par un espace de circulation privée (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle) ».*

1.1.1- DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

À partir de deux constructions, deux lots ou deux propriétés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

1.1.2 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- Du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- De la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobiles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération ;
- Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés et mutualisés au maximum sauf impossibilités techniques avérées.
- Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un accès commun avec entrées jumelées

doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie des articles précédents.

- Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront regroupés 2 par 2 sauf impossibilités techniques avérées.

1.1.3– DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant plus d'un logement et jusqu'à 2 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- Les accès ont une largeur égale à 3,50 m minimum avec une circulation en sens unique alterné ;
- Les accès ont une largeur égale à 5,50 m minimum avec une circulation à double sens.

Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou plus de 2 logements ou ayant une longueur de plus de 25 m est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles suivants (voirie).

1.1.4 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- Participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eaux pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- Maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

1.2. VOIRIE

Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage ».

1.2.1 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers.

1.2.2 – CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- 5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
- 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

1.2.3 –VOIES ET IMPASSES

Concernant les zones ouvertes à l'urbanisation (1AU), sauf indications contraires portées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure des zones.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

2.1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2.2. ASSAINISSEMENT

À l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de collecte des eaux usées, s'il existe.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public (cf. extraits du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, en Annexes du présent dossier de PLUi).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Les eaux usées traitées sont évacuées, selon les règles de l'art, par le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement, au niveau de la parcelle de l'immeuble, afin d'assurer la permanence de l'infiltration, si sa perméabilité est comprise entre 10 et 500 mm/h.

Les eaux usées traitées, pour les mêmes conditions de perméabilité, peuvent être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux, dans la parcelle, à l'exception de l'irrigation de végétaux utilisés pour la consommation humaine, et sous réserve d'une absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées.

Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne respecte pas les critères définis à l'article 11 ci-dessus, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur, s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Les rejets d'eaux usées domestiques, même traitées, sont interdits dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle profonde. En cas d'impossibilité de rejet, les eaux usées traitées peuvent être évacuées par puits d'infiltration dans une couche sous-jacente, de perméabilité comprise entre 10 et 500 mm/h, sous réserve de conformité des caractéristiques techniques et conditions de mise en œuvre.

.Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E, en date du 7 mai 1999.).

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

EAUX PLUVIALES

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

Le dispositif de compensation devra être justifié par une note technique annexée à la demande d'urbanisme. Cette étude sera menée par un cabinet expert et comprendra une étude de sol définissant les natures de sol et les perméabilités.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

Compte tenu des faibles réserves intercommunales en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation pourra installer un système de réserve d'eau pluviale d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (> 50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques 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.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci (préparation des fourreaux, ...).

2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

2.5. DECHETS MENAGERS

Sauf contrainte technique avérée, les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les éléments graphiques ou figuratifs compris dans la partie écrite du présent règlement constituent une illustration de la règle écrite et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposée au titre de l'obligation de conformité.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application notamment :

- **du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) ;**
- **à compter du 1^{er} janvier 2020, de la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.**
- **des mesures visant à limiter les nuisances sonores.**

1. ZONE UA

Caractère dominant de la zone

La zone UA couvre l'essentiel du territoire communal de Sainte-Foy la Grande, mais également la bastide de Pellegrue. La spécificité de la structure urbaine ancienne de ces bastides justifie de disposer d'un socle réglementaire spécifique, mais également dans le cas de Sainte-Foy la Grande, détaillée sous forme de secteurs afin de conserver les formes urbaines mais aussi les différentes vocations du centre-ville de l'agglomération foyenne.

Il s'agit en effet dans le cas de ces deux bastides, de gérer les parties urbanisées de l'intercommunalité les plus denses avec la présence de constructions à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales et d'équipements. Celles-ci sont généralement implantées à l'alignement et en ordre continu.

La zone UA comprend donc plusieurs secteurs dans la bastide de Sainte-Foy la Grande afin d'ajuster le règlement d'urbanisme à la nécessaire préservation du cadre urbain traditionnel :

- **UAa, UAb, UAc et UAd** avec des règles de hauteur maximale allant de 10 à 15 mètres au faîtage ;
- Par ailleurs, les secteurs **UAb1, UAc1 et UAd1** autorisent de surcroît l'usage de la semi-continuité.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

1.1.1 - Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier.
- Le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, ou pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence, et sous réserve des conditions inscrites au 1.2.
- Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- **Dans la zone UA**, pour les rues concernées par l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage, les changements de destination autres que ceux de l'article UA 2.

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

1.2.1 – Sont autorisés sous conditions particulières :

- Dans la **zone UA de Sainte-Foy-la-Grande**, les séquences des rues :
 - De la République ;
 - Victor Hugo ;
 - Louis Pasteur ;
 - Des Frères Reclus ;
 - Et de la Place Gambetta, concernées par l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage, les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existants à la date d'approbation du PLUi et implantées le long des emprises publiques, à condition que la future destination soit à vocation commerciale, d'artisanat, de bureaux.
- Les changements de destination sur l'ensemble de la zone UA non concerné par l'alinéa précédent.
- Les annexes des constructions principales telles que les piscines et les garages.

1.2.2 – Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence (3 ans maximum).

1.2.3 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1.2.4 – Dans le secteur de Taille de Logement (STL) correspondant aux secteurs UAa, UAb, UAb1, UAc, UAc1, UAd et UAd1 de la bastide de Sainte-Foy la Grande, afin de favoriser la diversité et la qualité de l’habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d’au moins 2 logements, y compris le logement d’origine, ne doit pas générer de logements de moins de 25m² de surface de plancher (T1), sauf exception technique à démontrer

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles issues du Plan Local d’urbanisme Intercommunal s’appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d’aménagement d’ensemble.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

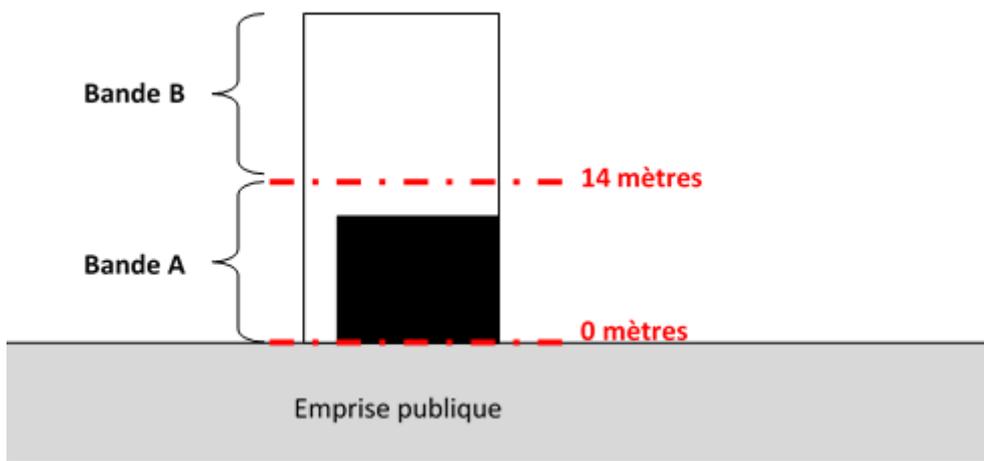


Schéma explicatif

2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1.1 – Dans la bande A (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques),

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l’alignement :

- Des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Des voies et de l’emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois dans le cas d’un recul d’une construction mitoyenne par rapport à l’emprise publique, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d’assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de l’article 11 devra être réalisée, cela concerne en particulier :

- **L’avenue Faucher**, où le retrait selon le recul des constructions existantes est obligatoire. La limite d’emprise doit être matérialisée d’une clôture.

- **Le boulevard Larégnère** (des numéros 2 à 86 et 13 à 41), où le retrait selon le recul des constructions existantes est obligatoire. La limite d'emprise doit être matérialisée d'une clôture.
- **Les avenues Gratiolet, Verdun et Garrau** (des numéros 1 à 13) où soit l'alignement, soit un recul de 3 mètres est autorisé. Dans ce dernier cas, la limite d'emprise doit être matérialisée d'une clôture.
- **L'avenue Paul Bert**, où les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres. La limite d'emprise doit être matérialisée d'une clôture.
- **La rue des Bains**, où le retrait selon le recul des constructions existantes est obligatoire. La limite d'emprise doit être matérialisée d'une clôture. Par ailleurs, les constructions implantées le long des voies de liaisons entre la rue des Bains et la rue Paul Bert doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport à l'emprise publique. Dans ce dernier cas, la limite d'emprise doit être matérialisée d'une clôture.

2.1.1.2 – Dans la bande A,

L'extension d'une construction existante ne respectant pas cette disposition sera autorisée, en respectant les règles de recul des alinéas précédents.

Les piscines peuvent déroger aux alinéas précédents.

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

2.1.1.3 – Dans la bande B (au-delà de 14 mètres depuis les voies et emprises publiques),

Seules les constructions inférieures à 15 m² d'emprise au sol (annexe, abris de jardin, local technique,...) et les piscines peuvent être réalisées.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent déroger à cette règle.

2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1.2.1 – Dans la bande A (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)

- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives latérales.
- A minima, les constructions doivent être implantées avec une distance D entre la construction et les limites de fond de parcelle égale à la moitié de la Hauteur de la construction la plus haute ($D=H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

2.1.2.2 – Dans la bande B (Au-delà de 14 mètres depuis les voies et emprises publiques):

- Les constructions doivent être implantées avec une distance entre la construction et les limites séparatives (dont fond de parcelle) D égale à la moitié de la Hauteur de la construction la plus haute ($D=H/2$) avec un minimum de 3 mètres.
- Les annexes et les piscines dérogent à cette règle.

2.1.2.3 – Dans l'ensemble de la bande A et B :

- En secteurs **UAb1, UAac1 et UAd1**, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales. La construction doit alors avoir une distance minimale par rapport à l'autre limite séparative latérale D égale à la moitié de la Hauteur de la construction la plus haute ($D=H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

- L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

2.1.2.4 - Les piscines peuvent déroger aux alinéas précédents.

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

2.1.2.6 – Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.1.3.1 – Dans l'ensemble de la bande A et B :

La distance minimale entre chaque construction sera $D = H/2$ par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

2.1.3.2 – Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.4.1 – Dans la bande A (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques),

L'emprise maximale des constructions est de 100 %.

2.1.4.2 – Dans la bande B (au-delà de 14 mètres depuis les voies et emprises publiques),

L'emprise maximale des constructions est de 30 %. Pour les constructions à usage de commerce et d'équipement ou d'intérêt collectif, l'emprise maximale est de 100 %.

2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

Dans la bande A (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)

2.1.5.1 – La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder :

- En **secteur UAa**, 7 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 10 mètres en hauteur absolue.
- En **secteurs UAb et UAc**, 9,5 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 13 mètres en hauteur absolue.
- En **secteur UAd**, 12 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 15 mètres en hauteur absolue.

2.1.5.2 – La hauteur minimale ne pourra être inférieure à 6m à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

2.1.5.3 – En **secteur UAa**, les parcelles attenantes au secteur UAd peuvent accueillir des constructions de 9,5 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 13 mètres en hauteur absolue. Et ce afin de favoriser les conditions d'une meilleure transition des formes urbaines.

2.1.5.4 – En **secteur UAc**, dans le cas d'une opération d'ensemble dont l'assiette foncière présente une façade sur rue supérieure à 30 mètres, il pourra être autorisé une hauteur supplémentaire équivalente à un étage (sans dépasser 3 mètres). Et ce, dans la limite du tiers du linéaire de façade.

2.1.5.5 – En **secteur UAd**, du n°25 au n°29 inclus de la rue de la République, la hauteur imposée est la hauteur des constructions existantes.

2.1.5.6 – Dans la bande B (Au-delà de 14 mètres depuis les voies et emprises publiques):

La hauteur d'une construction ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

2.1.5.7 – Dans l'ensemble de la bande A et B :

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

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

2.2.2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que large ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- Intégrées à la clôture,
- ou
- Adossées à une construction existante.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- En tuiles canal avec tuiles de récupération en tuiles de couvert, si possible, corniches génoises, faîtages, arêtiers, doubles rives rondes, tuiles de courant à crochets de ton « vieilli ».
- Les couvertures ou parties de toiture à forte pente (au-delà de 33%) telles que celles de certains bâtiments publics (mairie ou villas) seront restaurées dans leurs matériaux d'origine
- Leur pente sera comprise entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- En pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)
- En enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- En bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.

Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Clôtures en bordure d'emprise publique

La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètres,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Menuiseries

L'emploi du PVC est interdit en bardage, volets, clôture et bandeaux.... Il n'est toléré que pour les menuiseries et volets roulants.

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

- Non réglementé

2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Espaces Libres

Dans la bande A,

Aucune obligation en matière d'espace libre quelle que soit la vocation autorisée.

Dans la bande B,

Hormis pour les constructions à usage de commerce et d'équipement public et/ou d'intérêt collectif, il doit y avoir un minimum de 70% d'espace libre de toute construction dont 50% non minéralisé (en pleine terre).

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

Plantations

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m² d'espaces libres.

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

Dans la bande A,

Aucune obligation en matière de plantation quelle que soit la vocation autorisée.

Réalisation d'une bande tampon paysagère de 10m de large

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), un espace tampon paysager doit être composé d'un aménagement paysager et arboré basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

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

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

Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle, doivent être les suivantes :

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.
- Les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements doivent comporter un parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publiques.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi.

2. ZONE UB

Caractère dominant de la zone

La zone UB couvre différents espaces urbanisés historiques du territoire de la Communauté de Communes du Pays Foyen. Ces espaces urbains anciens disposent d'un socle de points communs fondamentaux : une certaine compacité du tissu bâti et un rapport à l'espace public important, au moins à l'origine, une diversité de fonction urbaine (habitat, commerce, artisanat, équipements, ...). Néanmoins, des différences existent au niveau des hauteurs constatées à proximité de la bastide de Sainte-Foy la Grande, sur la commune de Pineuilh ou de Port Sainte-Foy-et-Ponchapt et dans les espaces urbains plus ruraux. Cela justifie la différenciation en secteurs :

- **Secteur UBa** : où la règle d'urbanisme se rapproche des règles générales adoptées en zone UA des bastides de Sainte-Foy la Grande et de Pellegrue. Il s'agit de permettre le renforcement de la notion de ville et de quartier urbain ;
- **Secteur UBb**, où la règle d'urbanisme consiste à conserver la densité observée dans les bourgs et hameaux ruraux tout en limitant les hauteurs afin de conserver l'harmonie des formes urbaines déjà présentes et l'intégration paysagère.
- **Secteur UBc**, où la règle d'urbanisme consiste essentiellement à prévoir un rapport des constructions nouvelles avec les emprises publiques compatible avec un tissu urbain relativement ancien sans toutefois obliger à une continuité ou semi-continuité des constructions.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits :

1.1.1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier.

1.1.2.– Le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, ou pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence, et sous réserve des conditions inscrites au 1.2.

1.1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier, ...

1.1.5 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous conditions particulières :

1.2.1 - La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :

- le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
- cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

1.2.2 – Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence (3 ans maximum).

1.2.3 – Le changement de destination des constructions sous réserve de ne pas intégrer les destinations fixées à l'alinéa 1.1.1.

1.2.4 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

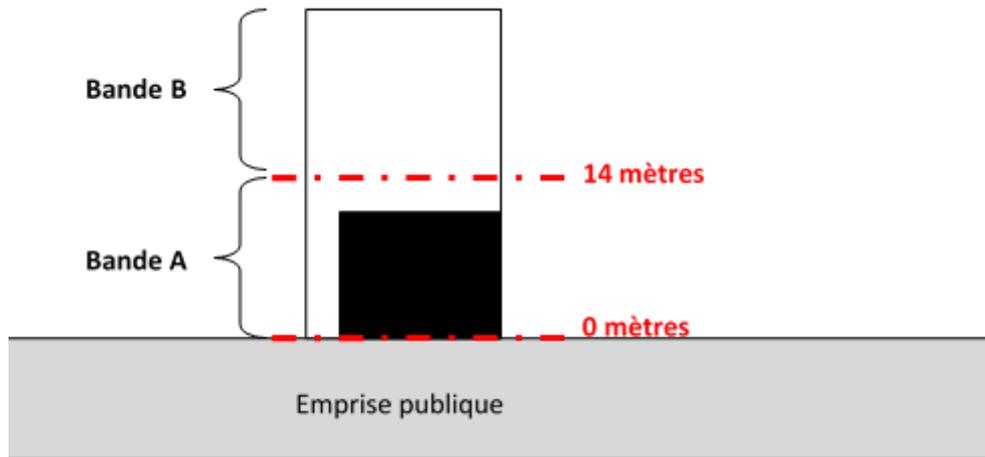


Schéma explicatif

2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de recul définies par rapport aux routes départementales hors agglomération (cf. page 13) sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

EN SECTEUR UBa :

2.1.1.1 – Dans la bande A (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)

Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions neuves à usage de commerce, en tout point, doivent être édifiées soit :

- À l'alignement
ou
- Selon un recul minimum de 5 mètres.

2.1.1.2 – Dans la bande A (de 0 à 14 mètres depuis les autres voies et emprises publiques),

Les autres types de constructions autorisées doivent être édifiées à l'alignement ou selon un recul de 5 mètres :

- Des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- De l'emprise des voies privées ouvertes au public existante, à modifier ou à créer.

2.1.1.3 – Dans la bande A (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)

L'extension d'une construction existante ne respectant pas cette disposition sera autorisée.

Toutefois dans le cas d'un recul, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de l'article 11 devra être réalisée.

2 – EN SECTEUR UBb et UBc :

2.1.1.4 – Par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions neuves doivent être édifiées à l'alignement ou selon un recul maximum de 5 mètres.

3 – DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB :

2.1.1.5 – Les constructions publiques ou d'intérêt collectif peuvent être prolongées dans la bande B à la condition d'être limitées à un seul niveau (rez-de-chaussée).

2.1.1.6 – Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

2.1.1.7 – Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

EN SECTEUR UBa :

Dans la bande A (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques) :

2.1.2.1 – Les constructions neuves à usage unique de commerces ou bureaux devront être implantées sur au moins une des limites séparatives avec une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

2.1.2.2 – Les autres types de constructions doivent être implantés sur au moins l'une des limites séparatives latérales. La distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera $D = H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

Dans la bande B (au-delà de 14 mètres depuis les voies et emprises publiques) :

2.1.2.3 – Tous les types de construction autres que les annexes doivent être implantés avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la moitié de la Hauteur de la construction la plus haute ($D=H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

2.1.2.4 – Les annexes situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

Dans l'ensemble de la bande A et B :

2.1.2.5 – L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

EN SECTEUR UBb :

2.1.2.6 – Les constructions doivent être implantées sur l’une des limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance minimale entre la construction et l’autre des limites séparatives sera $D=H/2$ avec un minimum de 3 mètres. H étant une hauteur à l’égout du toit.

2.1.2.7 – Les annexes dont la hauteur n’excède pas 3 mètres à l’égout du toit ou à l’acrotère devront être implantées sur la limite séparative ou adossées à la construction existante sur la parcelle voisine.

EN SECTEUR UBc :

2.1.2.8 – Les constructions doivent être implantées soit :

- Sur l’une des limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance minimale entre la construction et l’autre des limites séparatives sera $D=H/2$ avec un minimum de 3 mètres. H étant une hauteur à l’égout du toit.
- À une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives

2.1.2.9 – Les annexes dont la hauteur n’excède pas 3 mètres à l’égout du toit ou à l’acrotère devront être implantées sur la limite séparative ou adossées à la construction existante sur la parcelle voisine.

DANS L’ENSEMBLE DE LA ZONE UB (DONT SECTEURS UBb ET UBc) :

2.1.2.10 – Les piscines dérogent aux précédents alinéas.

2.1.2.11 – L’extension d’une construction existante dont l’implantation n’est pas conforme aux précédents alinéas, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

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

2.1.2.13 – Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l’axe d’un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

EN SECTEUR UBa :

2.1.3.1 – Dans la bande A (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)

La distance minimale entre chaque construction sera $D = H/2$ par rapport à la plus haute des constructions à l’égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

2.1.3.2 – Dans la bande B (au-delà de 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)

La distance minimale entre chaque construction sera $D = H/2$ par rapport à la plus haute des constructions à l’égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

2.1.3.3 – Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

EN SECTEUR UBb :

2.1.3.4 – La distance minimale entre chaque construction sera $D = H/2$ par rapport à la plus haute des constructions à l’égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

2.1.3.5 – Les piscines peuvent déroger au précédent alinéa.

2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

EN SECTEUR UBa :

2.1.4.1 – Dans la bande A (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)

L'emprise maximale des constructions sera de 100 %.

2.1.4.2 – Dans la bande B (au-delà de 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)

L'emprise maximale des constructions sera de 40 %.

2.1.4.3 – Les constructions à usage de commerce et de bureau auront une emprise maximale au sol de 60% sur l'ensemble des deux bandes A et B.

EN SECTEUR UBb :

2.1.4.4 – L'emprise maximale des constructions sera de 60 %.

EN SECTEUR UBc :

2.1.4.5 – L'emprise maximale des constructions sera de 50 %.

2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

2.1.5.1 - Dans le bande A (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne pourra excéder :

- En **secteur UBa**, 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à l'emprise publique, et ne dépassera pas 12 mètres en hauteur absolue (hors éléments techniques).
- En secteurs **UBb et UBc**, 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à l'emprise publique, et ne dépassera pas 10 mètres en hauteur absolue (hors éléments techniques).

En secteur UBa :

2.1.5.2 - Dans le bande A (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)

- Pour toutes les autres constructions, la hauteur ne pourra excéder 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à l'emprise publique (les éléments techniques pourront déborder de 70cm).

2.1.5.3 - Dans la bande B (au-delà de 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)

- La hauteur d'une construction ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

2.1.5.4 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de justifier de cette nécessité.

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

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

2.2.2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que larges ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- En tuiles (terre cuite, béton) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- En métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.

- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- En pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)
- En enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- En bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.

Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Clôtures en bordure d'emprise publique

La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètres,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Menuiseries

Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Espaces Libres

Dans la bande A

Aucune obligation en matière d'espace libre quelle que soit la vocation autorisée.

La bande B (au-delà de 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)

Doit comporter un minimum de 60% d'espace libre de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre).

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

Plantations

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m² d'espaces libres.

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

En **secteur UBa**, dans **la bande A**, aucune obligation en matière de plantation quelle que soit la vocation autorisée.

Réalisation d'une bande tampon paysagère de 10m de large

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), un espace tampon paysager doit être composé d'un aménagement paysager et arboré basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

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

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

Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle, doivent être les suivantes :

2.4.1- Constructions à usage d'habitation :

- Habitation : 1 place de stationnement par logement.

Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

Les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements doivent comporter un parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

2.4.2 - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m² de surface de plancher, à partir de 100 m².
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 50% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 80% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

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

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi.

3. ZONE UC

Caractère dominant de la zone

La zone UC couvre différentes parties de la Communauté de Communes qui a essentiellement un caractère résidentiel. Cette zone peut également comporter des vocations artisanales, de services et d'activités commerciales, ainsi que d'équipements à conditions qu'elles ne portent pas nuisance à la vocation d'habitat.

Les règles d'implantations des constructions suivent des règles moins rigoureuses qu'en zone UB. Néanmoins, compte tenu du positionnement de cette zone à proximité des zones UA et UB porteuses de commerces et services de proximité, et d'équipements publics, la zone UC doit aller vers plus de densité dans le futur.

Dans cette optique, il existe en particulier un secteur **UC+** permettant d'encadrer une densité et une forme urbaine plus en relation avec ce qui pourrait être attendu dans le cœur d'agglomération foyenne et le long de l'Avenue de Verdun.

Par ailleurs, certaines parties de ces zones UC ont fait l'objet d'opérations d'ensemble pour la réalisation de logements collectifs. À ce titre, les **secteurs UCc** permettent de règlementer ces formes urbaines particulières induites.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits :

1.1.1- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier.

1.1.2 – Le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, ou pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence, et sous réserve des conditions inscrites au 1.2.

1.1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier, ...

1.1.5 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous conditions particulières :

1.2.1 - La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :

- le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
- cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

1.2.2 – Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence (3 ans maximum).

1.2.3 – Le changement de destination des constructions sous réserve de ne pas intégrer les destinations fixées à l'alinéa 1.1.1.

1.2.4 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de recul définies par rapport aux routes départementales hors agglomération (cf. page 13) sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

EN SECTEUR UCc :

2.1.1.1 – Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 mètres.

DANS LE RESTE DE LA ZONE UC et UC+ :

2.1.1.2 – Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions en tout point de la construction, doivent être édifiées soit :

- À l'alignement
- Selon un recul de 5 mètres.

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

2.1.2.4 – Les piscines dérogent aux précédents alinéas.

2.1.1.5 – Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

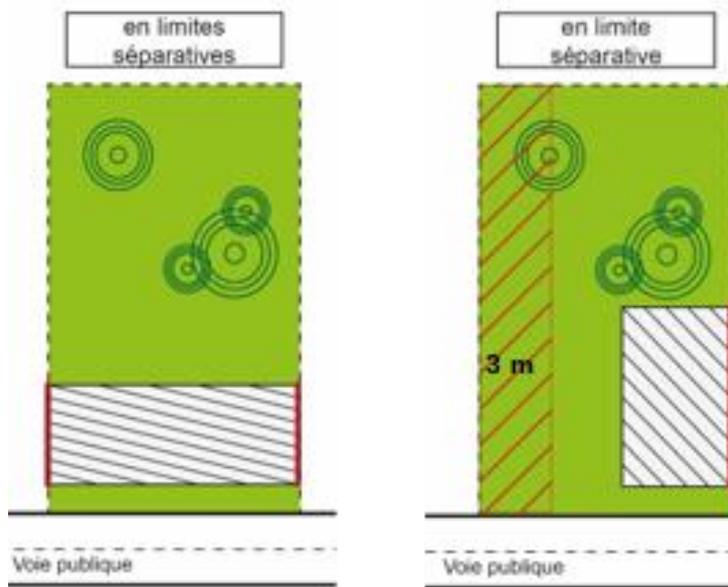
EN SECTEUR UCc :

2.1.2.1 – Les constructions doivent être implantées selon un ordre discontinu avec une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

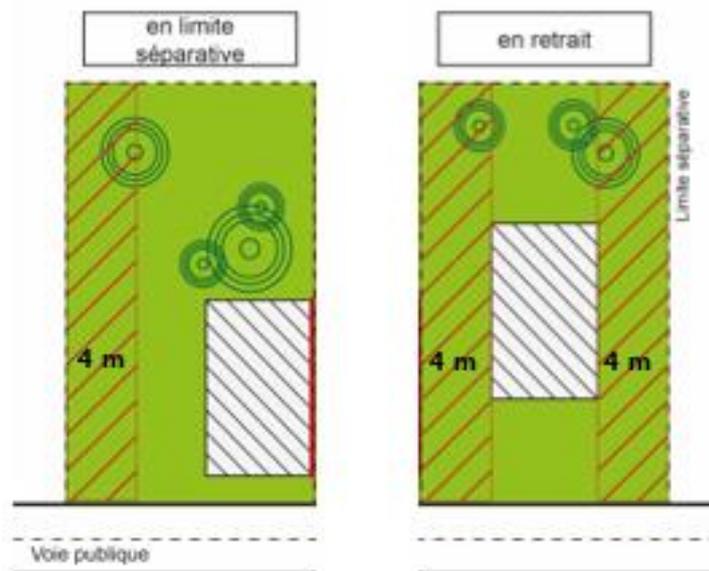
DANS LE RESTE DE LA ZONE UC et UC+ :

2.1.2.2 – Selon la longueur de façade sur emprise publique ou privée ouverte au public, les règles d'implantation des constructions diffèrent :

- Dans le cas d'une longueur de façade de lot à bâtir de moins de 15 mètres sur emprise publique ou privée ouverte au public, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres.



- Dans le cas d'une longueur de façade de lot à bâtir de 15 mètres ou plus sur emprise publique ou privée ouverte au public, les constructions pourront être implantées :
 - En semi-continuité, la construction doit être implantée sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 4 mètres.
 - En discontinuité, la distance minimale entre la construction et les autres limites séparatives étant d'au moins 4 mètres.



2.1.2.3 – L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

2.1.2.4 – Les piscines et annexes dérogent aux précédents alinéas.

2.1.2.5 – Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

2.1.2.6 – Toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

2.1.2.7 – Toute construction nouvelle (hors annexe, garage et piscine) devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.1.3.1 – L'implantation de plusieurs constructions à usage d'habitation sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- Une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- Une porte non vitrée,
- Une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

2.1.3.2 – Les piscines peuvent déroger au précédent alinéa.

2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

EN SECTEUR UCc :

2.1.4.1 – Non règlementé

DANS LE RESTE DE LA ZONE UC et UC+ :

2.1.4.2 – L'emprise maximale des constructions est de 60%.

2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

EN SECTEUR UCc :

2.1.5.1 – La hauteur d'une construction à usage d'habitations ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport à l'emprise publique.

2.1.5.2 – Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU Intercommunal ;
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

EN SECTEUR UC+ :

2.1.5.3 – La hauteur d'une construction à usage d'habitations ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport à l'emprise publique, ou 11 mètres de hauteur absolue.

DANS LE RESTE DE LA ZONE UC :

2.1.5.4 – La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à l'emprise publique et ne dépassera pas 9 mètres en hauteur absolue (hors éléments techniques).

2.1.5.5 – La hauteur d'une construction annexe ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

2.1.5.6 – Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU Intercommunal ;
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de justifier de cette nécessité ;
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur

situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

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

2.2.2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que larges ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiser, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- En tuiles (terre cuite, béton) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- En métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- En pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)
- En enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- En bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.

Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Clôtures en bordure d'emprise publique

La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètres,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Menuiseries

Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Espaces Libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

Plantations

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m² d'espaces libres.

Réalisation d'une bande tampon paysagère de 10m de large

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), un espace tampon paysager doit être composé d'un aménagement paysager et arboré basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

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

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

Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle, doivent être les suivantes :

2.4.1 - Constructions à usage d'habitation :

- Habitation : 1 place de stationnement par logement.

Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

Les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements doivent comporter un parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

2.4.2 - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement

- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m² de surface de plancher, à partir de 100 m².
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 50% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 80% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

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

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi.

4. ZONE UD

Caractère dominant de la zone

La zone UD couvre des quartiers urbanisés à une époque contemporaine, parfois sans liens avec l'urbanisation plus ancienne. Ce sont des quartiers essentiellement résidentiels qu'il convient de gérer en l'état sans qu'il y ait à ce jour d'enjeux urbains particuliers.

Les règles d'implantations des constructions suivent des règles moins rigoureuses que sur les autres zones urbaines.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits :

1.1.1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier.

1.1.2 – Le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, ou pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence, et sous réserve des conditions inscrites au 1.2.

1.1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier, ...

1.1.5 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous conditions particulières :

1.2.1 - La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :

- le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
- cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

1.2.2 – Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence (3 ans maximum).

1.2.3 – Le changement de destination des constructions sous réserve de ne pas intégrer les destinations fixées à l'alinéa 1.1.1.

1.2.4 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1.1 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de recul définies par rapport aux routes départementales hors agglomération (cf. page 13) sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

2.1.1.2 – Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 mètres.

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

2.1.2.4 – Les piscines dérogent aux précédents alinéas.

2.1.1.5 – Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1.2.1 – Les constructions doivent être implantées soit :

- Sur l'une des limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera $D=H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
- Sur aucune des limites séparatives. Dans ce cas, la distance minimale entre la construction et les limites séparatives sera $D=H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

2.1.2.2 – L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

2.1.2.3 – Les piscines et annexes dérogent aux précédents alinéas.

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

2.1.2.5 – Toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

2.1.2.6 – Toute construction nouvelle (hors annexe, garage et piscine) devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.1.3.1 – L’implantation de plusieurs constructions à usage d’habitation sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- Une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- Une porte non vitrée,
- Une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

2.1.3.2 – Les piscines peuvent déroger au précédent alinéa.

2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l’emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

2.1.4.1 – L’emprise maximale des constructions est de 50%.

2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l’emprise publique attenante au terrain d’assiette du projet.

2.1.5.1 – La hauteur d’une construction ne pourra excéder 6 mètres à l’égout du toit par rapport à l’emprise publique.

2.1.5.2 – Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d’approbation du PLU Intercommunal ;
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif sous conditions de justifier de cette nécessité ;
- Lorsqu’une construction s’adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l’unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

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

2.2.2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que larges ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiser, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- En tuiles (terre cuite, béton) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- En métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- En pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)
- En enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- En bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.

Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Clôtures en bordure d'emprise publique

La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètres,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Menuiseries

Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Espaces Libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

Plantations

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m² d'espaces libres.

Réalisation d'une bande tampon paysagère de 10m de large

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), un espace tampon paysager doit être composé d'un aménagement paysager et arboré basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

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

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

Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle, doivent être les suivantes :

2.4.1 - Constructions à usage d'habitation :

- Habitation : 2 places de stationnement par logement.

Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

Les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements doivent comporter un parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

2.4.2 - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m² de surface de plancher, à partir de 100 m².
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 50% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 80% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

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

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi.

5. ZONE UE

Caractère dominant de la zone

La zone UE couvre différents espaces de la Communauté de Communes dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif.

Elle concerne également l'emprise ferroviaire et doit permettre les activités qui y sont liées.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits :

1.1.1 - Les constructions à usage de commerce, d'hébergement hôtelier, industriels, d'entrepôt, agricoles et forestiers.

1.1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier, ...

1.1.5 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous conditions particulières :

1.2.1 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :

- Au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher.
- À la maintenance des équipements de la zone.
- Au logement de fonction à hauteur de 100 m² de surface de plancher maximum
- À l'installation de logements d'urgence de faible superficie.

1.2.2 - La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :

- - le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- - le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
- - cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

1.2.3 – Le changement de destination des constructions sous réserve de ne pas intégrer les destinations fixées à l'alinéa 1.1.1.

1.2.4 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1.1 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de recul définies par rapport aux routes départementales hors agglomération (cf. page 13) sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

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

2.1.1.3 – Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1.2.1 – Les constructions doivent être implantées soit :

- En limite séparative ;
- Sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m ;
- À 3m minimum des limites séparatives.

2.1.2.2 – L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

2.1.2.3 – Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.1.3.1 – Non règlementé

2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.4.1 – Non règlementé

2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

2.1.5.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

2.1.5.2 – Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU Intercommunal ;
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de justifier de cette nécessité ;
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

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

2.2.2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que larges ;

- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- En tuiles (terre cuite, béton) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- En métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- En pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)
- En enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- En bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.

Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Clôtures en bordure d'emprise publique

La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur plein,

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, éventuellement surmonté d'une partie en claire-voie,

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Menuiseries

Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Espaces Libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

Plantations

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m² d'espaces libres.

Réalisation d'une bande tampon paysagère de 10m de large

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), un espace tampon paysager doit être composé d'un aménagement paysager et arboré basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 2 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

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

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

Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle, doivent être les suivantes :

2.4.1 - Constructions à usage d'habitation (dans le cas de gardiennage) :

- 1 place de stationnement par logement.

2.4.2 - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m² de surface de plancher, à partir de 100 m².
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 50% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 80% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de plancher de la salle de restauration
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi.

6. ZONE UT

Caractère dominant de la zone

La zone UT couvre les espaces à vocation touristique sur le territoire de la Communauté de Communes. La vocation première est donc d'accueillir les vocations d'hébergement hôtelier et les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits :

- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service, sauf celles autorisées au paragraphe 1.2 suivant.
- Les constructions à usage d'exploitations agricole et forestière.
- Les constructions à usage d'habitation et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1.1.4 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.1.5 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.1.6 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier, ...

1.1.7 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous conditions particulières :

1.2.1 – Les constructions à usage de commerce et d'activités de service, strictement limitées à l'hébergement hôtelier et touristique dans les limites suivantes :

- Les constructions à usage d'hébergement seront limitées à une emprise au sol de 20 m².
- Les constructions seront limitées au nombre de 5.

1.2.2 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1.1 - Par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées selon un recul de 5 mètres minimum.

2.1.1.2 – Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

2.1.2.2 – L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.1.3.1 – Non règlementé

2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.4.1 – L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 10% du terrain.

2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

2.1.5.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

2.1.5.2 – Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de justifier de cette nécessité.

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

1 – DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Toitures

Les toitures à pente(s) doivent être :

- En tuiles (terre cuite, béton) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- En métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- En pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)

- En enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- En bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.

Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Clôtures en bordure d'emprise publique

La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètres,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Menuiseries

Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Plantations

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Réalisation d'une bande tampon paysagère de 10m de large

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), un espace tampon paysager doit être composé d'un aménagement paysager et arboré basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 2 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

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

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

Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle, doivent être les suivantes :

Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage de gîte ou d'hébergement hôtelier : une place de stationnement minimum par chambre.
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi.

7. ZONE UX

Caractère dominant de la zone

La zone UX est une zone équipée destinée à l'accueil d'activités économiques à vocations commerciales, artisanales, d'entrepôts ou de bureaux.

La zone UX comprend un **secteur UXc** dont l'objectif est de mieux caractériser le type d'activité autorisé sur un site spécifique à Pellegrue.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits :

1.1.1 - Dans l'ensemble de la zone UX, les constructions à usage industriel, d'exploitations agricole et forestière.

Dans l'ensemble de la zone UX, les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.1.

En secteur UXc, les constructions à usage artisanal.

1.1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes

1.1.5 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements ou exhaussement de sol nécessaires à l'édification des constructions.

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous conditions particulières :

1.2.1 – Les nouvelles habitations à condition :

- D'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaire et directement liés aux activités autorisées,
- Que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher
- D'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.
- D'édifier une seule construction à usage d'habitation destiné au gardiennage par opération d'ensemble.

1.2.2 -La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et dans le cadre des prescriptions suivantes :

- **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
 - Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

L'extension d'une habitation de 250 m² ou plus de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 60 m².

Les extensions (hors vérandas, appentis et structure légère) doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise maximale de 50m², et les piscines sont autorisées :
 - sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)
 - Sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres dans le cadre d'un projet d'équipement mutualisé pour un ensemble de bâtis.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées

1.2.3 – En **secteur UXc**, seules les constructions à usage de commerce de détail ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'un client sont autorisées sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux zones périphériques.

1.2.4 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m² et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

1.2.5 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

1.2.6 - La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :

- le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
- cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

1.2.7 – Le changement de destination des constructions sous réserve de ne pas intégrer les destinations fixées aux alinéas 1.1.1. et 1.1.2.

1.2.8 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1.1 – Hors agglomération :

- L'édification d'une construction nouvelle devra respectée les dispositions de recul vis-à-vis des routes départementales mentionnées en page 13.
- L'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de recul définies par rapport aux routes départementales sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

2.1.1.2 – En agglomération et le long des axes non répertoriés en annexe 1, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

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

2.1.1.4 – Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1.2.1 – Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, la distance en tout point de la construction par rapport à la limite latérale étant d'au moins 5m.

2.1.2.2 – Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2.3 – L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

2.1.2.4 – Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.1.3.1 – Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 5 mètres au nu du mur des constructions.

2.1.3.2 – Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.4.1 – Non règlementé

2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

2.1.5.1 – La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit sauf pour les immeubles à toiture terrasse dont l'acrotère ne devra pas excéder 12,50m.

2.1.5.2 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

2.1.5.3 – Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, etc.), dans la limite d'une hauteur maximale de 15m.

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2.2.2 – TRAITEMENT DES FACADES

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

Murs

2.2.2.2 - Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

2.2.2.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

2.2.2.4 - seront interdits :

- Les couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux.

Revêtement des façades

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

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

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

2.2.3 - COUVERTURE, QUALITE DES MATERIAUX DE COUVERTURE

Forme

2.2.3.1 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires, ...

Ouvertures dans le plan de la toiture

2.2.3.2 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

Souches de cheminées et ouvrages techniques

2.2.3.3 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.

Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex : groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

2.2.4 - CLOTURES

2.2.4.1 - Sauf justification apportée au regard de l'activité existante (risques, nuisances...), la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

2.2.4.2 - Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe précédent « Revêtement des façades », à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Espaces Libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

Plantations

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

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

Réalisation d'une bande tampon paysagère de 10m de large

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), un espace tampon paysager doit être composé d'un aménagement paysager et arboré basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 2 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.5. ESPACES EXTREIURS AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

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

Il doit être aménagé au minimum :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 1.2 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m² de surface de plancher, à partir de 100 m².
- Pour les entrepôts : une place de stationnement par 400m² de surface de plancher.
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher dédiée à l'activité.

- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de plancher de la salle de restauration

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

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi.

8. ZONE UY

Caractère dominant de la zone

La zone UY est une zone industrielle destinée aux activités commerciales, artisanales, d'entrepôts et industrielles de toutes catégories.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits :

- 1.1.1 - Dans l'ensemble de la zone UY, les constructions à usage d'exploitations agricole et forestière.
- 1.1.2 - Dans l'ensemble de la zone UY, les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.3.
- 1.1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes
- 1.1.4 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements ou exhaussement de sol nécessaires à l'édification des constructions.

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 1.2.1 – Les opérations d'ensemble à usage artisanal, industriel et d'entrepôts à condition que :
- L'autorisation de construire ne se fera qu'après adoption définitive d'un schéma d'organisation adapté à l'opération projetée,
 - L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
 - Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.
- 1.2.2 – Les bureaux à condition d'être liés aux constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôts et aux constructions et installations nécessaires fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 1.2.3 - Les nouvelles habitations à condition :
- D'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaire et directement liés aux activités autorisées,
 - Que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher
 - D'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.
 - D'édifier une seule construction à usage d'habitation destiné au gardiennage par opération d'ensemble
- 1.2.4 -La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et dans le cadre des prescriptions suivantes :
- **Les extensions** sont limitées à hauteur de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire ;
- Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

L'extension d'une habitation de 250 m² ou plus de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 60 m².

Les extensions (hors vérandas, appentis et structure légère) doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise maximale de 50m², et les piscines sont autorisées :
 - sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)
 - Sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres dans le cadre d'un projet d'équipement mutualisé pour un ensemble de bâtis.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées

1.2.5 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m² et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

1.2.6 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

1.2.7 - La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :

- le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
- cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

1.2.8 – Le changement de destination des constructions sous réserve de ne pas intégrer les destinations fixées aux alinéas 1.1.1. et 1.1.2.

1.2.9 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1.1 – Hors agglomération :

- L'édification d'une construction nouvelle devra respectée les dispositions de recul vis-à-vis des routes départementales mentionnées en page 13.
- L'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de recul définies par rapport aux routes départementales sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

2.1.1.2 – En agglomération et le long des axes non répertoriés en annexe 1, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

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

2.1.1.4 – Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1.2.1 – Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, la distance en tout point de la construction par rapport à la limite latérale étant d'au moins 5m.

2.1.2.2 – Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2.3 – L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

2.1.2.4 – Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.1.3.1 – Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 5 mètres au nu du mur des constructions.

2.1.3.2 – Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.4.1 – Non règlementé

2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

2.1.5.1 – La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit sauf pour les immeubles à toiture terrasse dont l'acrotère ne devra pas excéder 12,50m.

2.1.5.2 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

2.1.5.3 – Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, etc.), dans la limite d'une hauteur maximale de 15m.

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2.2.2 – TRAITEMENT DES FACADES

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

Murs

2.2.2.2 - Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

2.2.2.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

2.2.2.4 - Seront interdits :

- Les couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

Revêtement des façades

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

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

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

2.2.3 - COUVERTURE, QUALITE DES MATERIAUX DE COUVERTURE

Forme

2.2.3.1 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires, ...

Ouvertures dans le plan de la toiture

2.2.3.2 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

Souches de cheminées et ouvrages techniques

2.2.3.3 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.

Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex : groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

2.2.4 - CLOTURES

2.2.4.1 - Sauf justification apportée au regard de l'activité existante (risques, nuisances...), la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

2.2.4.2 - Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe précédent « Revêtement des façades », à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Espaces Libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

Plantations

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

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

Réalisation d'une bande tampon paysagère de 10m de large

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), un espace tampon paysager doit être composé d'un aménagement paysager et arboré

basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 2 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

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

Il doit être aménagé au minimum :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m² de surface de plancher, à partir de 100 m².
- Pour les entrepôts : une place de stationnement par 400m² de surface de plancher.
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de plancher de la salle de restauration

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

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les éléments graphiques ou figuratifs compris dans la partie écrite du présent règlement constituent une illustration de la règle écrite et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposée au titre de l'obligation de conformité.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application notamment :

- **du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) ;**
- **à compter du 1^{er} janvier 2020, de la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.**
- **des mesures visant à limiter les nuisances sonores.**

1. ZONE 1AU

Caractère dominant de la zone

Les zones 1AU concernent des espaces ouverts à l'urbanisation. Ces zones recouvrent des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Elle comprend également quatre secteurs :

- **1AUa** : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation et la forme urbaine doivent apporter une certaine densité aux emprises publiques.
- **1AUb** : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation et la forme urbaine seront moins compactes qu'en secteur 1AUa. Certaines d'entre elles comprennent une servitude de mixité sociale.
- **1AUb+** : à vocation résidentielle sur la commune de Pineuilh dont la particularité est d'augmenter les capacités de constructibilité tout en intégrant une servitude de mixité sociale.
- **1AUc** : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation reprend les dispositions générales de l'habitat pavillonnaire tout en favorisant le maintien d'un ordonnancement par rapport aux emprises publiques.
- **1AUd** : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation reprend des dispositions générales de l'habitat individuel en milieu rural.
- **1AUe** : à vocation essentielle d'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- **1AUx** : à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'hébergements hôteliers.
- **1AUxa** : à vocation d'accueil d'activités artisanales, de bureaux et d'hébergements hôteliers.

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

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdites :

1.1.1 - En **secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUb+, 1AUc et 1AUd**, les constructions à usage de commerces et d'activités de service, et d'exploitations agricole et forestière.

1.1.2 - En **secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUb+, 1AUc et 1AUd**, les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sauf celles autorisées au 1.2.

1.1.3 – En **secteurs 1AUx et 1AUxa**, Les constructions à usage d'habitation, agricole et forestier.

1.1.4 – En **secteurs 1AUe**, les constructions à usage commercial, industriel, artisanal, d'entrepôt, agricole et forestier.

1.1.5 – Le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, ou pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence, et sous réserve des conditions inscrites au 1.2.

1.1.6 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous conditions particulières :

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

L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,

Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

1.2.2 – En **secteur 1AUxa**, les constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux et d'hébergement hôtelier, à condition de respecter les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU, sont autorisées.

L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,

Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

1.2.3 – En **secteur 1AUe**, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées mais strictement limitées :

- Au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher.
- À la maintenance des équipements de la zone.
- Au logement de fonction à hauteur de 100 m² de surface de plancher maximum
- À l'installation de logements d'urgence de faible superficie.

Par ailleurs, en secteur 1AUe les activités complémentaires de restauration et de commerce dans le cadre exclusif et dans l'enceinte d'un équipement public et/ou d'intérêt collectif.

1.2.4 – Dans **les autres secteurs 1AU**, les opérations d'ensemble à usage d'habitation à condition que :

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

1.2.5 – Dans **les autres secteurs 1AU**, les constructions à usage de bureau sont autorisées.

1.2.6 – En **secteur 1AUb**, en plus des conditions préalables contenues à l'alinéa 1.2.4., il est demandé :

- sur le secteur du Vieux Bourg à Pineuilh, qu'une part minimale de 30% de la programmation de logements soit dédiée à la réalisation de logements sociaux ;

- sur le secteur de la Pitrierie à Pineuilh, qu'une part minimale de 30% de la programmation de logements soit dédiée à la réalisation de logements sociaux ;

- sur le secteur de Mourets à Pineuilh, qu'une part minimale de 40% de la programmation de logements soit dédiée à la réalisation de logements sociaux ;

- sur le secteur de Marchet à Pineuilh, qu'une part minimale de 80% de la programmation de logements soit dédiée à la réalisation de logements sociaux ;

1.2.6 – En **secteur 1AUB+**, sur le secteur de Capelle à Pineuilh, en plus des conditions préalables contenues à l'alinéa 1.2.4., il est demandé qu'une part minimale de 80% de la programmation de logements soit dédiée à la réalisation de logements sociaux.

1.2.7 - La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :

- le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
- cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

1.2.8 - Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence (3 ans maximum).

1.2.9 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot pour les opérations de plus de 600m² de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division parcellaire et s'ils sont complétés d'un règlement. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.C) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

EN SECTEUR 1AUx et 1AUxa :

2.1.1.1 – Hors agglomération :

- L'édification d'une construction nouvelle devra respectée les dispositions de recul vis-à-vis des routes départementales mentionnées en page 13.
- L'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de recul définies par rapport aux routes départementales sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

2.1.1.2 - En agglomération, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques.

EN SECTEUR 1AUa :

2.1.1.3 - Par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées à l'alignement.

EN SECTEUR 1AUb et 1AUb+ :

2.1.1.4 - Par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées :

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

EN SECTEUR 1AUc :

2.1.1.5 - Par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées selon un recul de 5 mètres.

EN SECTEUR 1AUd :

2.1.1.6 - Par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées selon un recul de 5 mètres minimum.

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 1AU :

2.1.1.7 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

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

2.1.1.9- Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

EN SECTEUR 1AUe :

2.1.2.1 - Les constructions pourront être implantées :

- Soit sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m.
- Soit à 3m des limites séparatives.

EN SECTEURS 1AUx et 1AUxa :

2.1.2.2 - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, la distance en tout point de la construction par rapport à la limite latérale étant d'au moins 5m.

EN SECTEUR 1AUa, 1AUb et 1AUb+ :

2.1.2.3 - Les constructions devront être implantées sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m.

EN SECTEURS 1AUc et 1AUd :

2.1.2.4 - Les constructions, en tout point, doivent être édifiées soit :

- Sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m.
- À 3m minimum des limites séparatives.

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 1AU

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

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

2.1.2.7 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

2.1.2.9 - Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

2.1.2.10 - Lorsque la zone 1AU jouxte la trame verte et bleue (répertoriée dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement), une zone agricole ou un espace effectivement cultivé, un espace tampon de 10 mètres doit être aménagé entre la limite séparative et l'aménagement de ladite zone. Cet espace tampon comprendra la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettront de réduire les conflits d'usage.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.1.3.1 – En secteurs **1AUx et 1AUxa**, la distance minimale entre chaque construction sera $D = H/2$ par rapport à la plus haute des constructions avec un minimum de 5 mètres.

2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.4.1 – En secteurs **1AUx et 1AUxa**, la surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 70%.

2.1.4.2 – En secteurs **1AUa**, l'emprise maximale des constructions sera de 80 %.

2.1.4.3 – En secteurs **1AUb**, l'emprise maximale des constructions sera de 70 %.

2.1.4.4 – En secteurs **1AUc et 1AUd**, l'emprise maximale des constructions sera de 60 %.

2.1.4.5 – Les règles des précédents alinéas s'appliquent également dans le cas d'extension de bâtiments existants.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

EN SECTEUR 1AUe :

2.1.5.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

EN SECTEURS 1AUx et 1AUxa :

2.1.5.2 – La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage, sauf pour les immeubles à toiture terrasse dont l'acrotère ne devra pas excéder 8,50m.

EN SECTEUR 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd :

2.1.5.3 – La hauteur d’une construction ne pourra excéder 6 mètres à l’égout du toit ou à l’acrotère par rapport à l’emprise publique, ou 6,50 mètres à l’acrotère.

EN SECTEUR 1AUB+ :

2.1.5.4 – La hauteur d’une construction ne pourra excéder 9 mètres à l’égout du toit ou à l’acrotère par rapport à l’emprise publique.

DANS L’ENSEMBLE DE LA ZONE 1AU :

2.1.5.5 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu’elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l’imposent.
- Lorsqu’une construction s’adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l’unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d’une activité (cheminées, pylônes, etc.).

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l’article R. 111-27 du code de l’urbanisme : « le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales ».

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

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

2.2.2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS 1AUX ET 1AUXa

Traitement des façades

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

2.2.2.2 – Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

2.2.2.3 – Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

2.2.2.4 – seront interdits :

- Les couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

2.2.2.5 – Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

2.2.2.6 – Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

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

Couverture, qualité des matériaux de couverture

2.2.2.7 – Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires, ...

2.2.2.8 – Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

2.2.2.9 – Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.

Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex : groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

Clôtures

2.2.2.10 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

2.2.2.11 – Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe précédent « Revêtement des façades », à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

2.2.2.12 – Le long des espaces identifiés dans la trame verte et bleue (cf. cartographie figurant en annexe du présent règlement), les clôtures doivent être perméables à la circulation libre de la petite faune (interdiction des murs, ...).

La clôture devra être à claire-voie doublée d'une haie vive composée d'essences locales (cf. liste figurant en annexe du présent règlement).

2.2.3 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AU RESTE DE LA ZONE SECTEUR 1AU

Volumétrie et aspect général

2.2.3.1 – Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

2.2.3.3 – Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et/ou masqués depuis l'espace public.

Toitures

2.2.3.4 – Les toitures à pente(s) doivent être :

- En tuiles (terre cuite, béton) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- En métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

2.2.3.5 – Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

2.2.3.6 – Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau.

2.2.3.7 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

2.2.3.8 – Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Murs

2.2.3.9 – L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

2.2.3.10 – Le parement extérieur des murs sera soit :

- De ton pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)
- En bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.

Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Clôtures en bordure d'emprise publique

2.2.3.11 – En **secteurs 1AUa et 1AUb**, la clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie, La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur,
- Soit d'une clôture à claire-voie éventuellement accompagnée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

2.2.3.12 – En **secteur 1AUc**, la clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20m,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie, La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur,
- Soit d'une clôture à claire-voie éventuellement accompagnée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

2.2.3.13 – Le long des espaces identifiés dans la trame verte et bleue (cf. cartographie figurant en annexe du présent règlement), les clôtures doivent être perméables à la circulation libre de la petite faune (interdiction des murs, ...).

La clôture devra être à claire-voie doublée d'une haie vive composée d'essences locales.

Menuiseries

2.3.14 – Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Espaces Libres

2.3.3.1 – En **secteurs 1AUx, 1AUxa, 1AUe**, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

2.3.3.2 – Dans **le reste de la zone 1AU**, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

Plantations

2.3.3.3 – Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

2.3.3.4 – Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m².

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

Réalisation d'une bande tampon paysagère de 10m de large

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone à urbaniser jouxte une zone Agricole (A), un espace tampon paysager doit être composé d'un aménagement paysager et arboré basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

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

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

Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle, doivent être les suivantes :

2.4.1 - Constructions à usage d'habitation :

- Habitation : 1 place de stationnement par logement.

Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

Les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements doivent comporter un parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

2.4.2 - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m² de surface de plancher, à partir de 100 m².
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 50% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 80% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de plancher de la salle de restauration
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

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

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi.

2. ZONE 2AU

Caractère dominant de la zone

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, qui ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La zone comprend un secteur 2AUx qui laissera la possibilité d'achever le développement à vocation économique du secteur du Grand Pineuilh.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits :

1.1.1 - Toutes constructions nouvelles.

1.1.2 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous conditions particulières :

1.2.1 – Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages de lutte contre les inondations).

1.2.2 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot pour les opérations de plus de 600m² de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division parcellaire et s'ils sont complétés d'un règlement. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.C) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1.1 – Non règlementé

2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1.2.1 – Non règlementé

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.1.3.1 – Non règlementé

2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.4.1 – Non règlementé

2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

2.1.5.1 – Non règlementé

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1 – Non règlementé

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 – Non règlementé

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1 – Non règlementé

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.1.1 – Non règlementé

3.1.2. VOIRIE

3.1.1.2 – Non règlementé

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. EAU POTABLE

3.2.1.1 – Non règlementé

3.2.2. ASSAINISSEMENT

3.2.2.1 – Non règlementé

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

3.2.3.1 – Non règlementé

3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

3.2.4.1 – Non règlementé

3.2.5. DECHETS MENAGERS

3.2.5.1 – Non règlementé

5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Les éléments graphiques ou figuratifs compris dans la partie écrite du présent règlement constituent une illustration de la règle écrite et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposée au titre de l'obligation de conformité.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application notamment :

- **du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) ;**
- **à compter du 1^{er} janvier 2020, de la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.**
- **des mesures visant à limiter les nuisances sonores.**

1. ZONE A

Caractère dominant de la zone

La zone A s'étend sur les terrains à vocation d'exploitation agricole et forestière sur l'ensemble des communes. La zone A est une zone spécialisée dont l'objectif premier est de pérenniser et développer l'activité agricole. Elle a vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires à cette activité.

Par ailleurs, elle comprend :

- Un **secteur Ah**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.
- Un **secteur Ap**, où toute construction nouvelle sauf d'intérêt public ou à usage collectif, est interdite en raison de la valeur paysagère et/ou environnementale du site.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

1.1.1 Sont interdits :

- En **secteur Ap**, toutes les constructions sont interdites sauf celles autorisées à l’alinéa 1.2.4.
- Dans le **reste de la zone A**, toutes les constructions non nécessaires à l’activité agricole, sauf celles autorisées à l’alinéa 1.2
- Le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l’utilisateur, ou pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d’une résidence, et sous réserve des conditions inscrites au 1.2.

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous conditions particulières :

Sur l’ensemble de la zone A :

1.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

1.2.2 – Sauf dans le cas de la création d’une nouvelle exploitation agricole, pour les constructions nouvelles à usage d’exploitation agricole, forestière et d’habitation (si strictement nécessaire à l’activité agricole), les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum autour d’un ensemble bâti + parc. En cas de contraintes techniques, une adaptation sera toléré tout en recherchant à s’inscrire au plus près du rayon de 50 mètres.

Il sera recherché l’implantation en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l’exploitation.

Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d’une résidence (3 ans maximum).

1.2.3 - L’adaptation et la réfection des constructions existantes à l’exclusion de tout changement de destination.

1.2.4 - Le changement de destination d’une construction, identifiée sur le plan de zonage au titre de l’article L.151-11-2° du Code de l’Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l’activité agricole existante et de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux existants.

1.2.5 - Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel et de ne pas compromettre l'activité agricole.

1.2.6 - La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :

- le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
- cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles

1.2.7 - La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et dans le cadre des prescriptions suivantes :

- **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
 - Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

L'extension d'une habitation de 250 m² ou plus de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 60 m².

Les extensions (hors vérandas, appentis et structure légère) doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise maximale de 50m², et les piscines sont autorisées :
 - sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)
 - Sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres dans le cadre d'un projet d'équipement mutualisé pour un ensemble de bâtis.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.

1.2.8 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

En secteur Ah :

1.2.9 - Dans le **secteur Ah**, sont admises également, en complément des paragraphes précédents, les constructions nouvelles à usage d'habitation.

En secteur Ap :

1.2.10 - Dans le **secteur Ap**, seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1.1 – Hors agglomération :

- L'édification d'une construction nouvelle devra respectée les dispositions de recul vis-à-vis des routes départementales mentionnées aux dispositions applicables à l'ensemble des zones, page 13,
- Le cas échéant, respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer.

2.1.1.2 – En **secteur Ah**, en dehors ou en agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

2.1.1.3 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de recul définies par rapport aux alinéas précédents sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

2.1.1.4 – Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :
 - le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
 - le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
 - cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

2.1.1.5 – Les annexes et piscines des habitations pourront déroger aux précédentes règles d'implantation.

2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1.2.1 – En **secteur Ah**, les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives à 3 mètres minimum, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- Pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.

2.1.2.2 – Sur le **reste de la zone A**, les constructions doivent être implantées à 5m minimum de la limite séparative.

2.1.2.3 – Il n'est pas fixé de règle pour :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- b) La reconstruction des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.
- c) Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLUi. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

2.1.2.4 – Les annexes et piscines des habitations pourront déroger aux précédentes règles d'implantation, tout en respectant l'alinéa 2.1.2.5 ci-dessous.

2.1.2.5 – Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.1.3.1 – Sur **l'ensemble de la zone A**, sauf nécessité technique et/ou réglementaire avérée, les constructions ne doivent pas être distantes de plus de 20 mètres les unes des autres.

2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.4.1 – En **zone A**, l'emprise au sol maximale des habitations sera de 30% du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée).

2.1.4.2 – En **secteur Ah**, l'emprise au sol maximale sera de 50% du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée).

2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

2.1.5.1 – Dans le **secteur Ah**, les constructions ne peuvent excéder 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

2.1.5.2 – Sur **l'ensemble de la zone A**, la hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

2.1.5.3 – Il pourra être dérogé à l'alinéa précédent dans le cas d'implantation d'équipement nécessaires à l'activité autorisée dans la zone (cuves, silos, ...)

2.1.5.4 – La hauteur des autres constructions (habitations, ...) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

2.1.5.5 – Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.5.6 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

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

2.2.2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que larges ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- En tuiles (terre cuite, béton) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- En métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- En pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)
- En enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- En bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.

Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Clôtures en bordure d'emprise publique

En **secteur Ah**, la clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur plein,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie, La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur,
- Soit d'une clôture à claire-voie éventuellement accompagnée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1, 80 mètres.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Menuiseries

Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

En **secteur Ah**, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

Réalisation d'une bande tampon paysagère de 10m de large

Lorsqu'il est procédé à une extension d'espaces cultivés au contact d'une zone urbaine, un espace tampon paysager doit être réalisé, basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettront de réduire les conflits d'usage.

2.3.4. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

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

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi.

2. ZONE N

Caractère dominant de la zone

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la Communauté de Communes, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

De plus, cette zone regroupe également des constructions existantes pour lesquelles seules des extensions limitées ou des changements de destinations sont autorisées.

Elle comprend 8 secteurs :

- Un **secteur Ne** correspondant à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.
- Un **secteur Ngv** correspondant à la gestion des espaces et des installations dédiées à l'accueil des gens du voyage.
- Un **secteur Nh** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.
- Un **secteur Nk** correspondant à un espace naturel pouvant être équipé pour recevoir des emplacements de camping et de caravanning, de résidences mobiles de loisirs, des d'habitations légères de loisirs et des équipements nécessaires.
- Un **secteur NL** correspondant à des secteurs de loisirs (chasse ou pêche) dans lesquels des constructions de tailles limitées sont autorisées.
- Un **secteur Np** où toute construction nouvelle sauf d'intérêt public ou à usage collectif, est interdite en raison de la valeur paysagère et/ou environnementale du site.
- Un **secteur Nt** où toute construction nouvelle à vocation d'hébergement hôtelier et touristique et d'équipements touristiques, de restauration est autorisée.
- Un **secteur Nt-** où seules les installations d'intérêt collectif (sanitaires), nécessaire à l'hébergement touristique sont autorisées.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

1.1.1 Sont interdits :

- Toutes les constructions nouvelles, sauf celles autorisées dans l'article 1.2.
- Le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, ou pendant les travaux de réhabilitation d'une résidence, et sous réserve des conditions inscrites au 1.2.
- Les affouillements et exhaussements des sols.

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous conditions particulières :

Sur l'ensemble de la zone N :

1.2.1 - L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.

1.2.2 - Le changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, sous réserve de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux existants et de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole.

1.2.3 - Les constructions à usage forestier à condition de leur nécessité.

1.2.4 - Les extensions et annexes des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum autour d'un ensemble bâti + parc, sauf contraintes techniques particulières.

Il sera recherché l'implantation en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence (3 ans maximum).

1.2.5 – La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :

- le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
- cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

1.2.6 -La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et dans le cadre des prescriptions suivantes :

- **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
 - Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

L'extension d'une habitation de 250 m² ou plus de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 60 m².

Les extensions (hors vérandas, appentis et structure légère) doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise maximale de 50m², et les piscines sont autorisées :
 - sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)
 - Sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres dans le cadre d'un projet d'équipement mutualisé pour un ensemble de bâtis.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.

1.2.7 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1.2.8 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

En secteur Ne :

1.2.9 - Dans le **secteur Ne**, les constructions d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants, ainsi que l'activité agricole et sylvicole.

En secteur Nh :

1.2.10 - Dans le **secteur Nh**, sont admises également, en complément du paragraphe précédent, les constructions nouvelles à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole.

En secteur Nk :

1.2.11 - Dans les **secteurs Nk**, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole :

- Les campings dans la limite de 80 emplacements/ha pour les tentes, caravanes et les camping-cars,
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs dans la limite de 40 emplacements/ha.
- Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif et les accompagnements nécessaires au fonctionnement de l'aire naturelle de camping (sanitaires, ...).

En secteur NL :

1.2.12 - Dans les **secteurs NL**, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole :

- Les constructions, sous réserve que la superficie totale de la construction ne dépasse pas 60m² de surface de plancher et que leur hauteur en tout point n'excède pas 3,00m à l'égout du toit par rapport au niveau du sol.
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher préexistante.

En secteur Ngv :

1.2.13 - Dans les **secteurs Ngv**, les constructions et installations nécessaires à la gestion d'une aire d'accueil des gens du voyage, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole.

En secteur Nt :

1.2.14 - Dans les **secteurs Nt**, les constructions et installations nécessaires l'hébergement hôtelier et touristique et d'équipements touristiques, de restauration sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1.1 – Hors agglomération :

- L'édification d'une construction nouvelle devra respectée les dispositions de recul vis-à-vis des routes départementales mentionnées aux dispositions applicables à l'ensemble des zones, page 13,
- Le cas échéant, respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer.

2.1.1.2 – En **secteur Nh**, en dehors ou en agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

2.1.1.3 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de recul définies par rapport aux alinéas précédents sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

2.1.1.4 – Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :
 - le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
 - le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
 - cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

2.1.2.5 – Les annexes et piscines des habitations pourront déroger aux précédentes règles d'implantation.

2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1.2.1 – En secteurs **Nh, NL, Nk, Nt et Nt-**, les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives à 3 mètres minimum, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- Pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.

2.1.2.2 – Il n'est pas fixé de règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité pour :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- b) La reconstruction des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.
- c) Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

2.1.2.3 – Les annexes et piscines des habitations pourront déroger aux précédentes règles d'implantation, tout en respectant l'alinéa 2.1.2.4 ci-dessous.

2.1.2.4 – Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.1.3.1 – Sur l'ensemble de la zone N, sauf nécessité technique avérée, les constructions ne doivent pas être distantes de plus de 20 mètres les unes des autres.

2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.4.1 – En secteurs Nh, Ngv, Nk, NL et Nt, l'emprise au sol maximale sera de 50% du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée).

2.1.4.2 – En secteur Nt-, l'emprise au sol maximale sera de 2,5% du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée).

2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

2.1.5.1 – Dans les secteurs Nh, Ngv, Nk, NL et Nt, les constructions ne peuvent excéder 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

2.1.5.2 – Dans le secteur Nt-, les constructions ne peuvent excéder 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

2.1.5.3 – Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

2.1.5.4 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

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

2.2.2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- En tuiles (terre cuite, béton) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- En métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...).

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- En pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)
- En enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- En bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.

Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Clôtures en bordure d'emprise publique

En **secteur Nh**, la clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur plein,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie, La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur,
- Soit d'une clôture à claire-voie éventuellement accompagnée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Menuiseries

Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

En **secteur Nh**, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

Réalisation d'une bande tampon paysagère de 10m de large

Lorsqu'il est procédé à une extension d'espaces cultivés au contact d'une zone urbaine, un espace tampon paysager doit être réalisé, basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettront de réduire les conflits d'usage.

2.3.4. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

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

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi.

6. ANNEXE 1 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU NUANCIER DE COULEURS

La couleur est un élément qui participe à la qualité urbaine, architecturale et paysagère. Avec les matériaux, les couleurs sont le reflet d'une longue tradition de mise en relation entre le paysage et le bâti.

Ainsi, ce nuancier présente une sélection de couleurs dans un souci de qualité, d'harmonie avec la typologie locale et de cohérence chromatique. Il a pour objet :

- D'harmoniser les teintes des constructions existantes et des constructions nouvelles ;
- D'apporter une assistance dans le choix des couleurs aux concepteurs, aux réalisations, particuliers ou professionnels dans le cadre de la présentation des dossiers d'urbanisme ou de la réalisation de travaux ;
- De mettre en place une référence réglementaire applicable lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ce nuancier* se base sur un référentiel connu le RAL CLASSIC qui comprend toutes les couleurs RAL sur 4 chiffres. Il réglemente les couleurs des enduits, des fermetures (volets, portails de garage, portes d'entrée), des menuiseries (fenêtres et portes-fenêtres), des bardages et des toitures sous réserve dans les secteurs protégés de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les couleurs identifiées seront choisies pour chaque projet avec un souci d'harmonie générale en fonction de l'environnement du terrain et en fonction de l'association des couleurs des différents éléments composant la façade (menuiseries, volets et fermetures, enduits), un accord devant être recherché.

** La carte des couleurs présentée permet de visualiser approximativement les couleurs RAL. Une reproduction parfaite des couleurs n'est pas réalisable ni sur écran ni en impression. Veuillez-vous référer aux nuanciers RAL originaux pour une reproduction exacte des couleurs.*

LES FAÇADES

POUR LES HABITATIONS ET CONSTRUCTIONS AGRICOLES

La palette se compose de teintes ocres et gris clair légèrement teinté, choisi au regard des habitations alentour et, dans la recherche d’une intégration harmonieuse à l’environnement existant.

Les enduits devront se conformer aux teintes suivantes* :



Aussi, du fait de l'impact visuel fort que peuvent produire, de loin comme de près, des tons trop saturés, il est préférable de limiter l'utilisation des couleurs très vives ou trop foncées aux menuiseries ou autres éléments de petite surface et de s'orienter vers des tons subtilement colorés, et relativement lumineux pour la façade.

Les teintes proposées ne sont pas figées, des tons légèrement différents peuvent être autorisés, mais l’esprit doit cependant être conservé. L’harmonie des couleurs sera recherchée sur les façades d’une même construction, sur les annexes ainsi qu’avec les constructions avoisinantes.

POUR LES COMMERCES, ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs primaires, les teintes trop vives ou agressives.

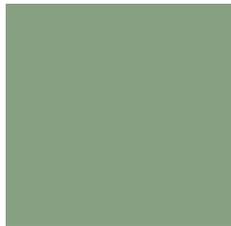
LES MENUISERIES

POUR LES VOLETS, FERMETURES ET PORTES D'ENTREE

Gamme des verts



RAL 6011



RAL 6021



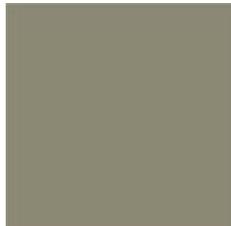
RAL 6028



RAL 7002

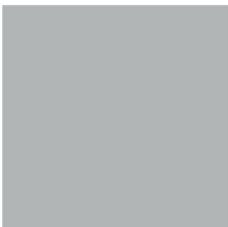


RAL 7003

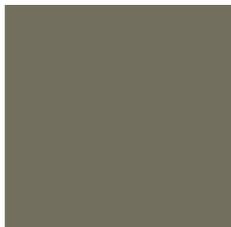


RAL 7033

Gamme des gris



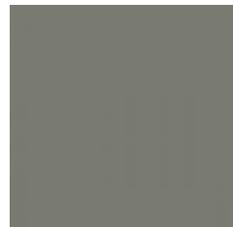
RAL 7001



RAL 7004



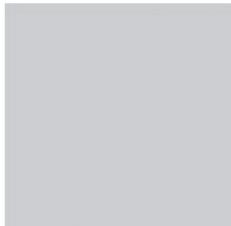
RAL 7005



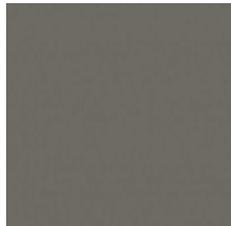
RAL 7023



RAL 7036



RAL 7038



RAL 7039



RAL 7042



RAL 7044



RAL 7046

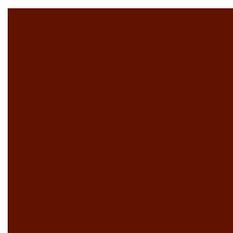


RAL 7047

Gamme des rouges



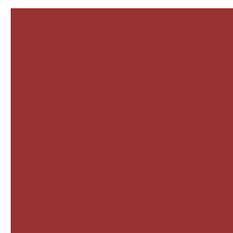
RAL 3004



RAL 3005



RAL 3009



RAL 3011



RAL 8012

Gamme des bleus



RAL 5007



RAL 5014



RAL 5019



RAL 5023

La couleur des menuiseries peut être choisie pour créer soit une ambiance “ton sur ton” (même tonalité que la façade mais plus affirmée sur le plan de l’intensité colorée) en ne faisant compter qu’une différence de valeur (plus clair ou foncé), soit pour produire un contraste (comme par exemple avec des volets dans la gamme des rouges sur une façade ocre).

Les portes d’entrée pourront être dans des teintes plus sombres que les contrevents.

Il reste préférable de composer avec peu de couleurs et de faire jouer la clarté plutôt que risquer des accords dissonants en utilisant trop de tonalités différentes et contrastées entre elles et avec l’environnement.

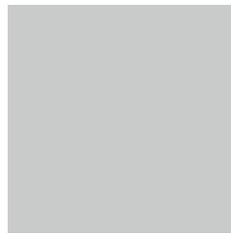
POUR LES FENETRES, PORTE-FENETRE ET PORTES D'ENTREE

Coloris des volets et fermetures

Gamme des blancs cassés ou gris clairs



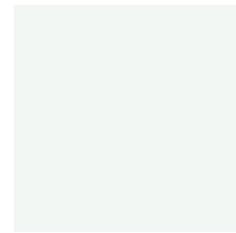
RAL 1013



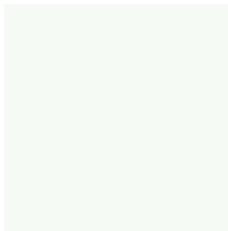
RAL 7047



RAL 9002



RAL 9003



RAL 9016

Le blanc est toléré pour les constructions nouvelles des nouveaux quartiers (sous réserve de l'avis de l'ABF pour les secteurs protégés).

POUR LES CLOTURES

La couleur des clôtures, barreaudages, portail et portillon sera choisie en harmonie avec la construction principale (palette de couleurs des façades et volets, fermetures, portes d'entrées, ou en bois brut pour la partie clôture).

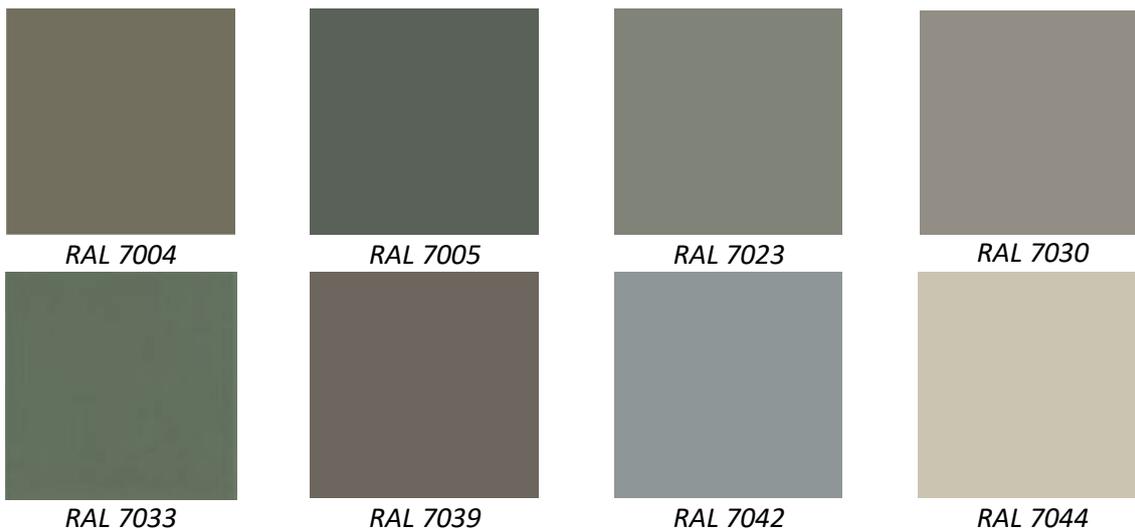
Le mur ou le mur bahut sera enduit/crépi selon le nuancier des façades.

LES BARDAGES

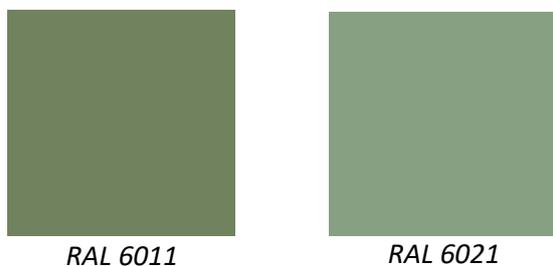
"Revêtement extérieur ou paroi sans ouvertures, sous le toit, fixé sur l'ossature, qui a pour fonctions l'esthétique et la protection du bâtiment", cet habillage, en bois le plus souvent, doit être choisi en accord avec les façades et les menuiseries. Le bardage peut être conservé en bois brut naturel.

Par rapport à l'insertion paysagère, le choix des coloris à l'intérieur de la gamme reste dépendant de l'environnement (constructions voisines, couvert végétal, franges), des surfaces traitées concernées.

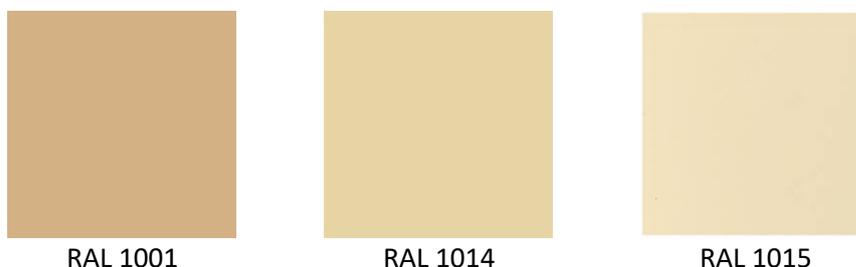
Gamme de gris (réservés aux constructions à usage agricole)



Gamme des verts (réservés aux constructions à usage agricole)



Gamme des ocres (réservés aux constructions à usage d'habitation)



Les teintes proposées ne sont pas figées, des tons légèrement différents peuvent être autorisés, mais l'esprit doit cependant être conservé.

Cas particulier : Pour les bâtiments professionnels à usage agricole, la couleur pourra être adaptée en raison de contraintes techniques et réglementaires (normes sanitaires par exemple).

LES TOITURES

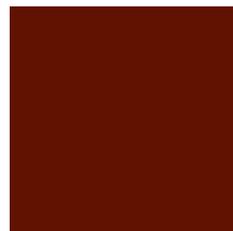
Élément d'importance dans une architecture, pour son impact et son rôle dans le paysage de loin comme de près, la toiture (tuile, fibrociment, bac acier, etc.) doit être choisie en premier lieu et au regard des constructions alentour.

Coloris naturels terre cuite, teintes tons mélangés ou vieilles pour les habitations

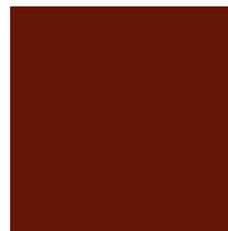
Gamme des brun-rouges pour les autres bâtiments



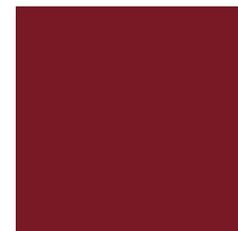
RAL 2013



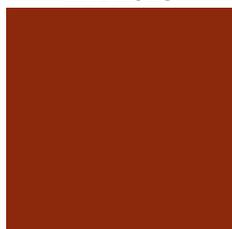
RAL 3005



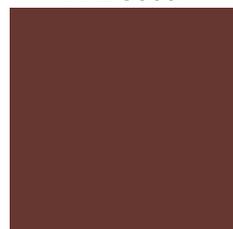
RAL 3009



RAL 3032



RAL 8004



RAL 8012

Pour les toitures de bâtiments d'activités d'autres teintes pourront être proposés dans une logique d'insertion paysagère adaptée au contexte.

Les tuiles noires ne seront pas interdites hormis en zone UA (Bastides), le règlement laissera la possibilité de s'appuyer sur l'article R.111-27 du code de l'urbanisme si les élus souhaitent les interdire dans des cas particuliers de mauvaises intégrations dans le contexte local.

7. ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE LOCAL ET AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION

PATRIMOINE BÂTI OU PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier du service instructeur. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

REGLES GENERALES

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PRESERVER

Éléments du patrimoine identifiés :

Commune	Numéro	Description
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	1	Source au lieu-dit "les Landes"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	2	Source au nord du bourg de Ponchapt
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	3	Eglise du bourg de "Ponchapt"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	4	Calvaire au lieu-dit "Pique-Sègue"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	5	Moulin au lieu-dit "Le Château"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	6	Moulin au lieu-dit "la Rouquette"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	7	Propriété au lieu-dit "le Fauga"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	8	Propriété au lieu-dit "la Ressaudie"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	9	Lavoir au lieu-dit "Garrigue"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	10	Tombe au lieu-dit "Garrigue"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	11	Pigeonnier au lieu-dit "Saint Avit-du-Tizac"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	12	Propriété au lieu-dit "Saint Avit-du-Tizac"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	13	Propriété au lieu-dit "le Graveyron"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	14	Moulin de la Feraille
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	15	Propriété au lieu-dit "Cléret"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	16	Propriété au lieu-dit "L'Armane"

Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	17	Quai du bourg Est de Port-Sainte-Foy
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	18	Propriété au lieu-dit "l'Ilot"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	19	Propriété au lieu-dit "l'Ormeau"
Caplong	20	Propriété au lieu-dit "le Matha"
Caplong	21	Château le Goudet
Eynesse	22	Tombe au lieu-dit "Picon"
Eynesse	23	Moulin au lieu-dit "Bardes"
Eynesse	24	Moulin au lieu-dit "Graves"
Eynesse	25	Propriété au lieu-dit "Le Grand Renom"
Landerrouat	26	Propriété au lieu-dit "La Vergne"
Les Lèves-et-Thoumeyragues	27	Propriété au lieu-dit "Les Gailhards"
Les Lèves-et-Thoumeyragues	28	Propriété au lieu-dit "Les Gorins"
Les Lèves-et-Thoumeyragues	29	Chemin du bourg des Lèves
Les Lèves-et-Thoumeyragues	30	Eglise des Lèves
Les Lèves-et-Thoumeyragues	31	Propriété de la Capelle
Les Lèves-et-Thoumeyragues	32	Propriété de la Beauze
Les Lèves-et-Thoumeyragues	33	Château de Beaulieu
Les Lèves-et-Thoumeyragues	34	Eglise de Thoumeyragues
Ligueux	35	Château de Paranchère
Ligueux	36	Château de Couronneau
Ligueux	37	Moulin des Blanchards
Ligueux	38	Château de Cholet
Ligueux	39	Eglise et cimetière de Ligueux
Ligueux	40	Lavoir au lieu-dit "Saint-Martial"
Listrac-de-Durèze	41	Château au lieu-dit "Font-Bizol"
Margueron	42	château du Pierrail
Margueron	43	Propriété au lieu-dit "Les Bernards"
Massugas	44	Propriété au lieu-dit "Le Peyrat"
Massugas	45	Château au lieu-dit "Paillas"
Massugas	46	Propriété au lieu-dit "Vigouroux"
Massugas	47	Propriété au lieu-dit "le Laurent"
Massugas	48	le Moulin de Laurent Blanchet
Massugas	49	Château au lieu-dit "Labatut"
Pellegrue	50	Maison de vigne
Pellegrue	51	Site de la Rouquette
Pellegrue	52	Lavoir
Pellegrue	53	Ancienne Bâtisse au lieu-dit Granjean
Pellegrue	54	Lavoir
Pellegrue	55	Eglise de Saint Laurent
Pellegrue	56	Lavoir
Pellegrue	57	Ancien moulin
Pellegrue	58	Propriété ancienne et son parc arboré au lieu-dit "Boirac Ségur"

Pellegrue	59	Bâti et son parc rue Rival
Pellegrue	60	Ancien temple protestant
Pellegrue	61	Lavoir
Pellegrue	62	Lavoir
Pellegrue	63	Fontaine le long de la RD 671, intégrée à un chemin botanique municipal
Pellegrue	64	Abords et parvis de la maison de retraite
Pellegrue	65	Lavoir
Pellegrue	66	Ensemble bâti au lieu-dit "Aux Judes Ouest"
Pellegrue	67	Propriété au lieu-dit "les Ragottes"
Pellegrue	68	Maison de vigne
Pellegrue	69	Maison de vigne
Pellegrue	70	Château au lieu-dit "Laforet"
Pellegrue	71	Lavoir
Pellegrue	72	Propriété au lieu-dit "Luganac"
Pellegrue	73	Ancienne Eglise
Pellegrue	74	Séchoir à tabac
Pellegrue	75	Eglise de Génas
Pellegrue	76	Ancien moulin
Pellegrue	77	Eglise de Vignolle
Pineuilh	78	Propriété au lieu-dit "Richelieu"
Pineuilh	79	Château l'Enclos
Pineuilh	80	Château au lieu-dit "les Terciers"
Pineuilh	81	Propriété au lieu-dit "Cazenat"
Pineuilh	82	Propriété au lieu-dit "les Mourennes"
Pineuilh	83	Propriété au lieu-dit "la Patrerie"
Pineuilh	84	Bâti et son parc rue de l'Eglise
Pineuilh	85	Château Pécharneaud
Pineuilh	86	Propriété au lieu-dit "les Graverons"
Pineuilh	87	Propriété au lieu-dit "Vaque"
Pineuilh	88	Propriété au lieu-dit "Les Roussets"
Pineuilh	89	Propriété au lieu-dit "Loubéjac"
Pineuilh	90	Château de Rabouchet
Pineuilh	91	Moulin des Bournets
Pineuilh	92	Château la Lambertie
Pineuilh	93	Lavoir des Bournets
Pineuilh	94	Propriété au lieu-dit "les Mangons"
Riocard	95	Moulin des Maillets
Riocard	96	Eglise du bourg de Riocard
Riocard	97	Propriété et son parc dans le bourg de Riocard
Riocard	98	Propriété au lieu-dit "la Boucherie"
Riocard	99	Propriété au lieu-dit "les Humeaux"
Riocard	100	Château au lieu-dit "les Egrons"

Riocard	101	Ancienne Eglise au lieu-dit Sainte-Croix
Saint-André-et-Appelles	102	Château au lieu-dit "Baby"
Saint-André-et-Appelles	103	Moulin de Saint-André
Saint-André-et-Appelles	104	Propriété au lieu-dit "les Caris"
Saint-André-et-Appelles	105	Lavoir au lieu-dit "Chifraillies"
Saint-André-et-Appelles	106	Château au lieu-dit "Le Male"
Saint-André-et-Appelles	107	Propriété au lieu-dit "les Maurins"
Saint-André-et-Appelles	108	Lavoir au lieu-dit "le Grand-Montet"
Saint-André-et-Appelles	109	Propriété au lieu-dit "Goulard"
Saint-André-et-Appelles	110	Lavoir au lieu-dit "Les Chapelains
Saint-André-et-Appelles	111	Moulin au lieu-dit "les Bérangers"
Saint-André-et-Appelles	112	Propriété et son parc au lieu-dit "les Bérangers"
Saint-André-et-Appelles	113	Lavoir au lieu-dit "les Bérangers"
Saint-Avit-de-Soulège	114	Bâtiment au lieu-dit "Roc"
Saint-Avit-de-Soulège	115	Monument en hommage au Le général Faidherbe au lieu-dit le Petit Nivelles
Saint-Avit-de-Soulège	116	Ancien séchoir à tabac au lieu-dit "Nivelles"
Saint-Avit-Saint-Nazaire	117	Propriété au lieu-dit "l'Ermitage"
Saint-Avit-Saint-Nazaire	118	Mairie au lieu-dit "le Petit Champ"
Saint-Avit-Saint-Nazaire	119	Propriété au lieu-dit "Les Cèdres"
Saint-Avit-Saint-Nazaire	120	Séchoir à tabac au lieu-dit "La Rigaude"
Saint-Avit-Saint-Nazaire	121	Séchoir à tabac au Sud du lieu-dit "La Rigaude"
Saint-Avit-Saint-Nazaire	122	Propriété au lieu-dit "Les Freyssinets"
Saint-Avit-Saint-Nazaire	123	Eglise dans le bourg de Saint Avit Saint Nazaire
Saint-Avit-Saint-Nazaire	124	Calle au lieu-dit "Lartigue"
Saint-Avit-Saint-Nazaire	125	Lavoir au lieu-dit "Lartigue"
Saint-Avit-Saint-Nazaire	126	Propriété au lieu-dit "Lartigue"
Saint-Avit-Saint-Nazaire	127	Moulin au lieu-dit "Les Grands Briands"
Saint-Avit-Saint-Nazaire	128	Temple et son parc au lieu-dit "le Temple"
Saint-Avit-Saint-Nazaire	129	Château au lieu-dit "Les Goulards"
Saint-Avit-Saint-Nazaire	130	Propriété et son parc au lieu-dit "Les Barathons"
Sainte-Foy-la-Grande	131	Halles au Nord du Boulevard Larégnère
Saint-Philippe-du-Seignal	132	Château au lieu-dit "Bourgognade"
Saint-Philippe-du-Seignal	133	Propriété et son parc au lieu-dit "Biset"
Saint-Philippe-du-Seignal	134	Moulin au lieu-dit "Loubéjac"
Saint-Philippe-du-Seignal	135	Propriété au lieu-dit "Tertre"
Saint-Philippe-du-Seignal	136	Pigeonnier au lieu-dit "La Bourguette"
Saint-Philippe-du-Seignal	137	Château au lieu-dit "La Bourguette"
Saint-Quentin-de-Caplong	138	Bâtiment au lieu-dit "Litory"
Saint-Quentin-de-Caplong	139	Château et son parc au lieu-dit "Langalerie"
Saint-Quentin-de-Caplong	140	Propriété et son parc à la sortie du bourg de Saint-Quentin-de-Caplong

Règles relatives au patrimoine bâti à préserver

Les bâtiments et formes urbaines remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
 - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
 - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
 - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

Règles spécifiques au changement de destination

Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur avec le respect :

- **Des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification,**
- **De leur ordonnancement et de leur volumétrie,**
- **Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.**

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

Tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (chais, pigeonnier, logements, étable, écurie, puits, hangar, volière, chapelles, fontaines, etc.) ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles, etc.), s'ils existent.

Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables du domaine (bosquets, allées plantées, jardins, etc.).

Les surélévations ou extensions des constructions et des dépendances sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble (château, dépendances et parc).

En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la re-division des baies de proportion d'origine est interdite.

Interdiction d'isoler le bâtiment par l'extérieur.

Numéro	Commune	Localisation	Numéro de parcelle
1	Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	Lieu-dit "Crédit Nord"	AP98
2	Auriolles	Lieu-dit "Fournerot"	ZB82
3	Caplong	Lieu-dit "Les Genets"	A1196
4	Caplong	Lieu-dit "Les Beaudets"	A641
5	Caplong	Lieu-dit "Le Bigorre"	B681
6	Caplong	Lieu-dit "le Goulet"	B1279
7	Caplong	Lieu-dit "le Goulet"	B1455
8	Les Lèves-et-Thoumeyragues	Lieu-dit "Les Bouhets"	AE247
9	Les Lèves-et-Thoumeyragues	Lieu-dit "Les Bouhets"	AE247
10	Ligueux	Lieu-dit "les Crus"	B346
11	Listrac-de-Durèze	Lieu-dit "Cayfas"	ZA23
12	Listrac-de-Durèze	Lieu-dit "Grand Monguillet"	ZC148
13	Massugas	Lieu-dit "Pré Barrat"	ZN40
14	Pineuilh	Lieu-dit "la Lambertie"	CA44
15	Pineuilh	Lieu-dit "la Borie"	BY280
16	Pineuilh	Lieu-dit "les Mangons"	BZ277
17	Riocard	Lieu-dit "la Fosse"	AD68
18	La Roquille	Lieu-dit "les Jeanlins"	A1623
19	La Roquille	Lieu-dit "les Jeanlins"	A1603
20	Saint-Avit-de-Soulège	Lieu-dit "Chabrouty"	B297
21	Saint-Avit-de-Soulège	Lieu-dit "Nivelle"	A404
22	Saint-Avit-de-Soulège	Lieu-dit "Nivelle"	A405
23	Saint-Avit-Saint-Nazaire	Lieu-dit "le Petit Champ"	B6
24	Saint-Avit-Saint-Nazaire	Lieu-dit "la Grande Font"	C562
25	Saint-Avit-Saint-Nazaire	Lieu-dit "le Pont"	B461
26	Saint-Quentin-de-Caplong	Lieu-dit "Bonnetie"	AE26
27	Saint-Quentin-de-Caplong	Lieu-dit "Bonnetie"	AE366
28	Saint-Quentin-de-Caplong	Lieu-dit "Barbot"	AB180
29	Saint-Quentin-de-Caplong	Lieu-dit "Marchand"	AB127
30	Saint-Quentin-de-Caplong	Lieu-dit "la Tour Rouge"	AC115

REGLES RELATIVES AU PETIT PATRIMOINE LOCAL

Règles générales :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de l'élément (désordres irréversibles dans les structures par exemple), il ne pourra être démoli.

Règles relatives au patrimoine bâti à préserver

Les bâtiments et formes urbaines remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
 - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
 - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
 - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

Sauf indication spécifique, le changement de destination n'est pas autorisé.

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER A PRESERVER

Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes (hachures horizontales vertes foncées et vertes turquoise ou pointillés vert turquoise) :

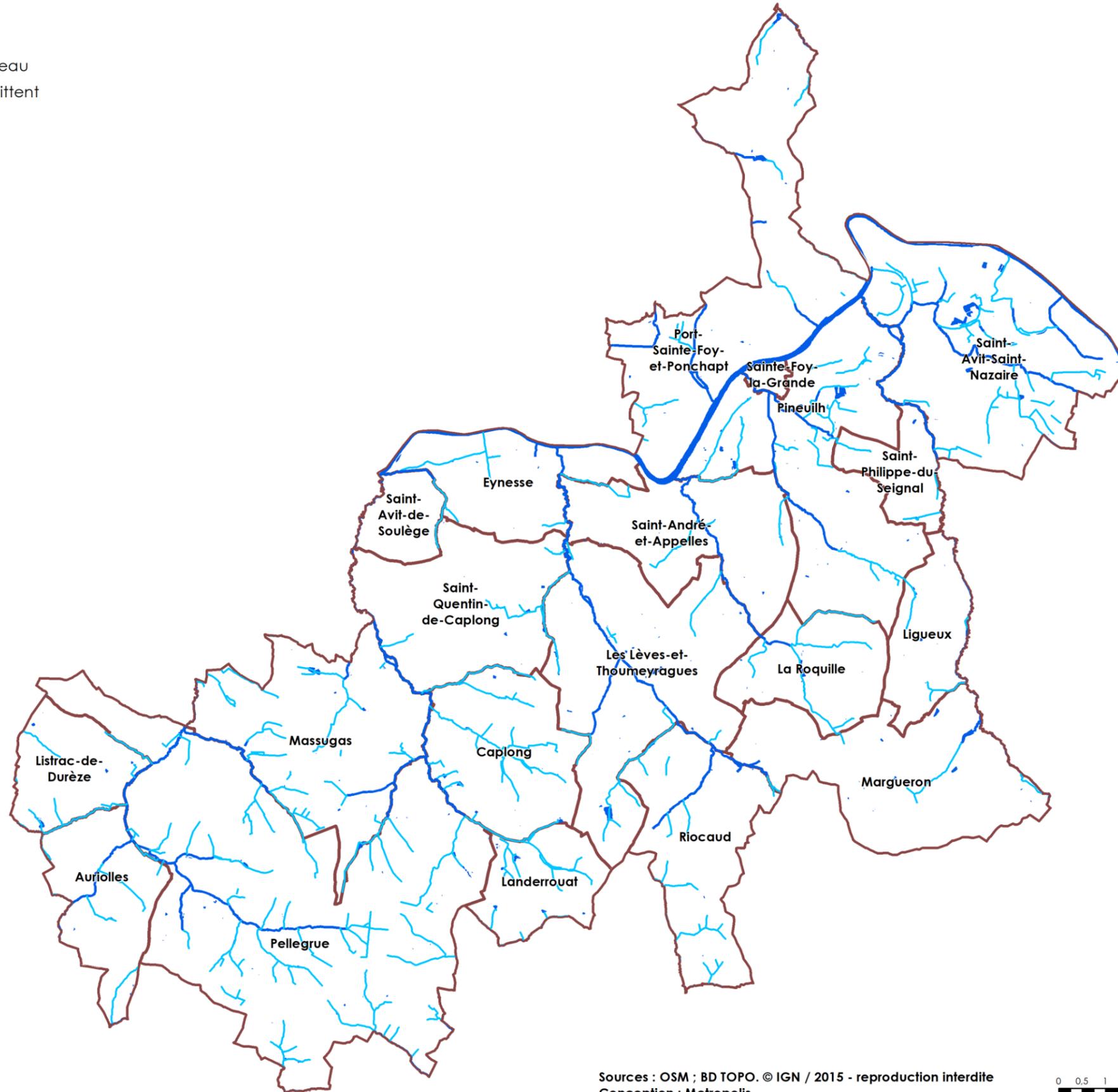
- Coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

8. ANNEXE 3 : COURS D'EAU POUR LESQUELS S'APPLIQUENT DES REGLES DE REcul



Légende

- Principaux cours d'eau
- Cours d'eau intermittent
- ▭ Limite communale



Sources : OSM ; BD TOPO. © IGN / 2015 - reproduction interdite
Conception : Metropolis



DÉPARTEMENTS DE LA GIRONDE ET DE LA DORDOGNE



Révision du PLUi prescrite par Délibération du Conseil Communautaire du 26 octobre 2017

Projet de PLUi arrêté par Délibération du Conseil Communautaire du 11 Mars 2019

Dossier soumis à Enquête publique du 25 Juin 2019 au 02 Août 2019

PLUi approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 28 Novembre 2019

1ère Modification approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du 27 Novembre 2023

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

1.4	ANNEXE PATRIMOINE ET CHANGEMENT DE DESTINATION
------------	---

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le

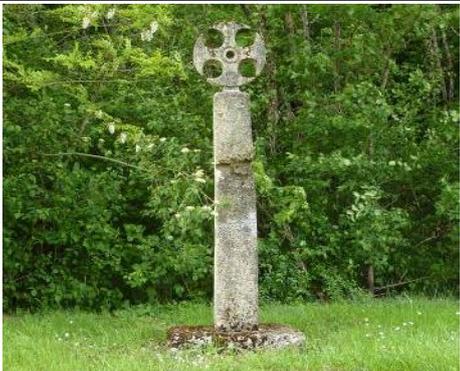


ID : 033-243301371-20231128-D_2023_152-DE

1. PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19	5
A. Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	5
B. Caplong	10
C. Eynesse	11
D. Landerrouat	13
E. Les Lèves-et-Thoumeyragues	14
F. Ligueux	17
G. Lustrac-de-Durèze	19
H. Margueron	20
I. Massugas	21
J. Pellegrue	23
K. Pineuilh	30
L. Riocaud	35
M. Saint-André-et-Appelles	37
N. Saint-Avit-de-Soulège	40
O. Saint-Avit-Saint-Nazaire	41
P. Sainte-Foy-la-Grande	45
Q. Saint-Philippe-du-Seignal	46
R. Saint-Quentin-de-Caplong	48
2. CONSTRUCTION AUTORISÉE À CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11-2°	49
A. Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	49
B. Auriolles	49
C. Caplong	50
D. Les Lèves-et-Thoumeyragues	52
E. Ligueux	53
F. Lustrac-de-Durèze	53
G. Massugas	54
H. Pellegrue	54
I. Pineuilh	55
J. Riocaud	57
K. La Roquille	58
L. Saint-Avit-de-Soulège	58
M. Saint-Avit-Saint-Nazaire	59
N. Saint-Quentin-de-Caplong	61

1. PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19

A. PORT-SAINTE-FOY-ET-PONCHAPT

Numéro	Description	Illustration
1	Source au lieu-dit "les Landes"	
2	Source au nord du bourg de Ponchapt	
3	Eglise du bourg de "Ponchapt"	
4	Calvaire au lieu-dit "Pique-Sègue"	

5	Moulin au lieu-dit "Le Château"	
6	Moulin au lieu-dit "la Rouquette"	
7	Propriété au lieu-dit "le Fauga"	
8	Propriété au lieu-dit "la Ressaudie"	

9	Lavoir au lieu-dit "Garrigue"	
10	Tombe au lieu-dit "Garrigue"	
11	Pigeonnier au lieu-dit "Saint Avit-du-Tizac"	
12	Propriété au lieu-dit "Saint Avit-du-Tizac"	

13	Propriété au lieu-dit "le Graveyron"	
14	Moulin de la Feraille	
15	Propriété au lieu-dit "Cléret"	
16	Propriété au lieu-dit "L'Armane"	

17	Quai du bourg Est de Port-Sainte-Foy	
18	Propriété au lieu-dit "l'Ilot"	
19	Propriété au lieu-dit "l'Ormeau"	

B. CAPLONG

Numéro	Description	Illustration
20	Propriété au lieu-dit "le Matha"	
21	Château le Goudet	 

C. EYNESSE

Numéro	Description	Illustration
22	Tombe au lieu-dit "Picon"	
23	Moulin au lieu-dit "Bardes"	
24	Moulin au lieu-dit "Graves"	
25	Propriété au lieu-dit "Le Grand Renom"	



D. LANDERROUAT

Numéro	Description	Illustration
26	Propriété au lieu-dit "La Vergne"	

E. LES LÈVES-ET-THOUMEYRAGUES

Numéro	Description	Illustration
27	Propriété au lieu-dit "Les Gailhards"	
28	Propriété au lieu-dit "Les Gorins"	
29	Chemin du bourg des Lèves	
30	Eglise des Lèves	

31	Propriété de la Capelle	
32	Propriété de la Beauze	
33	Château de Beaulieu	



34	Eglise de Thoumeyragues	 A photograph of the Eglise de Thoumeyragues, a stone church with a prominent bell tower, situated in a green field under a blue sky with scattered clouds.
----	-------------------------	---

F. LIGUEUX

Numéro	Description	Illustration
35	Château de Paranchère	 
36	Château de Couronneau	 

37	Moulin des Blanchards	
38	Château de Cholet	
39	Eglise et cimetière de Ligueux	
40	Lavoir au lieu-dit "Saint-Martial"	

G. LISTRAC-DE-DURÈZE

Numéro	Description	Illustration
41	Château au lieu-dit "Font-Bizol"	



H. MARGUERON

Numéro	Description	Illustration
42	Château du Pierrail	
43	Propriété au lieu-dit "Les Bernards"	

I. MASSUGAS

Numéro	Description	Illustration
44	Propriété au lieu-dit "Le Peyrat"	
45	Château au lieu-dit "Paillas"	
46	Propriété au lieu-dit "Vigouroux"	
47	Propriété au lieu-dit "le Laurent"	



48	le Moulin de Laurent Blanchet	
49	Château au lieu-dit "Labatut"	

J. PELLEGRUE

Numéro	Description	Illustration
50	Maison de vigne	
51	Site de la Rouquette	
52	Lavoir	
53	Ancienne Bâtisse au lieu-dit Granjean	

54	Lavoir	
55	Eglise de Saint Laurent	
56	Lavoir	
57	Ancien moulin	

58	Propriété ancienne et son parc arboré au lieu-dit "Boirac Ségur"	
59	Bâti et son parc rue Rival	
60	Ancien temple protestant	
61	Lavoir	

<p>62</p>	<p>Lavoir</p>	
<p>63</p>	<p>Fontaine le long de la RD 671, intégrée à un chemin botanique municipal</p>	
<p>64</p>	<p>Abords et parvis de la maison de retraite</p>	
<p>65</p>	<p>Lavoir</p>	
<p>66</p>	<p>Ensemble bâti au lieu-dit "Aux Judes Ouest"</p>	

67	Propriété au lieu-dit "les Ragottes"	
68	Maison de vigne	
69	Maison de vigne	
70	Château au lieu-dit "Laforet"	

71	Lavoir	
72	Propriété au lieu-dit "Luganac"	
73	Ancienne Eglise	
74	Séchoir à tabac	

75	Eglise de Génas	
76	Ancien moulin	
77	Eglise de Vignolle	

K. PINEUILH

Numéro	Description	Illustration
78	Propriété au lieu-dit "Richelieu"	
79	Château l'Enclos	
80	Château au lieu-dit "les Terciers"	
81	Propriété au lieu-dit "Cazenat"	

82	Propriété au lieu-dit "les Mourennes"	
83	Propriété au lieu-dit "la Patrerie"	
84	Bâti et son parc rue de l'Eglise	
85	Château Pécharneaud	

86	Propriété au lieu-dit "les Graverons"	
87	Propriété au lieu-dit "Vaque"	
88	Propriété au lieu-dit "Les Roussets"	
89	Propriété au lieu-dit "Loubéjac"	

91	Château de Rabouchet	 A photograph showing a large, multi-story stone building with a gabled roof, partially obscured by lush green trees. In the foreground, there is a well-maintained vineyard with rows of grapevines.
92	Moulin des Bournets	 A photograph of a traditional white stone windmill with a dark, conical roof. The mill is situated on a grassy hillside and is framed by large, leafy trees.
93	Château la Lambertie	 An aerial photograph of a large, multi-story stone chateau with a complex roofline, surrounded by green lawns and trees. A vineyard is visible on the left side of the image.
94	Lavoir des Bournets	 A photograph of a rectangular stone-walled structure, likely a laundry house or washhouse, situated on a gravelly area. The interior of the structure is filled with water, and the surrounding area appears to be a paved or gravel courtyard.



95	Propriété au lieu-dit "les Mangons"	 An aerial photograph showing a cluster of buildings with dark roofs, a paved road, and a vineyard in the foreground. The property is surrounded by greenery.
----	-------------------------------------	---



L. RIOCAUD

Numéro	Description	Illustration
95	Moulin des Maillets	
96	Eglise du bourg de Riocaud	
97	Propriété et son parc dans le bourg de Riocaud	
98	Propriété au lieu-dit "la Boucherie"	

99	Propriété au lieu-dit "les Humeaux"	
100	Château au lieu-dit "les Egrons"	
101	Ancienne Eglise au lieu-dit Sainte-Croix	

M.SAINT-ANDRÉ-ET-APPELLES

Numéro	Description	Illustration
102	Château au lieu-dit "Baby"	
103	Moulin de Saint-André	
104	Propriété au lieu-dit "les Caris"	
105	Lavoir au lieu-dit "Chifrailles"	

106	Château au lieu-dit "Le Male"	
107	Propriété au lieu-dit "les Maurins"	
108	Lavoir au lieu-dit "le Grand-Montet"	
109	Propriété au lieu-dit "Goulard"	

110	Lavoir au lieu-dit "Les Chapelains"	
111	Moulin au lieu-dit "les Bérangers"	
112	Propriété et son parc au lieu-dit "les Bérangers"	
113	Lavoir au lieu-dit "les Bérangers"	

N. SAINT-AVIT-DE-SOULÈGE

Numéro	Description	Illustration
114	Bâtiment au lieu-dit "Roc"	
115	Monument en hommage au Le général Faidherbe au lieu-dit le Petit Nivelles	
116	Ancien séchoir à tabac au lieu-dit "Nivelles"	



O. SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE

Numéro	Description	Illustration
117	Propriété au lieu-dit "l'Ermitage"	
118	Mairie au lieu-dit "le Petit Champ"	
119	Propriété au lieu-dit "Les Cèdres"	
120	Séchoir à tabac au lieu-dit "La Rigaude"	

121	Séchoir à tabac au Sud du lieu-dit "La Rigaude"	
122	Propriété au lieu-dit "Les Freyssinets"	
123	Eglise dans le bourg de Saint Avit Saint Nazaire	
124	Calle au lieu-dit "Lartigue"	

125	Lavoir au lieu-dit "Lartigue"	
126	Propriété au lieu-dit "Lartigue"	
127	Moulin au lieu-dit "Les Grands Briands"	
128	Temple et son parc au lieu-dit "le Temple"	

129	Château au lieu-dit "Les Goulards"	
130	Propriété et son parc au lieu-dit "Les Barathons"	

P. SAINTE-FOY-LA-GRANDE

Numéro	Description	Illustration
131	Halles au Nord du Boulevard Larégnère	

Q. SAINT-PHILIPPE-DU-SEIGNAL

Numéro	Description	Illustration
132	Château au lieu-dit "Bourgognade"	
133	Propriété et son parc au lieu-dit "Biset"	
134	Moulin au lieu-dit "Loubéjac"	
135	Moulin au lieu-dit "Tertre"	

136	Pigeonnier au lieu-dit "La Bourguette"	
137	Château au lieu-dit "La Bourguette"	

R. SAINT-QUENTIN-DE-CAPLONG

Numéro	Description	Illustration
138	Bâtiment au lieu-dit "Litory"	
139	Château et son parc au lieu-dit "Langalerie"	
140	Propriété et son parc à la sortie du bourg de Saint-Quentin-de-Caplong	

2. CONSTRUCTION AUTORISÉE À CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11-2°

A. PORT-SAINTE-FOY-ET-PONCHAPT

Numéro	Localisation	Illustration
1	Lieu-dit "Crédit Nord" Parcelle AP98	

B. AURIOLLES

Numéro	Localisation	Illustration	
2	Lieu-dit "Fournerot" Parcelle ZB82		
33			<p style="text-align: center;">ZA 58</p> <p>Construction positionnée en milieu rural, tournant le dos à l'activité agricole périphérique. Cette construction est directement tournée vers la voie communale, doit pouvoir changer de destination en habitation.</p> <p style="text-align: center;"><i>Monrepos</i></p>

<p>34</p>			<p><i>Chevalier</i></p>	<p>ZA 44 Construction positionnée en milieu rural, tournant le dos à l'activité agricole périphérique. Cette construction est directement tournée vers la voie communale, doit pouvoir changer de destination en habitation.</p>
<p>35</p>	<p>Bâtiment non visible depuis l'espace public.</p>		<p><i>Les Gourdins</i></p>	<p>ZG 67 Ancien bâti agricole mais dont une partie a minima a déjà eu une vocation d'habitation (Forte imbrication entre les vocations agricoles et d'habitat). Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en habitation</p>

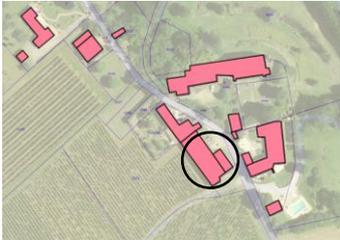
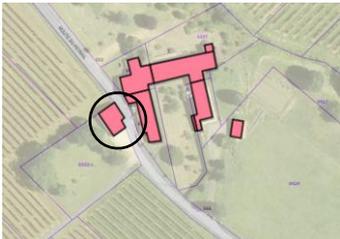
C. CAPLONG

Numéro	Localisation	Illustration
<p>3</p>	<p>Lieu-dit "Les Genets" Parcelle A1196</p>	

<p>4</p>	<p>Lieu-dit "Les Beaudets" Parcelle A641</p>	
<p>5</p>	<p>Lieu-dit "Le Bigorre" Parcelle B681</p>	
<p>6</p>	<p>Lieu-dit "le Goulet" Parcelle B1279</p>	
<p>7</p>	<p>Lieu-dit "le Goulet" Parcelle B1455</p>	

D. LES LÈVES-ET-THOUMEYRAGUES

Numéro	Localisation	Illustration
8	Lieu-dit "Les Bouhets" Parcelle AE247	
9	Lieu-dit "Les Bouhets" Parcelle AE247	

31			<i>La Beauze</i>	<p>AO 244</p> <p>Construction positionnée au sein d'un hameau à vocation anciennement agricole.</p> <p>Il s'agit d'un ancien hangar agricole de caractère patrimonial qui doit pouvoir changer de destination en habitation.</p>
32			<i>Les Bramants</i>	<p>AC 333</p> <p>Construction positionnée au sein d'un lieu-dit comportant plusieurs constructions anciennes, en bordure d'une voie communale.</p> <p>Il s'agit d'une ancienne grange de caractère patrimonial qui doit pouvoir changer de destination en habitation.</p>



E. LIGUEUX

Numéro	Localisation	Illustration
10	Lieu-dit "les Crus" Parcelle B346	

F. LISTRAC-DE-DURÈZE

Numéro	Localisation	Illustration
11	Lieu-dit "Cayfas" Parcelle ZA23	
12	Lieu-dit "Grand Monguillet" Parcelle ZC148	

G. MASSUGAS

Numéro	Localisation	Illustration
13	Lieu-dit "Pré Barrat" Parcelle ZN40	

45			<i>Pireau</i>	<p>ZN 50</p> <p>Ancienne grange dont il s'agit de faire un logement dans le cadre d'un projet d'oenotourisme. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en habitation</p>
----	--	--	---------------	---

H. PELLEGRUE

41			<i>La Ramonnette</i>	<p>ZV 147 b</p> <p>Ancien bâtiment agricole. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en habitation</p>
42			<i>A Pichaud</i>	<p>ZE 16</p> <p>Dépendance d'une habitation déjà existante. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en habitation</p>

<p>43</p>			<p><i>Les Bodets</i></p>	<p>ZG 27 Ancien bâtiment agricole. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en habitation</p>
<p>44</p>	<p>Bâtiment non visible depuis l'espace public.</p>		<p><i>Lareyre Nord</i></p>	<p>ZL 35 Ancien bâtiment agricole. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en habitation</p>

I. PINEUILH

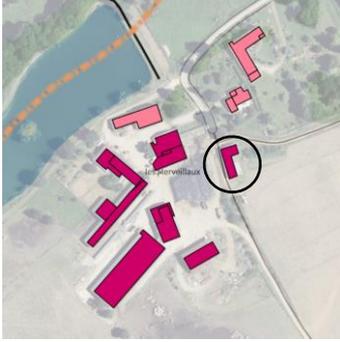
Numéro	Localisation	Illustration
<p>14</p>	<p>Lieu-dit "la Lambertie" Parcelle CA44</p>	 

<p>15</p>	<p>Lieu-dit "la Borie" Parcelle BY280</p>	
<p>16</p>	<p>Lieu-dit "les Mangons" Parcelle BZ277</p>	

<p>46</p>			<p><i>Petit Fonsalade</i></p>	<p>BX 49 Ancien bâti agricole mais dont une partie a minima a déjà eu une vocation d'habitation (Forte imbrication entre les vocations agricoles et d'habitat). Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en habitation</p>
-----------	---	---	-----------------------------------	---

J. RIOCAUD

Numéro	Localisation	Illustration
17	Lieu-dit "la Fosse" Parcelle AD68	

36			<i>Monrave Sud</i>	<p>AK 113</p> <p>Construction située à l'arrière d'une habitation existante, tournant le dos à l'activité agricole périphérique, en bordure de voie communale. Cette construction est une ancienne grange. Elle doit pouvoir changer de destination en habitation</p>
37			<i>Les Merveillau x</i>	<p>AB 99</p> <p>Construction en pierre constituant une ancienne grange à côté de laquelle un bâti léger de stockage a été accolé. Située dans un hameau ancien doit pouvoir changer de destination en habitation</p>

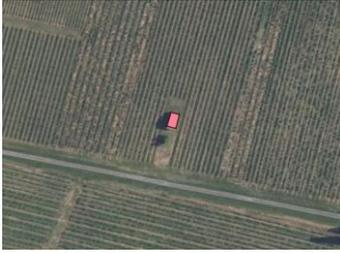
K. LA ROQUILLE

Numéro	Localisation	Illustration
18	Lieu-dit "les Jeanlins" Parcelle A1623	
19	Lieu-dit "les Jeanlins" Parcelle A1603	

L. SAINT-AVIT-DE-SOULÈGE

Numéro	Localisation	Illustration
20	Lieu-dit "Chabrouty" Parcelle B297	
21	Lieu-dit "Nivelle" Parcelle A404	

22	Lieu-dit "Nivelle" Parcelle A405	
----	-------------------------------------	--

47			<i>Pierroussel</i> <i>le</i>	B 197 Ancienne maison de vignes. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en hébergement touristique
----	---	---	---------------------------------	--

M.SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE

Numéro	Localisation	Illustration
23	Lieu-dit "le Petit Champ" Parcelle B6	
24	Lieu-dit "la Grande Font" Parcelle C562	

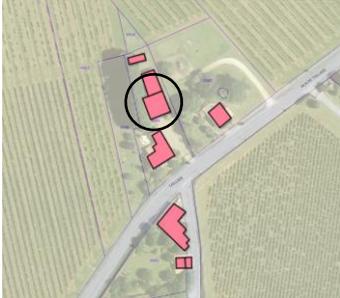
<p>25</p>	<p>Lieu-dit "le Pont" Parcelle B461</p>	
-----------	---	--

<p>38</p>			<p>Route de l'Hermitage</p>	<p>A 368 Ancienne construction, à l'origine à vocation agricole, mais qui a été transformée devenue depuis de très nombreuses années une résidence secondaire. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en habitation</p>
<p>39</p>				<p>D 958 Ancien bâtiment agricole. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en habitation</p>

N. SAINT-QUENTIN-DE-CAPLONG

Numéro	Localisation	Illustration
26	Lieu-dit "Bonnetie" Parcelle AE26	
27	Lieu-dit "Bonnetie" Parcelle AE366	
28	Lieu-dit "Barbot" Parcelle AB180	
29	Lieu-dit "Marchand" Parcelle AB127	

<p>30</p>	<p>Lieu-dit "la Tour Rouge" Parcelle AC115</p>	
------------------	--	--

<p>40</p>			<p><i>Moulin de Taillade</i></p>	<p>AK 348 Construction positionnée en fond de parcelle. Dans le cadre d'une activité de gîte existant, il s'agit de permettre un changement de destination de cette construction annexe pour autoriser l'hébergement touristique.</p>
------------------	---	---	--------------------------------------	---

DÉPARTEMENTS DE LA GIRONDE ET DE LA DORDOGNE



Élaboration du PLUi prescrite par Délibération du Conseil Communautaire du 26/10/2017

Projet de PLUi arrêté par Délibération du Conseil Communautaire du 11/03/2019

Dossier soumis à Enquête publique du 25/06/2019 au 02/08/2019

PLUi approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 28/11/2019

1^{ère} modification du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 27/11/2023

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

6.1

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



Servitude I3 – Servitude relative au transport de gaz naturel

GRT_{GAZ}

FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'EFFETS POUR LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Servitudes d'utilité publique d'effets

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, des Arrêtés Préfectoraux instaurent des servitudes d'utilité publique (SUP) d'effets pour la maitrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et des installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom des Canalisations	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
LAMOTHE MONTRAVEL - COURS DE PILE	150	60	40	5	5
BRT PINEUILH LE PRIOLA	60	60	15	5	5
BRT PINEUILH LE PETIT BOIS	80	60	15	5	5
ST MICHEL DE MONTAIGNE - GARDONNE GARDICHOU	200	67,7	55	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installations Annexes	Distances des SUP en mètres (à partir de l'emprise de l'installation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
POSTE DE PINEUILH	35	6	6
POSTE DE PINEUILH LE PETIT BOIS	35	6	6
POSTE DE PINEUILH LE PRIOLA	35	6	6

Mairie de PORT-SAINTE-FOY-ET-PONCHAPT
Rue Eugène-Tricoche
33220 PORT-SAINTE-FOY-ET-PONCHAPT

NOS RÉF. LT-SUP / RC / PSO / A2017-000626
INTERLOCUTEUR Pierrette SOULAT Tel : 05 45 24 27 52 Fax : 05 45 24 24 26
COURRIEL BLG-GRT-DO-PECA-TTU-RPCL@grtgaz.com
OBJET Parution de l'arrêté de SUP
COMMUNE(S) PORT-SAINTE-FOY-ET-PONCHAPT (24)

Angoulême, le 13 juin 2017,

Madame, Monsieur,

Suite à la parution des arrêtés préfectoraux de votre département, relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique au titre de l'urbanisme (article 555-30 b du code de l'environnement), liées à nos ouvrages de transport de gaz haute pression, nous vous informons que les éléments transmis par l'administration doivent être intégrés aux PLU/PLUi.

Les valeurs de SUP présentes dans les arrêtés sont à considérer pour tout ERP de plus de 100 personnes, tenant compte que le code de l'environnement impose :

Servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement. L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

De plus, les servitudes d'implantation relatives aux canalisations de transport de gaz sont d'ordre public. En application de l'article 555-29 du code de l'environnement (ordonnance 2010-418 du 27 avril 2010), l'exploitant d'une canalisation existante conserve les droits d'occupation du domaine public, ainsi que ceux attachés aux servitudes existantes, découlant d'une Déclaration d'Utilité Publique, prise en application des dispositions législatives. Il n'est donc pas possible d'y déroger par voie conventionnelle. Elles constituent des charges qui peuvent aboutir à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire.

Enfin, l'article 6 de l'arrêté du 5 mars 2014 nous impose également des règles de densité à proximité des canalisations en fonction de leurs coefficients, afin de préserver la sécurité des personnes et des biens.

GRTgaz s'efforce de faire le maximum pour garantir la sécurité de ses ouvrages en choisissant des tracés limitant l'impact potentiel de la canalisation sur son environnement. GRTgaz ne souhaite donc pas, dans ces zones de danger, donner un avis favorable à la réalisation de projets d'urbanisme, qu'il conviendra d'éloigner autant que possible des ouvrages ci-dessus visés.

Selon l'article R*423-50 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente doit recueillir auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur.

A ce titre, nous sommes à votre disposition pour vous accompagner dans le traitement des dossiers en instruction et pour répondre aux aménageurs, afin d'assurer la compatibilité des projets avec la présence de nos ouvrages et ainsi garantir une évolution environnementale pérenne. Pour ce faire, nous vous invitons à contacter Pierrette SOULAT Tel : 05 45 24 27 52 Fax : 05 45 24 24 26 en charge de vos dossiers au service urbanisme de GRTgaz.

Merci de faire parvenir vos consultations à l'adresse suivante :

GRTgaz - PECA
Service Travaux Tiers et Urbanisme - Site Angoulême
62 rue de la Brigade Rac – ZI Rabion 16023 Angoulême Cedex

Restant à votre disposition pour tout complément que vous jugeriez utile, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Responsable du Département Maintenance, Travaux Tiers & Données
Laurent MUZART



PJ :

Copie de l'Arrêté des SUP

Copie de la carte des SUP

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL
instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques
autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits
chimiques

Commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt

La préfète de la Dordogne,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 555-16, R. 555-30 et R. 555-31 ;

Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L.101-2, L.132-1, L.132-2, L.151-1 et suivants, L.153-60, L.161-1 et suivants, L.163-10, R.431-16 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 122-22 et R. 123-46 ;

Vu l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ;

Vu l'étude de dangers générique du transporteur GRTGaz transmise le 3 septembre 2014 ;

Vu le rapport de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Nouvelle-Aquitaine, en date du 6 octobre 2016;

Vu l'avis émis par le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) de la Dordogne le 3 novembre 2016 ;

Considérant que les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, en service à la date de l'entrée en vigueur des articles R555-1 et suivants du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'institution de servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et des inconvénients qu'elles présentent,

Considérant que selon l'article L 555-16 du code de l'environnement, les périmètres à l'intérieur desquels les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent sont déterminés par les risques susceptibles d'être créés par une canalisation de transport en service, notamment les risques d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques, menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes.

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Dordogne ;

ARRÊTE

Article 1^{er} :

Des servitudes d'utilité publique sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport décrites ci-après, conformément aux distances figurant dans les tableaux ci-dessous et reproduites sur la carte annexée ⁽¹⁾ au présent arrêté.

Seules les distances SUP 1 sont reproduites dans la carte annexée au présent arrêté. Les restrictions supplémentaires fixées par l'article 2 pour les projets d'urbanisme dont l'emprise atteint les SUP 2 ou 3 sont mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité obligatoire pour tout projet dont l'emprise atteint la SUP 1.

NOTA : Dans les tableaux ci-dessous :

- PMS : Pression Maximale de Service de la canalisation
- DN : Diamètre Nominal de la canalisation.
- Distances S.U.P : Distances en mètres de part et d'autre de la canalisation définissant les limites des zones concernées par les servitudes d'utilité publique.

En cas d'écart entre les valeurs des distances SUP figurant dans les tableaux ci-dessous et la représentation cartographique des SUP telle qu'annexée au présent arrêté, les valeurs des tableaux sont appliquées au tracé réel des canalisations concernées.

Nom de la commune : Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt

Code INSEE : 24335

CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL EXPLOITÉE PAR LE TRANSPORTEUR :

GRTgaz :
Siège Social : Immeuble BORA - 6 Rue Raoul Nordling -
92227 Bois Colombes Cedex

Ouvrages traversant la commune :

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. (en mètres de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
DN150-1959-LAMOTHE-MONTRAVEL_COURS-DE-PILE	60.0	150	2417	ENTERRE	40	5	5
DN200-2000-SAINT-MICHEL-DE-MONTAIGNE_GARDONNE GARDICHOU	67.7	200	1054	ENTERRE	55	5	5

Ouvrages ne traversant pas la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière :
Néant

Installations annexes situées sur la commune :
Néant

Installations annexes non situées sur la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière :
Néant

Article 2 :

Conformément à l'article R. 555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

Servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable de la préfète rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Article 3 :

Conformément à l'article R. 555-46 du code de l'environnement, le maire informe le transporteur de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme (d'information ou opérationnel) délivré dans l'une des zones définies à l'article 2.

Article 4 :

Les servitudes instituées par le présent arrêté sont annexées aux plans locaux communaux des communes concernées conformément aux articles L.151-43, L.151-44 et L.151-45 du code de l'urbanisme.

Article 5 :

En application de l'article R555-53 du code de l'environnement, le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Dordogne et sur le site internet de la préfecture de la Dordogne. Il sera également adressé au maire de la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt.

Article 6 :

Cet arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Article 7 :

Le secrétaire général de la préfecture de la Dordogne, le maire de la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt, le directeur départemental des territoires de la Dordogne, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nouvelle-Aquitaine sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté dont une copie leur sera adressée, ainsi qu'au Directeur Général de GRTgaz.

Fait à Périgueux, le **30 NOV. 2016**

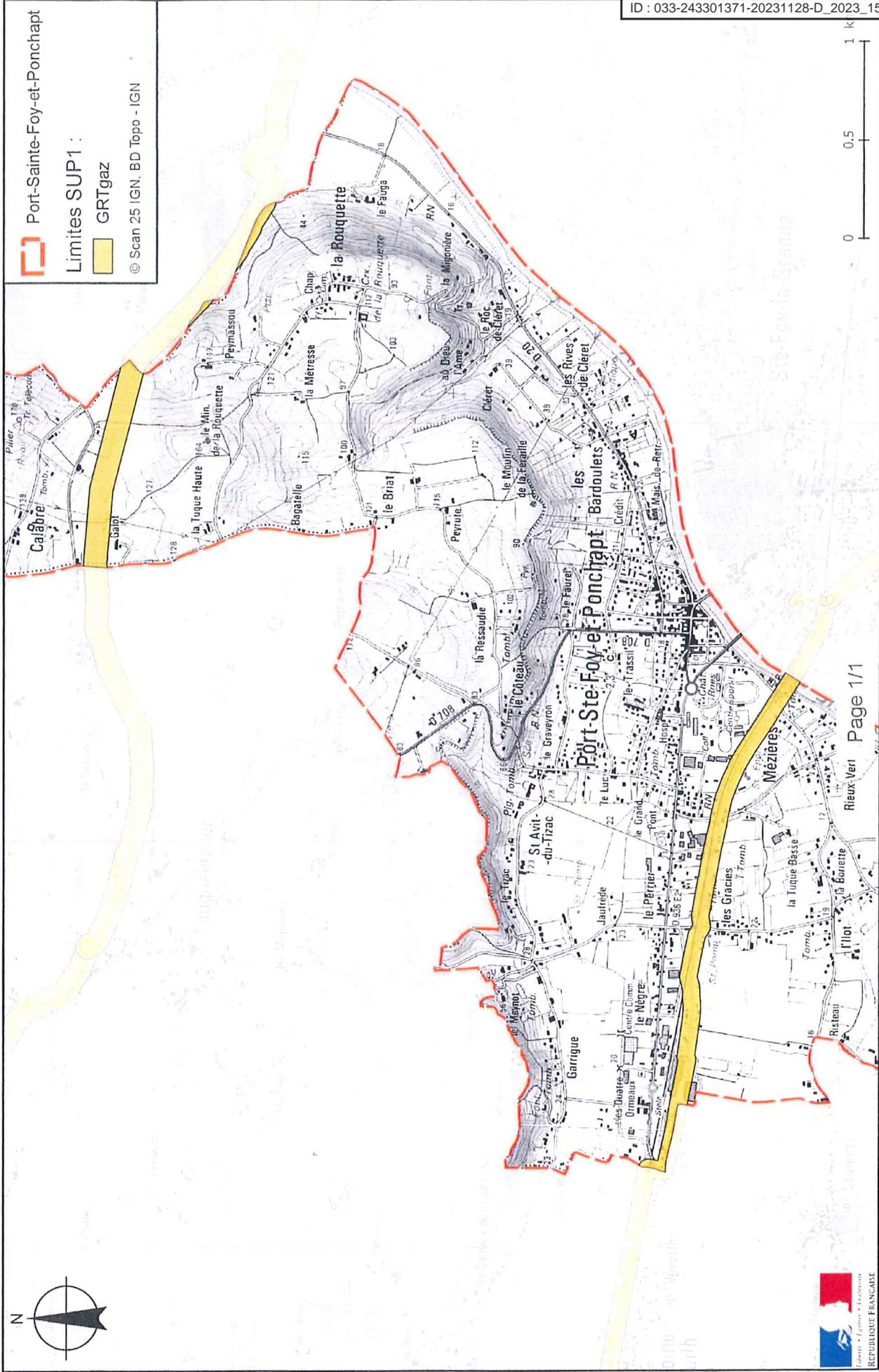
Pour la Préfète et par délégation,
le Secrétaire Général

La préfète

Jean-Marc BASSAGET

(1) La carte des servitudes d'utilité publique annexée au présent arrêté peut être consultée dans les services de la Préfecture de la Dordogne et de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine ainsi que dans la mairie de la commune concernée.

Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses



Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le

ID : 033-243301371-20231128-D_2023_152-DE





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Code de l'énergie

Version en vigueur au 25 octobre 2023

Partie législative (Articles L100-1 A à L851-2)

LIVRE VII : LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX RESEAUX DE CHALEUR ET DE FROID (Articles L711-1 à L742-3)

TITRE II : LE PASSAGE DES CANALISATIONS DE TRANSPORT ET DE DISTRIBUTION DE CHALEUR ET DE FROID (Articles L721-1 à L721-12)

Chapitre unique (Articles L721-1 à L721-12)

Article L721-1

Création Ordonnance n°2011-504 du 9 mai 2011 - art. (V)

Les dispositions du présent titre s'appliquent aux canalisations assurant un transport d'énergie thermique dont la construction a été déclarée d'intérêt général après enquête publique.

Article L721-2

Création Ordonnance n°2011-504 du 9 mai 2011 - art. (V)

La déclaration d'intérêt général de la construction des canalisations assurant un transport d'énergie thermique dont le diamètre est supérieur à un seuil fixé par voie réglementaire est prononcée par décret en Conseil d'Etat.

La déclaration d'intérêt général de la construction des autres canalisations est prononcée par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, lorsque l'ouvrage dépend d'un réseau classé de distribution de chaleur ou lorsqu'il est destiné à assurer la distribution des produits transportés par des canalisations dont la construction a elle-même été déclarée d'intérêt général.

L'acte portant déclaration d'intérêt général précise, notamment, les obligations incombant au transporteur ou au distributeur en ce qui concerne la technique et la sécurité des ouvrages et la protection de la nature et de l'environnement, ainsi que les conditions dans lesquelles le transporteur ou le distributeur sera tenu d'accepter le branchement de tiers sur les canalisations.

Afin de favoriser une utilisation rationnelle des ressources énergétiques et de permettre l'utilisation des ouvrages par des tiers, cet acte peut mettre à la charge du transporteur ou du distributeur, sous réserve qu'il ne subisse aucun préjudice financier, des obligations relatives au tracé, à la conception ou à la dimension des canalisations.

Article L721-3

Création Ordonnance n°2011-504 du 9 mai 2011 - art. (V)

Les travaux relatifs aux ouvrages dont la construction a été déclarée d'intérêt général ont le caractère de travaux publics.

Article L721-4

Création Ordonnance n°2011-504 du 9 mai 2011 - art. (V)

L'acte portant déclaration d'intérêt général peut autoriser le transporteur ou le distributeur à demander, après approbation du tracé par l'autorité administrative et à défaut d'accord amiable, l'établissement, par décision de l'autorité administrative, sur les propriétés concernées, à l'exception des immeubles bâtis, des cours et jardins et des terrains clos de murs et attenants aux habitations, des servitudes lui permettant :

1° D'établir une ou plusieurs canalisations avec leurs accessoires dans ou sur une bande de terrain dont la largeur maximale est fixée par l'acte portant déclaration d'intérêt général, sans pouvoir excéder 8 mètres si cette déclaration est prononcée par décret en Conseil d'Etat et 5 mètres dans les autres cas ;

2° D'accéder en tout temps au terrain dans une bande dont la largeur maximale est fixée par l'acte portant déclaration d'intérêt général, sans pouvoir excéder 15 mètres, et dans laquelle sera incluse la bande mentionnée au 1°, pour la surveillance et la réparation des conduites ;

3° D'essarter, sur la bande mentionnée au 1°, les arbres et arbustes susceptibles de gêner la construction des canalisations et de leurs accessoires ;

4° D'essarter, sur la bande mentionnée au 1°, les arbres et arbustes susceptibles de nuire au fonctionnement, à la conservation ou à l'entretien des canalisations et de leurs accessoires ;

5° D'effectuer tous travaux d'entretien et de réparation.

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le

n°2011-504 du 9 mai 2011 - art. (V)

ID : 033-243301371-20231128-D_2023_152-DE

**Article L721-5****Création Ordonnance**

Après exécution des travaux autres que ceux mentionnés au 4° de l'article L. 721-4, le transporteur ou le distributeur est tenu de remettre les lieux dans leur état antérieur dans les plus brefs délais.

Article L721-6**Création Ordonnance n°2011-504 du 9 mai 2011 - art. (V)**

Les agents de l'administration chargés du contrôle de l'ouvrage bénéficient d'un droit d'accès dans la bande de terrain mentionnée au 2° de l'article L. 721-4.

Article L721-7**Création Ordonnance n°2011-504 du 9 mai 2011 - art. (V)**

Les propriétaires ou leurs ayants droit doivent s'abstenir de tout fait de nature à nuire à la construction, au fonctionnement, à la conservation et à l'entretien de l'ouvrage.

Ils ne peuvent édifier aucune construction durable sur la bande mentionnée au 1° de l'article L. 721-4.

Article L721-8**Création Ordonnance n°2011-504 du 9 mai 2011 - art. (V)**

Les actes établissant les servitudes prévues aux articles L. 721-4 et L. 721-7 sont publiés au fichier immobilier du lieu de la situation des immeubles ou, pour les immeubles situés dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin ou de la Moselle, au livre foncier. Il en est de même des actes ou décisions qui mettent fin aux servitudes ou les modifient.

Les servitudes ne sont opposables qu'à compter de cette publicité.

Toutefois, les servitudes établies ou constatées par des convention sont effet entre les parties, mais à l'égard d'elles seules, dès la conclusion de ces conventions. Les servitudes qui ont été établies par acte administratif s'imposent aux personnes qui étaient propriétaires des terrains concernés, lors de leur établissement, à compter de la notification qui leur est faite de cet acte.

Article L721-9**Création Ordonnance n°2011-504 du 9 mai 2011 - art. (V)**

Le transporteur ou le distributeur ne peut exercer les prérogatives attachées aux servitudes prévues au présent titre qu'après avoir payé ou fourni caution de payer les indemnités prévues à l'article L. 721-10.

Article L721-10**Création Ordonnance n°2011-504 du 9 mai 2011 - art. (V)**

Les servitudes prévues aux articles L. 721-4 et L. 721-7 ouvrent au profit du propriétaire du sol, de ses ayants droit, notamment, des exploitants de la surface, un droit à être indemnisé sur la base de l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par leur établissement, par d'autres démembrements de droits réels ou par l'occupation des terrains. A défaut d'accord amiable, les indemnités sont fixées comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L721-11**Création Ordonnance n°2011-504 du 9 mai 2011 - art. (V)**

Le propriétaire peut, lors de l'établissement de la servitude, demander l'acquisition par le transporteur ou le distributeur de tout ou partie de la bande mentionnée au 2° de l'article L. 721-4 et, éventuellement, du reliquat des parcelles.

Il peut, en outre, le faire à tout moment si l'existence des servitudes vient à rendre impossible l'utilisation normale de ces terrains. Il en est ainsi, notamment, des terrains, quelle que soit leur superficie, pour lesquels le permis de construire est refusé en raison de l'existence de la servitude.

A défaut d'accord amiable, les contestations relatives à l'application des alinéas précédents relèvent de la juridiction compétente en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L721-12**Création Ordonnance n°2011-504 du 9 mai 2011 - art. (V)**

Les modalités d'application du présent titre sont déterminées par un décret en Conseil d'Etat de telle façon que les conditions d'exercice de la servitude soient rationnelles et nuisent le moins possible à l'utilisation présente et future des terrains. Ce décret précise, notamment :

1° Les consultations préalables, les règles d'enquête et l'autorité compétente pour approuver le tracé ;

2° Les modalités du contrôle technique et financier de l'Etat, dont les frais sont à la charge du transporteur ou du distributeur ;

3° Les modalités d'occupation du domaine public ;

4° Les conditions dans lesquelles est faite la notification prévue au dernier alinéa de l'article L. 721-8 lorsque le

propriétaire des terrains est inconnu ou n'a pas de domicile connu ;

5° Les règles selon lesquelles le propriétaire peut demander l'application du premier

Envoyé en préfecture le 30/11/2023
Reçu en préfecture le 30/11/2023
Publié le
ID : 033-243301371-20231128-D_2023_152-DE



AMENAGEMENT DE VOIRIE

Commune de Pellegrue

MATRIE DOUVRAGE : **MARCHE**

MARIE DE PELLEGRIE
 33720 PELLEGRIE
 Tél. : 05.56.61.30.21 Fax : 05.56.61.39.77

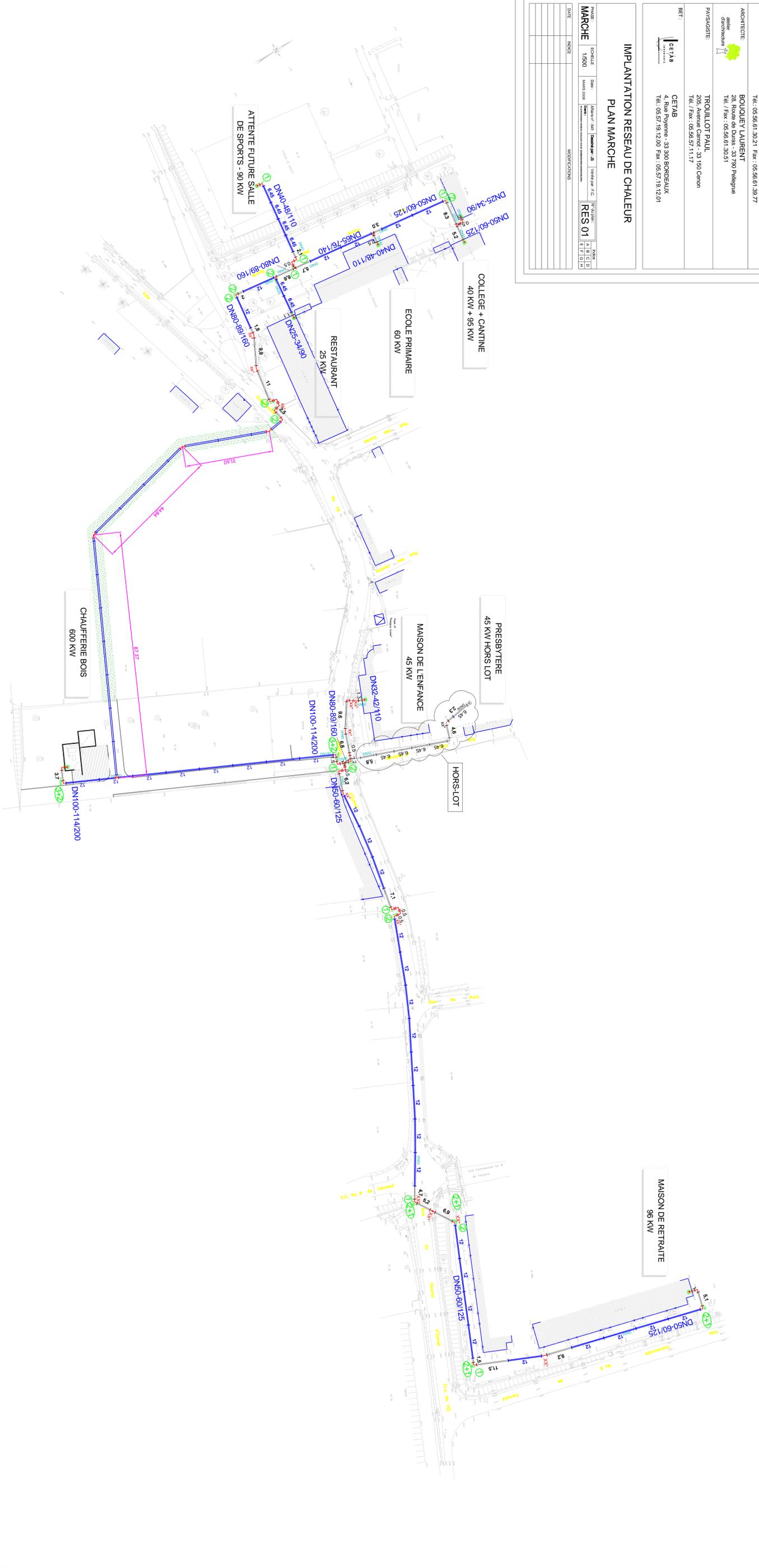
ARCHITECTE : **BOUQUEY LAURENT**
 28, Route de Dunes - 33720 Pellegrue
 Tél. / Fax : 05.56.61.30.51

PAYSAGISTE : **TROUILLOT PAUL**
 205, Avenue Carnot - 33 150 Cenon
 Tél. / Fax : 05.56.57.11.17

BET : **CETAB**
 4, Rue Poyenne - 33 300 BORDEAUX
 Tél. : 05.57.19.12.00 Fax : 05.57.19.12.01

IMPLANTATION RESEAU DE CHALEUR PLAN MARCHE

PROJET :	DATE :	ÉCHELLE :	INDICE :
MARCHE	1/500	1/500	
MODIFICATIONS			



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Révision du PLUi prescrite par Délibération du Conseil Communautaire du 26 octobre 2017
Projet de PLUi arrêté par Délibération du Conseil Communautaire du 11 Mars 2019
Dossier soumis à Enquête publique du 25 Juin 2019 au 02 Août 2019
PLUi approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 28 Novembre 2019
1^{ère} Modification du PLUi approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du 27 novembre 2023

6.0 Avis des Personnes Publiques Associées & Enquête Publique



SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme
32 rue Jules Michelet
33 130 BEGLES

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le



ID : 033-243301371-20231128-D_2023_152-DE

PAYS FOYEN MODIFICATION DU PLUI

PAGNIN Isabelle <isabelle.pagnin@culture.gouv.fr>

Jeu 27/10/2022 11:03

À : Urbanisme <Urbanisme@paysfoyen.fr>

Bonjour suite à votre demande : AVIS FAVORABLE AU PROJET DE MODIFICATION APPORTEES AU PLUI DU PAYS FOYEN.

MME HANNINEN ABF



**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Isabelle PAGNIN

Secrétariat Périgord Noir

DRAC Nouvelle-Aquitaine – UDAP Dordogne

2, rue de la Cité CS 31202 24019 PERIGUEUX – 05 53 06 20 66

courriel : isabelle.pagnin@culture.gouv.fr

Dépôt de fichiers volumineux : <http://zephyrin.ext.culture.fr>

Cartographie des espaces protégés en Dordogne : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

La DRAC : <http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes>

Coronavirus : il existe des gestes simples pour vous protéger et protéger votre entourage



Se laver les mains
très régulièrement



Tousser ou éternuer dans
son coude ou dans un mouchoir



Utiliser des mouchoirs
à usage unique



Saluer sans se serrer la main,
éviter les embrassades

Merci de nous aider à préserver l'environnement en n'imprimant ce courriel et les documents joints que si nécessaire.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU

Membres en exercice : 15
Membres présents : 8
Votants : 8

Délibération n° B2022-03

L'an Deux Mille vingt-deux, le mardi 20 septembre à 9H00,

Les membres du BUREAU du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois, convoqués le 31/08/2022, se sont réunis à la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, Salle « ITB », sous la présidence de Monsieur Pascal DELTEIL, Président du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois.

ETAIENT PRESENTS : Messieurs Pascal DELTEIL, Jérôme BETAÏLLE, Didier CAPURON, Michel DELFIEUX, Pierre-Manuel BERAUD, Alain CASTANG, René VISENTINI, Jean-Pierre FAURE.

ABSENTS EXCUSES : Madame Marie-Pierre PONS, Messieurs Jean-Marc GOUIN, Christian BORDENAVE, Alain LEGAL, Olivier DUPUY.

AVIS SUR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE
COMMUNES DU PAYS FOYEN

Suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Pays Foyen, et après plusieurs mois de mise en pratique du document d'urbanisme, des corrections s'avèrent nécessaires pour améliorer l'usage du document et son caractère opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisation. La procédure de modification simplifiée n° 1 du PLUi est ainsi engagée pour apporter des ajustements rédactionnels ou règlementaires.

Dans ce cadre, la Communauté de Communes a transmis au SyCoTeB, en sa qualité de Personne Publique Associée, le dossier présentation du projet pour avis et observations.

Le règlement écrit est modifié en plusieurs endroits et pour plusieurs motifs :

- correction d'erreur matérielle ;
- clarification des règles édictées ;
- assouplissement de certaines règles précédemment édictées ;
- instauration du permis de diviser.

Les modifications de surfaces de zones ne sont pas de nature à changer de manière sensible les grands équilibres règlementaires établis dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de 2019.

Décision :

Après examen du projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays Foyen, qui modifie le règlement écrit en plusieurs endroits et pour plusieurs motifs, le bureau syndical, à l'unanimité des membres présents, émet un avis favorable à ce projet.

Certifié exécutoire compte tenu
du dépôt en Sous-préfecture, le 21/09/2022
et de la publication, le 22/09/2022

Le Président du Syndicat de Cohérence
Territoriale du Bergeracois,

Pascal DELTEIL



FAIT ET DELIBERE EN SEANCE
LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.
EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
Ce 20 septembre 2022

Le Président du Syndicat de Cohérence
Territoriale du Bergeracois,

Pascal DELTEIL

Coulounieix-Chamiers, le 26 septembre 2022

Monsieur le Président
Communauté de Communes du Pays Foyen
2 avenue Georges Clémenceau
33 220 PINEUILH

V/réf : dossier suivi par le service urbanisme de la communauté de communes Pays Foyen.

N/réf : NCV/SL

Dossier suivi par Sandra LAVAUD

Email : sandra.lavaud@dordogne.chambagri.fr

Objet : modification n°1 du PLUi du Pays Foyen

Copie à :

- Mr Serge SOLEILHAVOUP : DDT - SCAT
- Mr Julien BONDUE : DDT - SADD
- Mme Virginie MAHIEUX : DDT - SETAF
- Mme Geneviève PRADES : DDT – SETAF
- Mme Blandine FEVRIER : DDT – SETAF
- Mme Anne CHUNIAUD : DDT-ST

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis pour avis le projet de modification n°1 du PLUi du Pays Foyen en date du 3 août 2022 et nous vous en remercions.

Cette modification n°1 a pour objets des ajustements rédactionnels et règlementaires.

Après étude de ce dossier par le Département Dynamiques Environnementales et Foncières et selon des critères techniques d'analyse, nous formulons les observations suivantes :

➤ **Concernant les corrections et amélioration de la rédaction du principe de bande tampon en zones A et N :**

Il est proposé de rectifier ce principe de zone tampon comme suit : « Lorsqu'il est procédé à une extension d'espaces cultivés au contact d'une zone urbaine, un espace tampon paysager doit être réalisé, basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettront de réduire les conflits d'usage ».

D'une part nous nous interrogeons sur la nécessité de ce paragraphe demandant la plantation d'une zone tampon en zone A et N puisque celle-ci est à aménager sur les zones urbaines ou à urbaniser. Cette notion de zone tampon devrait donc apparaître uniquement dans le règlement des zones constructible et non dans le règlement des zones A et N. D'autre part, il sera important de préciser que cette bande tampon sera réalisée aux frais de l'aménageur et/ou des futurs habitants (de la zone constructible) et non aux frais des exploitants agricoles. Enfin, la formulation « Lorsqu'il est procédé à une extension

d'espaces cultivés au contact d'une zone urbaine... », exclut donc l'obligation d'une création de zone tampon dans la situation inverse (à savoir quand il est procédé une extension de zone urbaine au contact d'espaces cultivés), ce qui n'est pas cohérent. Nous demandons donc la reformulation de ce début de phrase par : « Lorsque la zone urbaine jouxte une zone agricole (A)... », comme cela était initialement rédigé.

➤ **Concernant la clarification des règles de gestion des constructions existantes à usage d'habitation en zone A et N :**

○ Pour la zone A :

- Concernant le paragraphe « 1.2.2 - Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum autour d'un ensemble bâti + parc. ». Imposer une distance peut être compréhensible afin de limiter le mitage du territoire, cependant, dans certaines situations (par exemple : topographie), celle-ci peut se révéler trop restrictive et compromettre la pérennité et le développement des exploitations agricoles. Nous demandons donc à ce que soit ajouté en fin de phrase « ... sauf contraintes techniques particulières ».
- Concernant le paragraphe « 1.2.4 - Le changement de destination d'une construction, identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante et de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux existants. ». Nous demandons le remplacement du terme « exploitation agricole » par « activité agricole » afin que soient pris en compte les aspects de l'activité agricole dans leur globalité (plans d'épandage, bâtiments d'élevage, zones de non traitement...).
- Concernant le paragraphe « 1.2.5 - Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel. ». Nous demandons l'ajout suivant « ... et de ne pas compromettre l'activité agricole ».
- Concernant le paragraphe 1.2.7 autorisant les extensions à hauteur de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
 - Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire

Afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, nous demandons à ce que les extensions soient limitées à :

- 20 % de surface de plancher supplémentaire
- Ou 50 m² de surface de plancher supplémentaire
- Concernant le paragraphe 1.2.7 concernant les annexes, nous demandons à ce que des modifications soient apportées afin de limiter :
 - Une emprise totale des annexes de 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal.
 - Que les annexes soient implantées à une distance maximale de 20m autour de l'habitation principale, à l'exception des piscines qui pourront être implantées à une distance maximale de 25 m.
- Concernant le paragraphe 1.2.8 portant sur les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, nous demandons l'ajout suivant « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. Les travaux

de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. ».

- Concernant le paragraphe 1.2.10 portant sur le zonage Ap, nous demandons également l'ajout suivant : « *Dans le secteur Ap, seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole* »
- o Pour la zone N :
 - Concernant le paragraphe 1.2.2 portant sur les changements de destination, nous demandons l'ajout suivant « ... sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole ».
 - Concernant le paragraphe 1.2.4 portant sur les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation avec une limite d'implantation dans un rayon de 50 m maximum autour de l'ensemble bâti + parc, nous demandons, comme pour la zone A, l'ajout suivant « ... sauf contraintes techniques particulières ».
 - Concernant le paragraphe 1.2.6 portant sur les extensions et les annexes, nous demandons les mêmes modifications que celles demandées pour le paragraphe 1.2.7 de la zone A.
 - Concernant le paragraphe 1.2.7 portant sur les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, nous demandons l'ajout suivant « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. ».
 - Concernant le paragraphe 1.2.9 portant sur le zonage Ne, nous demandons la modification suivante : « Dans le **secteur Ne**, les constructions d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants ne compromette pas l'activité agricole et sylvicoles ainsi que l'équilibre des espaces naturels environnants. ».
 - Concernant tous les autres sous-secteurs N (Nh, Nk, NL, Ngv et Nt), nous demandons à ce que soit ajouté « ... Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole ».

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,
nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Le Président,



J. Ph. GRANGER



Bordeaux, le 8 août 2022

Monsieur le Président
Communauté de Communes
du Pays Foyen
Pôle Technique
ZAE de l'Arbalestrier
5, Rue Gustave Eiffel
33220 PINEUILH

Objet : Projet de modification du PLUi du Pays Foyen

Dossier suivi par : Evanguelia Montarnier- 05 56 999 118
evanguelia.montarnier@cm-bordeaux.fr

Monsieur le Président,

Le projet de modification du PLUi du Pays Foyen porte essentiellement sur des modifications de détails ;

- Sur le règlement ayant pour but de corriger une erreur matérielle sur la zone 1AU, de corriger et améliorer la rédaction du principe de bande tampon en zones A et N, de clarifier les prescriptions paysagères pour les zones à urbaniser (1AU), d'assouplir des règles d'édifications des clôtures en zones UE, UX & UY, d'assouplir les règles d'implantations des constructions de moins de 15m² en zone UA, de gérer les constructions à usage d'habitation en zones UX et UY, de clarifier les règles de rejet des eaux usées en l'absence d'assainissement collectif, de déroger à l'implantation des annexes à vocation d'habitation et des piscines par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives en zone A et N, d'offrir la possibilité de changer de destination à des constructions en zones A et N ;
- Sur le zonage, de corriger la classification d'une parcelle qui passe de A à N à Port Sainte-Foy et Ponchapt, d'améliorer l'intégration et l'encadrement de projets touristiques à Pineuilh et Saint-Avit Saint-Nazaire et d'adapter le périmètre d'un secteur Ap à Pineuilh.

Ces corrections ne modifient pas de façon notable les superficies des différentes zones. Son examen n'appelle pas de remarque particulière.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Aussi, j'ai le plaisir d'émettre un avis FAVORABLE sur ce projet de modification du PLUi du Pays Foyen.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes sincères salutations.

La Présidente,



Nathalie LAPORTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT NOUVELLE AQUITAINE - GIRONDE

46 rue du Général de Larminat • 33074 BORDEAUX CEDEX •

05 56 999 100 • economie33@cm-bordeaux.fr

• www.artisans-gironde.fr

Décret n° 2016 -166 du 18 février 2016.



par le Président
Le



**PRÉFÈTE
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Accompagnement Territorial**

N/Réf. : ddtm/sat-RR/CG-ualhg/2022

Libourne, le **16 SEP. 2022**

Affaire suivie par :

Richard RAILLARD

Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde

Tél : 05 54 69 21 93 ou 06 80 90 84 11

Mél : richard.raillard@gironde.gouv.fr

La Cheffe d'Unité

à

Monsieur Le Président

Communauté de Communes du Pays Foyen

Objet : Avis sur la modification n° 1 du PLU intercommunal.

Par courriel reçu dans mes services le 2 août 2022, vous sollicitez l'avis de nos services sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) intercommunal.

En se lançant dans cette démarche de modification du PLU, les objectifs sont d'améliorer l'usage du document et son caractère opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisation et de permettre le changement de destination de huit constructions dans les zones agricoles ou naturelles.

Le dossier expose méthodologiquement les problématiques et modifications apportées au document. Un avant-projet nous avait été proposé à lecture, sur lequel plusieurs remarques avaient été formulées par courrier du 20 juin 2022.

Dans le dossier aujourd'hui présenté, la quasi-totalité des réponses ont été apportées, néanmoins quelques points restent à rectifier ou compléter.

1 - Adaptations et améliorations du règlement écrit du PLU

Sur ce point, la présente notice explicative a répondu à l'ensemble des remarques présentées dans notre premier avis.

La lecture du règlement modifié appelle toutefois une petite remarque sur une erreur d'écriture passée inaperçue en première lecture :

Le deuxième alinéa de l'article 1.1.1 stipule qu'en zone agricole sont interdites toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées à l'alinéa 1.2.1. Une lecture restrictive entraînerait le refus de toutes les constructions listées aux points 1.2.2 à 1.2.10.

Une écriture mieux adaptée pourrait être : « en zone agricole sont interdites toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, hormis celles répondant aux conditions listées à l'article 1.2 »

2 - Adaptations et améliorations du zonage du PLU

La création des deux secteurs Nt à vocation d'activités touristiques doit être considérée comme la création de deux secteurs supplémentaires de taille et de capacité limitées et à ce titre, la consultation de la CDPENAF sera nécessaire.

La notice n'explique toujours pas la nécessité d'un zonage Nt- d'une telle superficie, alors que seuls des sanitaires de moins de 50 m² seront éventuellement autorisés. L'implantation de ce type de bâtiment serait préférable à toute proximité des constructions existantes plutôt qu'en plein champ. Le secteur Nt- devrait être limité à sa moitié sud.

Concernant le point relatif à la diminution de la zone agricole protégée, au regard des arguments ayant prévalu à l'instauration de la protection initiale, des arguments exposés dans la notice complétée et du caractère mineur de la diminution de la zone Ap, il apparaît que la protection souhaitée des paysages locaux, notamment de la vallée de la Dordogne, reste entière.

3 - Ajout de la possibilité de changements de destinations en zones agricole et naturelle

Lors de notre premier avis, nous avons signalé que pour fiabiliser juridiquement la procédure, il serait utile d'apporter certains éléments de compréhension et de contexte pour chaque bâtiment nouveau identifié : zonage dans le PLU, suffisance ou prise en compte de la défense incendie, superficie (approximative) de chaque bâtiment et connaître le nombre de logements autorisés.

Ces informations, notamment les superficies et nombre de logements autorisés n'ont pas été apportées. Certains bâtiments de grand volume sont susceptibles d'abriter plusieurs logements, augmentant ainsi le risque et la pression sur les réseaux.

Par ailleurs, la liste des bâtiments pouvant changer de destination n'a pas été mise à jour dans le règlement (page 173). La destination vers laquelle sera autorisé chaque changement de destination devra être incluse dans ce tableau.

Valérie BOUSQUET



Copie : Madame Le Devedec - Responsable urbanisme - Pôle technique

RE: urbanisme@paysfoyen.fr vous a envoyé Modification PLUi Pays Foyen

sraddet <sraddet@nouvelle-aquitaine.fr>

Lun 26/09/2022 11:45

À : Urbanisme <Urbanisme@paysfoyen.fr>

Bonjour,

J'accuse réception, pour la Région Nouvelle-Aquitaine, du dossier de modification, et vous en remercie.
Je vous informe que le Conseil régional ne rendra pas d'avis sur ce dossier.

Restant à disposition,
Bien cordialement,

Valentin TRIPIER

Chargé de mission SRADDET – Unité planification et stratégie d'aménagement durable

Direction de l'intelligence territoriale et de la prospective

DATAR (Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale)

Téléphone : 05.56.56.01.38 – 06.04.40.68.71

Site internet institutionnel : nouvelle-aquitaine.fr

Plateforme Sraddet : <https://participez.nouvelle-aquitaine.fr/processes/SRADDET>

De : WeTransfer [mailto:noreply@wetransfer.com]

Envoyé : lundi 26 septembre 2022 11:36

À : sraddet <sraddet@nouvelle-aquitaine.fr>

Objet : urbanisme@paysfoyen.fr vous a envoyé Modification PLUi Pays Foyen par WeTransfer

 [Click 'Download images' to view images](#)

urbanisme@paysfoyen.fr
vous a envoyé Modification PLUi Pays
Foyen

1 élément, 230 Mo au total • Expire le 3 octobre 2022

Modification PLUi Pays Foyen Mesdames, Messieurs,

Suite à un problème technique, veuillez trouver ci-joint les documents relatifs à la modification du PLUi du Pays Foyen ,pour avis.

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le



ID : 033-243301371-20231128-D_2023_152-DE



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ



Envoyé en préfecture le 30/11/2023
Reçu en préfecture le 30/11/2023
Publié le 
ID : 033-243301371-20231128-D_2023_152-DE

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : Valérie POTHET

Tel : 05 56 01 73 44

Mail : v.pothet@inao.gouv.fr

INAO-BORDEAUX@inao.gouv.fr

M. le Président

**Communauté de communes du Pays Foyen
2, avenue Georges Clémenceau**

33 220 PINEUILH

Objet : Modification du PLUi du Pays Foyen

Bègles, le 22 septembre 2022

Monsieur le Président,

Par mail en date du 2 août 2022, vous avez bien voulu transmettre à l'INAO pour avis le projet de modification N°1 engagé par délibération du 15 février 2022 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2019.

L'ensemble des communes appartiennent aux aires géographiques de diverses appellations d'origine contrôlées (AOC) viticoles, ainsi qu'à des territoires de production de nombreuses indications géographiques protégées (IGP). En annexe du courrier figure le détail de l'appartenance des communes aux aires géographiques en AOC et IGP.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Les modifications concernent :

- Des adaptations et améliorations du règlement écrit du PLUi sans incidence sur les espaces agricoles à vocation de production sous signes d'identification de la qualité et de l'origine,

- Des adaptations et améliorations du zonage du PLUi :

L'intégration de la parcelle AL 111 dans le hameau de la Rouquette à Port Sainte-Foy-et-Ponchapt en zone naturelle est sans incidence car cette parcelle se situe hors AOC.

La correction afin d'identifier l'activité d'hébergement touristique existante dans le secteur de la Carreterie sur la commune de Pineuilh en zone Nt permet une clarification du zonage au niveau du règlement graphique pour cette structure.

-L'ajout d'un secteur Nt sur la parcelle D 388 pour répondre à une activité touristique réduite sur la commune de Saint Avit Saint Nazaire afin de permettre la réalisation d'équipements sanitaires a une incidence limitée sur l'aire parcellaire délimitée en AOC (environ 2000 m²) sans effet de mitage car la parcelle est située en bordure de l'aire délimitée en AOC.

- L'identification de huit constructions susceptibles de changement de destination : certains des bâtiments identifiés se situent à proximité d'espaces viticoles cultivés en AOC. Les services de l'INAO resteront attentifs, lors de l'examen éventuel du changement de destination de ces bâtiments nécessitant un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

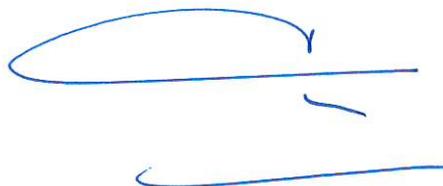
INAO - Délégation Territoriale Aquitaine Poitou-Charentes

SITE DE BORDEAUX
"PORTE DE BEGLES"
Bâtiment A, 3^{ème} étage
1, quai Wilson
33 130 BEGLES
TEL : 05 56 01 73 44
www.inao.gouv.fr

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci a peu d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.

Le Délégué Territorial
Laurent FIDELE



PJ : AOC et IGP par communes
Copie : DDTM33



DEPARTEMENT	COMMUNE	AOC	IGP
DORDOGNE	PORT-SAINTE-FOY-ET-PONCHAPT	Montravel Haut-Montravel Côtes de Montravel Bergerac Côtes de Bergerac	Agneau du Périgord Atlantique Canard à foie gras du Sud-Ouest Fraise du Périgord Jambon de Bayonne Périgord Porc du Sud-Ouest Chapon, Poulet et Poularde du Périgord Pruneau d'Agen Veau du Limousin
GIRONDE	AURIOLLES LISTRAC-DE-DUREZE	Entre-deux-Mers Bordeaux supérieur Bordeaux Crémant de Bordeaux	Agneau de Pauillac Atlantique Bœuf de Bazas Canard à foie gras du Sud-Ouest Jambon de Bayonne Porc du Sud-Ouest Pruneau d'Agen Volailles de Gascogne
GIRONDE	CAPLONG EYNESE LES LEVES-ET-THOUMEYRAGUES LIGUEUX MARGUERON PINEUILH RIOCAUD LA ROQUILLE SAINT-ANDRE-ET-APPELLES SAINT-AVIT-DE-SOULEGE SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE SAINTE-FOY-LA-GRANDE SAINT-PHILIPPE-DU-SEIGNAL SAINT-QUENTIN-DE-CAPLONG	Côtes de Bordeaux Sainte-Foy Côtes de Bordeaux Bordeaux supérieur Bordeaux Crémant de Bordeaux	Agneau de Pauillac Atlantique Bœuf de Bazas Canard à foie gras du Sud-Ouest Chapon, Poulet et Poularde du Périgord Jambon de Bayonne Porc du Sud-Ouest Pruneau d'Agen Volailles de Gascogne
GIRONDE	LANDERROUAT MASSUGAS PELLEGRUE	Côtes de Bordeaux Sainte-Foy Côtes de Bordeaux Bordeaux supérieur Bordeaux Crémant de Bordeaux	Agneau de Pauillac Atlantique Bœuf de Bazas Canard à foie gras du Sud-Ouest Jambon de Bayonne Porc du Sud-Ouest Pruneau d'Agen Volailles de Gascogne

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le

ID : 033-243301371-20231128-D_2023_152-DE





PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers

réunion du 7 septembre 2022

Communauté de Communes du PAYS FOYEN

modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal

La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de monsieur HERLEMONT Benoît, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant madame la préfète de la Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du conseil départemental de la Gironde,
- Monsieur MORIN Jean-Claude, maire de Coimères, représentant l'association des maires de Gironde,
- Monsieur DUCOUT Pierre, président de la communauté de communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L143-16 du code de l'urbanisme,
- Madame LARRAUX Nathalie, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde,
- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le président de la fédération nationale des syndicats d'exploitants agricoles de la Gironde,
- Monsieur DE ROQUEFEUIL Pierre, représentant le président des jeunes agriculteurs de Gironde,
- Monsieur MUSSEAU Luc, représentant le président de la confédération paysanne de Gironde,
- Monsieur LORENTE Lionel, président de la coordination rurale de Gironde,
- Madame LAULAN Annie, présidente de la propriété privée rurale de Gironde,
- Monsieur SEGUY Jean-François, représentant le président de la fédération départementale de la chasse de Gironde,
- Monsieur POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest – SEPANSO – Gironde,
- Monsieur GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Madame TEIXEIRA Aurélie, maire de Listrac-Médoc, représentant l'association des maires de Gironde (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- Monsieur BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS (pouvoir transmis à M. BARDEAU),
- Monsieur SOLANS Thomas, représentant le président de la chambre d'agriculture de la Gironde (pouvoir transmis à M. DE ROQUEFEUIL),
- Monsieur PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole,
- Madame CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,
- Madame DUMAS Hélène, représentant le directeur départemental de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invitée à titre d'expert,
- Madame CAMSUZOU SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, invitée à titre d'experte.

Assistaient également à la réunion :

- Madame GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de Gironde, invitée à titre d'experte,
- Monsieur COULON Bruno, représentant la chambre d'agriculture de la Gironde, invité à titre d'expert,
- Madame DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), invitée à titre d'experte,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (3 pouvoirs compris) : 16

Quorum : le quorum est atteint.

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le



ID : 033-243301371-20231128-D_2023_152-DE

SYNTHÈSE DU RAPPORT D'INSTRUCTION PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION

La CDPENAF est saisie par la communauté de communes du Pays Foyen pour émettre un avis sur la modification de son PLUi. La procédure est engagée pour apporter des ajustements rédactionnels ou réglementaires au règlement écrit, notamment pour les zones A et N. Elle porte également sur des adaptations et améliorations du zonage.

La modification prévoit aussi :

- l'ajout d'un nouveau secteur Nt- pour permettre une activité réduite d'accueil touristique à Saint-Avit Saint-Nazaire. Le règlement écrit est aussi modifié pour n'y autoriser que les installations d'intérêt collectif (de type sanitaire) nécessaires à l'accueil touristique. L'emprise au sol maximale sera de 2,5 % sur l'unique parcelle concernée d'une surface de 0,20 ha ;
- l'ajout d'un secteur Nt pour la gestion d'un site d'hébergement touristique existant à Pineuilh qui n'a pas été pris en compte lors de la révision du PLUi en 2019 ;
- l'ajout de 8 nouveaux bâtiments identifiés graphiquement sur le plan de zonage pour pouvoir changer de destination. 7 d'entre eux seraient destinés à de l'habitation, le dernier étant prévu pour de l'hébergement touristique.

Pour rappel, en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, *le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

En application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, *le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF précise qu'elle est une commission départementale, et qu'elle n'est donc compétente que pour les communes du département concerné. Elle n'émet en ce sens pas d'avis sur la modification apportée sur le changement de zonage à Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt.

La commission n'émet pas de remarque sur les autres secteurs situés sur les communes de Pineuilh et de Saint-Avit Saint-Nazaire.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la CDPENAF s'interroge sur l'application de l'article 1.2.2 dans l'hypothèse d'une création d'exploitation agricole. Cet article devrait être complété ou modifié considérant que la règle prévue vise une implantation par rapport à du bâti existant.

Sur la rédaction de l'article 1.2.4, la CDPENAF fait remarque que l'article L151-11 du code de l'urbanisme mentionne que les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'article 1.2.4 devrait être modifié en ce sens.

Par ailleurs et bien qu'elle ne soit pas amenée à se prononcer au stade du document de planification sur l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la CDPENAF prend acte de la liste des 8 bâtiments identifiés qui viennent s'ajouter aux 30 bâtiments qui figurent déjà au PLU en vigueur. Elle s'interroge toutefois sur le bâtiment numéroté 33 qui, s'il s'agit d'une ruine, ne devrait pas pouvoir bénéficier d'une telle procédure.

La commission précise qu'elle sera amenée à émettre un avis conforme au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sur les actes d'urbanisme relatifs aux projets, situés en zone agricole, qui comprendront ledit changement de destination. Elle indique qu'elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments situés en zone N seront quant à eux soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Un changement de destination ne doit pas conduire à des adaptations majeures (transformation complète) d'un bâtiment ; Il doit se faire dans l'enveloppe de la construction existante et sans nécessiter d'intervention importante sur le gros œuvre (structure porteuse...). Il ne peut s'agir d'une démolition/reconstruction. Si des transformations importantes sont nécessaires, le projet est alors considéré comme une construction nouvelle.

Il est enfin rappelé que le changement de destination consiste à transformer, avec ou sans travaux une construction existante en l'une des cinq destinations visées à l'article R151-27 du code de l'urbanisme :

1. Exploitation agricole et forestière
2. Habitation
3. Commerce et activités de service
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le



ID : 033-243301371-20231128-D_2023_152-DE

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

RÉSULTATS DU VOTE

16 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme,
0 voix contre,
0 abstention.

Et,

16 voix pour l'AVIS FAVORABLE au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme,
0 voix contre,
0 abstention.

Pour la préfète, présidente de la CDPENAF,
et par délégation,
le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer



Benoît HERLEMONT

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le



ID : 033-243301371-20231128-D_2023_152-DE

MODIFICATION DU PLUi DU PAYS FOYEN
Consultation des Personnes Publiques Associées

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le

ID : 033-243301371-20231128-D_2023_152-DE



Personnes Publiques	Observations formulées par les personnes publiques	Réponse de la Communauté de Communes	Documents modifiés
UDAP 24			
	(...) Suite à votre demande : avis favorable au projet de modification apportées au PLUi du Pays Foyen	Il est pris bonne note de cet avis.	Non
SYNDICAT DE COHERENCE TERRITORIALE DU BERGERACOIS			
	(...) Le règlement écrit est modifié en plusieurs endroits et pour plusieurs motifs : <ul style="list-style-type: none"> - Correction d'erreur matérielle ; - Clarification des règles édictées ; - Assouplissement de certaines règles précédemment édictées ; - Instauration du permis de diviser. Les modifications de surfaces de zones ne sont pas de nature à changer de manière sensible les grands équilibres réglementaires établis dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de 2019. Après examen du projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays Foyen, qui modifie le règlement écrit en plusieurs endroits et pour plusieurs motifs, le bureau syndical, à l'unanimité des membres présents, émet un avis favorable à ce projet.	Il est pris bonne note de cet avis, tout en précisant que la procédure engagée est bien une modification de droit commun du PLUi, soumise à enquête publique.	Non

CHAMBRE D'AGRICULTURE 24

(...)

Concernant les corrections et amélioration de la rédaction du principe de bande tampon en zones A et N :

Il est proposé de rectifier ce principe de zone tampon comme suit : « Lorsqu'il est procédé à une extension d'espaces cultivés au contact d'une zone urbaine, un espace tampon paysager doit être réalisé, basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettront de réduire les conflits d'usage ».

D'une part nous nous interrogeons sur la nécessité de ce paragraphe demandant la plantation d'une zone tampon en zone A et N puisque celle-ci est à aménager sur les zones urbaines ou à urbaniser. Cette notion de zone tampon devrait donc être apparaître uniquement dans le règlement des zones constructibles et non dans le règlement des zones A et N.

D'autre part, il sera important de préciser que cette bande tampon sera réalisée aux frais de l'aménageur et/ou des futurs habitants (de la zone constructible) et non aux frais des exploitants agricoles. Enfin, la formulation « lorsqu'il est procédé à une extension d'espaces cultivés au contact d'une zone urbaine... », exclut donc l'obligation d'une création de zone tampon dans la situation inverse (à savoir quand il est procédé une extension de zone urbaine au contact d'espaces cultivés), ce qui n'est pas cohérent. Nous demandons donc la reformulation de ce début de phrase par : « Lorsque la zone urbaine jouxte une zone agricole (A)... », comme cela était initialement rédigé.

Concernant la clarification des règles de gestion des constructions existantes à usage d'habitation en zone A et N :**Pour la zone A :**

- Concernant le paragraphe « 1.2.2 – *Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum autour d'un ensemble bâti + parc* ». Imposer une distance peut être compréhensible afin de limiter le mitage du territoire, cependant, dans certaines situations (par exemple : topographie), celle-ci peut se révéler trop restrictive et compromettre la pérennité et le développement des exploitations agricoles. Nous demandons donc à ce que soit ajouté en fin de phrase « ...sauf contraintes techniques particulières ».

Il est rappelé que les dispositions relatives à la mise en œuvre d'espaces tampon paysager à l'interface de zones urbaines ou à urbaniser et d'espaces agricoles découlent directement des prescriptions du SCoT du Grand Libournais. Il s'agit d'un principe de réciprocité.

Il est également rappelé qu'en cas d'ouverture à l'urbanisation sur une zone AU, c'est bien à l'aménageur de réaliser l'espace tampon. A l'inverse lorsqu'une zone cultivée vient se rapprocher des espaces urbains résidentiels, c'est à l'exploitation agricole de prendre à sa charge les disposition paysagère nécessaires à limiter les conflits d'usage.

Non

50 mètres laisse une marge relativement importante, et cette proposition d'adaptation de la règle paraît en revanche trop permissive pour être intégrée en l'état. Une autre proposition pourrait être : « *en cas de contraintes techniques, une adaptation sera tolérée tout en recherchant à s'inscrire au plus près du rayon de 50 mètres* ».

Règlement

	<ul style="list-style-type: none"> - Concernant le paragraphe « 1.2.4 – <i>Le changement de destination d'une construction, identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante et de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux existants</i> ». Nous demandons le remplacement du terme « <i>exploitation agricole</i> » par « <i>activité agricole</i> » afin que soient pris en compte les aspects de l'activité agricole dans leur globalité (plans d'épandage, bâtiments d'élevage, zone de non traitement...). - Concernant le paragraphe « 1.2.5 – <i>Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel</i> ». Nous demandons l'ajout suivant « <i>... et de ne pas compromettre l'activité agricole</i> ». - Concernant le paragraphe « 1.2.7 – autorisant les extensions à hauteur de : <ul style="list-style-type: none"> - <i>30% de surface de plancher supplémentaire ;</i> - <i>Ou 60 m² de surface de plancher supplémentaire.</i> Afin de limiter la consommation d'espaces naturel, agricole ou forestier, nous demandons à ce que les extensions soient limitées à : <ul style="list-style-type: none"> - <i>20% de surface de plancher supplémentaire ;</i> - <i>Ou 50 m² de surface de plancher supplémentaire.</i> - Concernant le paragraphe 1.2.7 concernant les annexes, nous demandons à ce que des modifications soient apportées afin de limiter : <ul style="list-style-type: none"> - Une emprise totale des annexes de 50m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. - Que les annexes soient implantées à une distance maximale de 20m autour de l'habitation principale, à l'exception des piscines qui pourront être implantées à une distance maximale de 25m. - Concernant le paragraphe 1.2.8 portant sur les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, nous demandons l'ajout suivant « <i>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous secteur compris, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. Les travaux de maintenance ou de modification de ces</i> 	<p>Cette proposition paraît effectivement être dans l'esprit de ce que demande la règle. Elle pourrait donc être prise en compte.</p> <p>Cette proposition paraît effectivement être dans l'esprit de ce que demande la règle. Elle pourrait donc être prise en compte.</p> <p>Cette proposition ne paraît pas acceptable dans le cadre de la modification du PLUi. Cette règle a été autorisé en l'état lors de la révision du PLUi et la présente procédure de modification n'a pas vocation à la remettre en cause.</p> <p>Cette proposition ne paraît pas acceptable dans le cadre de la modification du PLUi. Cette règle a été autorisé en l'état lors de la révision du PLUi et la présente procédure de modification n'a pas vocation à la remettre en cause.</p> <p>Cette proposition paraît effectivement être dans l'esprit de ce que demande la règle. Elle pourrait donc être prise en compte.</p>	<p>Règlement</p> <p>Règlement</p> <p>Règlement</p>
--	---	---	--

	<p><i>ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant le paragraphe 1.2.10 portant sur le zonage Ap, nous demandons également l'ajout suivant « Dans le secteur Ap, seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ». <p>Pour la zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant le paragraphe 1.2.2 portant sur les changements de destination, nous demandons les ajouts suivants : « ... <i>sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole</i> ». - Concernant le paragraphe 1.2.4 portant sur les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation avec une limite d'implantation dans un rayon de 50m maximum autour de l'ensemble bâti + parc, nous demandons comme pour la zone A, l'ajout suivant « ... <i>sauf contraintes techniques particulières</i> ». - Concernant le paragraphe 1.2.7 portant sur les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, nous demandons l'ajout suivant « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous secteur compris, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. <i>Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques</i> ». - Concernant le paragraphe 1.2.9 portant sur le zonage Ne, nous demandons la modification suivante : « <i>Dans le secteur Ne, les constructions d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaires à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants ne compromettent pas l'activité agricole et sylvicoles ainsi que l'équilibre des espaces naturels environnants.</i> » 	<p>Cette proposition paraît effectivement être dans l'esprit de ce que demande la règle. Elle pourrait donc être prise en compte.</p> <p>Cette proposition paraît effectivement être dans l'esprit de ce que demande la règle. Elle pourrait donc être prise en compte.</p> <p>Comme pour la zone A, 50 mètres laisse une marge relativement importante, et cette proposition d'adaptation de la règle paraît en revanche trop permissive pour être intégrée en l'état. Une autre proposition pourrait être : « <i>en cas de contraintes techniques, une adaptation sera tolérée tout en recherchant à s'inscrire au plus près du rayon de 50 mètres</i> ».</p> <p>Cette proposition paraît effectivement être dans l'esprit de ce que demande la règle. Elle pourrait donc être prise en compte.</p> <p>Cette proposition paraît effectivement être dans l'esprit de ce que demande la règle. Elle pourrait donc être prise en compte.</p>	<p>Règlement</p> <p>Règlement</p> <p>Règlement</p> <p>Règlement</p> <p>Règlement</p>
--	---	---	--

	<p>- Concernant tous les autres sous-secteurs N (Nh, Nk, NL, Ngv et Nt), nous demandons à ce que soit ajouté « ... sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole ».</p>	<p>Cette proposition paraît effectivement de ce que demande la règle. Elle est prise en compte.</p>	
CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT DE LA GIRONDE			
	<p>Le projet de modification du PLUi du Pays Foyen porte essentiellement sur des modifications de détails : (...) Ces corrections ne modifient pas de façon notable les superficies des différentes zones. Son examen n'appelle pas de remarque particulière. Aussi, j'ai le plaisir d'émettre un avis favorable sur ce projet de modification du PLUi du Pays Foyen.</p>	<p>Il est pris bonne note de cet avis.</p>	<p>Non</p>
DDTM DE LA GIRONDE			
	<p>En se lançant dans cette démarche de modification du PLU, les objectifs sont d'améliorer l'usage du document et son caractère opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisation et de permettre le changement de destination de huit constructions dans les zones agricoles ou naturelles. Le dossier expose méthodologiquement les problématiques et modifications apportées au document. Un avant-projet nous avait été proposé à lecture, sur lequel plusieurs remarques avaient été formulées par courrier du 20 juin 2022. Dans le dossier aujourd'hui présenté, la quasi-totalité des réponses ont été apportées, néanmoins quelques points restent à rectifier ou compléter.</p> <p>1- Adaptations et améliorations du règlement écrit du PLU Sur ce point, la présente notice explicative a répondu à l'ensemble des remarques présentées dans notre premier avis. La lecture du règlement modifié appelle toutefois une petite remarque sur une erreur d'écriture passée inaperçue en première lecture : Le deuxième alinéa de l'article 1.1.1 stipule qu'en zone agricole sont interdites toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées à l'alinéa 1.2.1. une lecture restrictive entrainerait le refus de toutes les constructions listées aux 1.2.2 à 1.2.10. Une écriture mieux adaptée pourrait être : « en zone agricole sont interdites toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, hormis celles répondant aux conditions listées à l'article 1.2 ».</p> <p>2- Adaptations et améliorations du zonage du PLU La création des deux secteurs Nt à vocation d'activités touristiques doit être considérée comme la création de deux secteurs supplémentaires de taille et</p>	<p>Il est profité de cet avis général pour préciser qu'une actualisation de la partie annexe des servitudes d'utilité publique doit être actualisé et complété par l'introduction de l'arrêté de classement de la chaufferie bois déchiqueté de Pellegrue dans la liste des réseaux de chaleur : intégration de la servitude relative aux canalisations de transport et de distribution de chaleur et de froid par application des articles L.721-1 et suivants du code de l'énergie.</p> <p>La remarque doit effectivement être prise en considération pour éviter l'inexactitude induit par la rédaction actuelle de l'article 1.1.1.</p> <p>La présente procédure a bien fait l'objet d'une consultation de la CDPENAF.</p>	<p>Annexe Servitudes d'Utilité Publique</p> <p>Règlement</p>

	<p>de capacité d'accueil limitées et à ce titre, la consultation de la CDPENAF sera nécessaire.</p> <p>La notice n'explique toujours pas la nécessité d'un zonage Nt d'une telle superficie, alors que seuls des sanitaires de moins de 50m² seront éventuellement autorisés. L'implantation de ce type de bâtiment serait préférable à tour proximité des constructions existantes plutôt qu'en plein champ. Le secteur Nt devrait être limité à sa moitié sud.</p> <p>Concernant le point relatif à la diminution de la zone agricole protégée, au regard des arguments ayant prévalu à l'instauration de la protection initiale, des arguments exposés dans la notice complétée et du caractère mineur de la diminution de la zone Ap, il apparaît que la protection souhaitée des paysages locaux, notamment de la vallée de la Dordogne, reste entière.</p> <p>3- Ajout de la possibilité de changements de destinations en zones agricole et naturelle</p> <p>Lors de notre premier avis, nous avons signalé que pour fiabiliser juridiquement la procédure, il serait utile d'apporter certains éléments de compréhension et de contexte pour chaque bâtiment nouveau identifié : zonage dans le PLU, suffisance ou prise en compte de la défense incendie, superficie (approximative) de chaque bâtiment et connaître le nombre de logements autorisés.</p> <p>Ces informations, notamment les superficies et nombre de logements autorisés n'ont pas été apportées. Certains bâtiments de grand volume sont susceptibles d'abriter plusieurs logements, augmentant ainsi le risque et la pression sur les réseaux.</p> <p>Par ailleurs, la liste des bâtiments pouvant changer de destination n'a pas été mise à jour dans le règlement (page 173). La destination vers laquelle sera autorisé chaque changement de destination devra être incluse dans ce tableau.</p>	<p>Cette observation est à croiser avec de projet qui, durant l'enquête publique, ont demandé à intégrer une plus grande surface encore de secteur Nt. A ce titre, la proposition faite lors de la notification du projet et lors de l'enquête publique paraît être juste et s'inscrire dans une ligne de consensus.</p> <p>Il est pris bonne note de l'avis relatif au secteur Ap de Pineuilh.</p> <p>Autant que possible des compléments seront apportés dans la version du document soumise à approbation.</p> <p>Cette erreur matérielle sera corrigée dans la version du document soumise à approbation.</p>	<p>Non</p> <p>Non</p> <p>Annexe des constructions autorisées à changer de destination</p> <p>Liste des constructions intégrée au règlement écrit</p>
REGION NOUVELLE AQUITAINE			
	<p>(...)</p> <p>Je vous informe que le Conseil Régional ne rendra pas d'avis sur ce dossier.</p>	<p>Il est pris bonne note de cet avis.</p>	<p>Non</p>

INAO

(...)

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations suivantes :

Les modifications concernent :

- Des adaptations et améliorations du règlement écrit du PLUi sans incidence sur les espaces agricoles à vocation de production sous signes d'identification de la qualité et de l'origine ;
- Des adaptations et améliorations du zonage du PLUi :

L'intégration de la parcelle AL111 dans le hameau de la Rouquette à Port Sainte-Foy-et-Ponchapt en zone naturelle est sans incidence car cette parcelle se situe hors AOC.

La correction afin d'identifier l'activité d'hébergement touristique existante dans le secteur de la Carreterie sur la commune de Pineuilh en zone Nt permet une clarification du zonage au niveau du règlement graphique pour cette structure.

L'ajout d'un secteur Nt sur la parcelle D388 pour répondre à une activité touristique réduite sur la commune de Saint-Avit Saint-Nazaire afin de permettre la réalisation d'équipements sanitaires a une incidence limitée sur l'aire parcellaire délimitée AOC (environ 2000 m²) sans effet de mitage car la parcelle est située en bordure de l'aire délimitée en AOC.

- L'identification de huit constructions susceptibles de changement de destination : certains des bâtiments identifiés se situent à proximité d'espaces viticoles cultivés en AOC. Les services de l'INAO resteront attentifs, lors de l'examen éventuel du changement de destination de ces bâtiments nécessitant un avis conforme de la CDPENAF à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci a peu d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Il est pris bonne note de cet avis.

Non

CDPENAF DE LA GIRONDE

La CDPENAF précise qu'elle est une commission départementale, et qu'elle n'est donc compétente que pour les communes du département concerné. Elle n'émet en ce sens pas d'avis sur la modification apportée sur le changement de zonage à Port Sainte-Foy et Ponchapt.

	<p>La commission n'émet pas de remarques sur les autres secteurs situés sur les communes de Pineuilh et de Saint-Avit Saint-Nazaire.</p> <p>En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la CDPENAF s'interroge sur l'application de l'article 1.2.2 dans l'hypothèse d'une création d'exploitation agricole. Cet article devrait être complété ou modifié considérant que la règle prévue vise une implantation par rapport à du bâti existant.</p> <p>Sur la rédaction de l'article 1.2.4, la CDPENAF fait remarquer que l'article L.151-11 du code de l'urbanisme mentionne que les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'article 1.2.4 devrait être modifié en ce sens.</p> <p>Par ailleurs, et bien qu'elle ne soit pas amenée à se prononcer au stade du document de planification sur l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la CDPENAF prend acte de la liste des 8 bâtiments identifiés qui viennent s'ajouter aux 30 bâtiments qui figurent déjà au PLU en vigueur. Elle s'interroge toutefois sur le bâtiment numéroté 33 qui, s'il s'agit d'une ruine, ne devrait pas pouvoir bénéficier d'une telle procédure. La commission précise qu'elle sera amenée à émettre un avis conforme au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme sur les actes d'urbanisme relatifs aux projets, situés en zone agricole, qui comprendront ledit changement de destination. Elle indique qu'elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments situés en zone N seront quant à eux soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).</p> <p>Un changement de destination ne doit pas conduire à des adaptations majeures (transformation complète) d'un bâtiment ; il doit se faire dans l'enveloppe de la construction existante et sans nécessiter d'intervention importante sur le gros œuvre (structure porteuse...). Il ne peut s'agir d'une démolition/reconstruction. Si des transformations importantes sont nécessaires, le projet est alors considéré comme une construction nouvelle. Il est enfin rappelé que le changement de destination consiste à transformer, avec ou sans travaux une construction existante en l'une des cinq destinations visées à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Exploitation agricole et forestière 2- Habitation 3- Commerce et activités de service 4- Équipements d'intérêt collectif et services publics 5- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires <p>Avis favorable assorti d'observations.</p>	<p>En ce qui concerne l'article 1.2.2, un dispositif dérogatoire pourrait effectivement être envisagé dans le cas d'une création d'une nouvelle exploitation.</p> <p>Cette remarque rejoint celle de la Chambre d'Agriculture de la Dordogne. Cette proposition paraît effectivement être dans l'esprit de ce que demande la règle. Elle pourrait donc être prise en compte.</p> <p>Concernant le bâtiment numéroté 33, autorisé préalablement à changer de destination, une supervision par la CDPENAF lors d'une éventuelle demande d'autorisation d'urbanisme permettra de clarifier la possibilité ou non à le faire changer de destination.</p>	<p>Règlement</p> <p>Règlement</p> <p>Non</p>
--	--	--	--

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le

ID : 033-243301371-20231128-D_2023_152-DE



**MODIFICATION N°1 DU PLUi
ET DE MISE EN PLACE DES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS
DES MONUMENTS HISTORIQUES
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN (33)**

Enquête publique unique

Du lundi 05 juin au mercredi 05 juillet 2023

Rapport d'enquête publique

Sommaire

1	Préambule	3
2	Projets soumis à enquête publique unique	3
2.1	Cadre général du projet	3
2.2	Objet de l'enquête publique	4
2.3	Cadre juridique de l'enquête, les textes législatifs et réglementaires	5
2.4	Présentation des projets soumis à enquête publique unique	5
2.5	Contenu des dossiers soumis à enquête publique unique	6
3	Organisation et déroulement de l'enquête publique	8
3.1	Désignation du commissaire enquêteur	8
3.2	Arrêté et avis d'enquête publique	8
3.3	Visite des lieux et réunion avec le pétitionnaire	8
3.4	Les mesures de publicité	8
4	Déroulement de l'enquête publique	9
4.1	Les permanences en mairie et à la CCPF	9
4.2	Le dossier d'enquête publique unique	10
4.3	Modalités de dépôt des observations	12
4.4	Réunions publiques	12
4.5	Incident relevé au cours de l'enquête	13
4.6	Bilan et relevé des observations	13
4.7	Les thématiques abordées par les observations	19
4.8	Clôture de l'enquête publique et modalités de transfert des dossiers et des registres	19
5	Les avis des personnes publiques associées sur la modification n°1 du PLUi	19
6	Réponses aux observations et questions émises lors de l'enquête publique unique	22
6.1	Concernant les demandes de reclassement des parcelles non constructibles en zone constructible	22
6.2	Concernant les demandes de changement de destination	22
6.3	Concernant les PDA	23
6.4	Concernant la prise en compte de projets économiques	24
6.5	Concernant la réalisation d'un projet photovoltaïque	26
6.6	Concernant la gestion des eaux usées en assainissement non collectif	27
6.7	Concernant l'ajout d'une servitude spécifique relative à la chaufferie à bois décheté de Pellegrue	27
6.8	Concernant les défauts de forme et d'identification des documents constitutifs du PLUi	27
7	Annexes	29

1 Préambule

Le commissaire enquêteur mandaté par le Tribunal Administratif de Bordeaux pour mener l'enquête publique unique sur la modification n°1 du PLUi et la mise en place de Périmètres Délimités des Abords (PDA) sur le territoire de la Communauté de communes du Pays Foyen (CCPF), souhaite en introduction de ce rapport, avertir le lecteur de son contenu et aussi dans le cadre de la mission qui lui est confiée auprès du public, de la recherche systématique d'impartialité dans ses analyses comme dans ses conclusions. Un rapport d'enquête analyse le dossier soumis à l'enquête publique et présenté par le pétitionnaire (ici la CCPF), éventuellement épaulé sur des sujets pointus du projet par des professionnels experts. Il relate aussi son déroulement et comporte une étude des observations recueillies du public durant l'enquête. Il intègre les avis des services et collectivités consultés, mais aussi de l'avis de l'Autorité Environnementale (MRAE). In fine, les questions du public sont retransmises par le commissaire enquêteur, sous la forme d'un procès-verbal de synthèse, au responsable du projet (Président de la CCPF) : celui-ci apporte les réponses aux questions reçues du public via le commissaire enquêteur, sous forme d'un mémoire.

Le commissaire enquêteur s'est attaché à ce que le public dispose d'une information complète et accessible en tout lieu et à toute heure. L'accès numérique à la consultation et au téléchargement de toutes les pièces du dossier d'enquête publique a été rendu possible depuis le site internet de la CCPF. Un registre dématérialisé a permis au public d'exprimer ses observations via une adresse électronique, en complément du dossier et registre déposés dans les 20 communes de la CCPF, ainsi qu'à la CCPF définie comme siège de l'enquête. Le commissaire enquêteur s'est attaché, également, à recevoir le public qui s'est présenté lors des cinq permanences qui se sont tenues dans le respect de l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Il lui a apporté les réponses disponibles et a transmis, à l'issue de l'enquête, les observations et questions au pétitionnaire sous forme d'un procès-verbal de synthèse. A la demande du commissaire enquêteur, ce dernier a apporté des réponses aux questions du public, et à celles du commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur a aussi mission de donner son avis propre « conclusions motivées et avis » en s'appuyant sur un examen complet et détaillé du dossier mis à l'enquête publique, sur l'analyse des observations du public et les avis des services et collectivités consultés. Il doit justifier cet avis global en suivant strictement les directives législatives et réglementaires et en s'en tenant aux seuls faits scientifiquement vérifiés.

L'avis du commissaire enquêteur ne peut pas être uniquement le résultat d'un simple décompte du nombre d'avis favorables et défavorables au projet recueillis pendant l'enquête, mais doit découler d'une analyse multicritères : l'obligation d'émettre une conclusion motivée sur le projet soumis à enquête doit, toujours, se baser sur l'intérêt général de l'opération envisagée, fondement de l'action publique et non sur les intérêts particuliers, d'une personne ou d'un groupe de personnes, qui pourraient soutenir certaines observations ou requêtes. Il s'agit ainsi d'un avis indépendant, neutre, potentiellement différent du point de vue du maître d'ouvrage ou de celui majoritaire dans le public qui s'est exprimé. Les fondements sur lesquels le commissaire enquêteur motive ses conclusions lui permettent d'émettre un avis pouvant être favorable, favorable avec réserves, ou défavorable, destiné à guider l'autorité décisionnelle.

2 Projets soumis à enquête publique unique

2.1 – Cadre général du projet

Cette enquête publique unique porte sur la modification n°1 du PLUi de la CCPF et sur les projets de PDA des monuments historiques.

Le PLUi de la CCPF a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 28 novembre 2019. La modification n°1 du PLUi a été prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 15 février 2022. Les objectifs sont d'améliorer l'usage du document et son caractère opposable aux demandes d'autorisation et de permettre le changement de destination de huit constructions en zones agricole et naturelle. Il introduit également l'ajout de deux secteurs touristiques, un à Saint-Avis-Saint-Nazaire (nouveau projet pour une activité réduite d'accueil touristique (tentes) comprenant la construction de sanitaires sur 50 m²) et un à Pineuilh (déjà existant, oublié dans le PLUi de 2019 ; il s'agit d'une régularisation).

D'après le mémoire en réponse transmis par la CCPF, « *le travail préalable, réalisé par les communes et compilé par la Communauté de Communes, a mis en avant un certain nombre de demandes émanant aussi bien des communes elles-mêmes que des particuliers, qui ne pouvaient s'inscrire dans la procédure engagée. C'est notamment le cas de demandes de terrain constructible en milieu rural (zone A ou N) pour les particuliers, ou de changement d'orientations de développement souhaité par la commune de Massugas. Ce type de demande nécessite un autre type de procédure d'évolution du PLUi (révision...), ce qui ne correspondait pas à l'objectif immédiat de la Communauté de Communes* ».

Concernant le recueil des possibilités de changement de destination, la CCPF indique que « *un travail collaboratif a été mis en œuvre entre le Vice-Président en charge de l'Urbanisme à la Communauté de Communes du Pays Foyen, José Bluteau, et chacune des communes. Ainsi, sans être à ce stade exhaustif, ce travail a permis de recenser les projets de particuliers connus des communes, et de faire remonter ces demandes auprès de la Communauté de Communes à partir du moment où les réseaux sont présents, et où le bâti considéré a une valeur patrimoniale* ».

En ce qui concerne les projets de PDA (prescrite par la délibération communautaire 2023/13 du 22 février 2023), la CCPF mentionne que « *les communes ont été volontaires ou non pour procéder à la mise en œuvre de Périmètres Délimités des Abords, en collaboration avec les services de la DRAC. Ce projet était déjà lors de la précédente révision du PLUi mais n'avait pu aboutir à temps pour pouvoir être incorporé dans une enquête publique conjointe. La Communauté de Communes a donc souhaité profiter de la présente procédure de modification du PLUi pour faire aboutir ce projet attendu depuis de nombreux mois par les communes concernées.* »

Avis du commissaire enquêteur

Cette modification n°1 du PLUi de la CCPF a été réalisée en étroite collaboration avec la DDTM, la CCPF et le représentant de chacune des communes. Dans l'avis de la DDTM, il est indiqué « *un avant-projet nous avait été proposé à lecture sur lequel plusieurs remarques avaient été formulées par courrier du 22 juin 2022. Dans le dossier aujourd'hui présenté, la quasi-totalité des réponses ont été apportées, néanmoins quelques points restent à rectifier ou compléter* ».

En outre, un cadrage préalable de l'ensemble des évolutions du PLUi demandées par les communes a été réalisé afin de définir la procédure d'évolution du PLUi adaptée et seules celles relevant d'une modification de droit commun ont été retenues. Celles relevant d'autres procédures d'évolution du PLUi ont été écartées.

La méthode de construction de la modification n°1 du PLUi par la CCPF, en appui avec les services de l'Etat, mais également avec les représentants de chaque commune, atteste d'une démarche participative élargie et d'une volonté affirmée d'aboutissement de cette modification dans les meilleures conditions.

En ce qui concerne les projets de PDA des monuments historiques, cette démarche a été pilotée par le service de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde. Il vise à substituer le périmètre de protection composé d'un rayon de 500 m (servitude AC1) autour du monument historique par un nouveau périmètre.

2.2 – Objet de l'enquête publique

À la suite de l'approbation du PLUi de la CCPF en 2019, et après plusieurs mois de mise en pratique du document d'urbanisme, des corrections s'avèrent nécessaires pour améliorer l'usage du document de planification et son caractère opposable aux demandes d'urbanisation. La procédure de modification n°1 du PLUi a ainsi été engagée pour apporter des ajustements rédactionnels ou réglementaires (évolutions des règlements écrit et graphique).

En outre, huit possibilités de changement de destination en zones A et N sont ajoutées par rapport aux changements de destination déjà identifiés dans le PLUi de 2019.

A la demande de certaines communes (Eynesse, Listrac-de-Durèze, Margueron, Massugas et Pellegrue), des projets de PDA des monuments historiques ont été définis et sont donc soumis à enquête publique.

2.3 – Cadre juridique de l'enquête, les textes législatifs et règlementaires

L'enquête a été réalisée dans les conditions et forme prévues par :

- L'arrêté en date du 10 mai 2023 prescrivant l'enquête publique, confirmant la désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif et définissant les modalités de déroulement de l'enquête ;
- Le Code de l'environnement et notamment les articles :
 - Les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique ;
 - L'ordonnance n°2016-1060 du 03 août 2016 portant réformes des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public et son décret d'application n°2017-626 du 25 avril 2017 ;
- La décision du Tribunal Administratif en date du 17 avril 2023 désignant le commissaire enquêteur ;
- La liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur des personnes retenues par l'arrêté préfectoral du 05 décembre 2022 ;
- Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- L'arrêté du 05 janvier 2011 établissant la liste des journaux, autres que le Journal Officiel, habilités à recevoir l'insertion des annonces légales par les lois et règlements pour la validité et la publicité des procédures.

Le déroulement de la présente enquête est conforme à l'article R. 123-19 du Code de l'environnement, à savoir :

« Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15. »

2.4 – Présentation des projets soumis à enquête publique unique

Trois types d'évolution sont inscrits dans la modification n°1 du PLUi :

1. Adaptations et améliorations rédactionnelles du règlement écrit du PLUi, notamment pour les zones A et N : clarification des règles édictées, assouplissement de certaines règles existantes et instauration du permis de diviser ;
2. Adaptations et améliorations du zonage du PLUi : reclasser une parcelle de A en N (correction d'une erreur matérielle à Port Sainte Foy et Ponchapt), améliorer l'intégration et l'encadrement des projets touristiques (site d'hébergement touristique existant qui n'a pas été pris en compte dans le PLUi de 2019 à Pineuilh et nouvelle activité réduite d'accueil touristique à Saint Avis Saint Nazaire ; réalisation de sanitaires sur 50 m²) et adapter un secteur Ap (Pineuilh) ;
3. Ajout de huit possibilités de changement de destination en zones agricoles et naturelles : sept destinés à de l'habitation et un pour de l'hébergement touristique.

Sept monuments historiques font l'objet d'une proposition de projet de PDA des monuments historiques (certains intéressent parfois plusieurs communes) par l'architecte des Bâtiments de France : 2 châteaux (propriétaires privés), une halle et 4 églises (affectataires domaniaux : communes) :

1. L'église Saint-André et la halle sur la commune de Pellegrue ;
2. Le château du Puch-de-Gensac sur les communes de Pellegrue, Auriolles et Listrac-de-Durèze ;
3. L'église Notre-Dame sur la commune de Massugas ;
4. L'église Saint-Martin sur la commune de Margueron ;
5. L'église Saint-Barthélémy sur les communes de Listrac-de-Durèze et Pellegrue ;
6. Le château du Barrail sur les communes d'Eynesse et de Saint-Avis-de-Soulège.

Dans le périmètre, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique ou des abords (article L.621-32 du code du patrimoine). L'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France n'est donc plus régi par le principe de co-visibilité mais s'applique sur la totalité des travaux dans ce périmètre.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime qu'il est justifié de faire évoluer un document de planification à la suite de sa mise en œuvre de façon à faciliter son usage et à améliorer son opposabilité aux demandes d'autorisation d'urbanisation. Les documents constitutifs du PLUi de la CCPF se doivent d'être au service de l'aménagement de son territoire (renforcement réglementaire des outils à disposition, prise en compte des enjeux locaux, etc.), tout en sachant s'adapter à son contexte et en apportant de la souplesse. C'est dans cet esprit que la modification n°1 a été élaborée.

Les pièces présentées dans le dossier d'enquête publique sont pédagogiques, claires et bien illustrées avec des plans à des échelles adaptées pour une bonne compréhension du public. Il en est de même pour le dossier relatif aux projets de PDA.

2.5 – Contenu des dossiers soumis à enquête publique unique

L'ensemble des pièces présentes dans les dossiers 1 et 2 est détaillé ci-dessous :

- **Dossier 1** – Modification n°1 du PLUi
 - Notice explicative
 - Zonages modifiés
 - Règlement modifié
 - Annexe 1.4 modifiée
 - Dossier cas par cas
 - Avis des personnes publiques associées
- **Dossier 2** – Mise en place des périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques
 - Porté à connaissance du 12/01/2023
 - Délibération communautaire n°2023/13
 - Cartographie des PDA

Dossier d'enquête publique - PLUi - PDA



Documents à télécharger relatifs à la :



Arrêté Enquête publique

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays Foyen

Notice Explicative

Zonages modifiés :

- [PLUi CdtC modif](#)
- [PLUi Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt modif](#)
- [PLUi Aurillies modif](#)
- [PLUi Les-Lèves-et-Thoumevraques modif](#)
- [PLUi Pineuilh nord modif](#)
- [PLUi Pineuilh sud modif](#)
- [PLUi Biocaud modif](#)
- [PLUi Saint-Avit-Saint-Nazaire modif](#)
- [PLUi Saint-Quentin-de-Caplong modif](#)

Règlement modifié

Modification de règlement

Annexe modifiée

Annexe modifiée

Cas par cas

Saisine Pays Foyen

Avis des personnes publiques associées

Avis des PPA

Périmètre des abords délimités des monuments historiques

Télécharger les éléments du dossier

Registre numérique des observations et réclamations

Télécharger le registre

Pour en savoir plus :

- Contactez le service urbanisme de la Communauté de Communes du Pays Foyen : urbanisme@paysfoyen.fr
- Téléchargez l'avis d'enquête au format PDF

Retour

ACUEIL DU PUBLIC

3 – Organisation de l'enquête publique

3.1 – Désignation du commissaire enquêteur

La désignation du commissaire enquêteur a été effectuée conformément à la décision du Tribunal Administratif en date de 17 avril 2023 (E23000044/33) à partir de la liste des commissaires enquêteurs établie le 05 décembre 2022 en Gironde.

3.2 – Arrêté et avis d'enquête publique

L'arrêté, en date du 10 mai 2023, ainsi que l'avis d'enquête publique ont été rédigés par les services de la Communauté de communes du Pays Foyen à la suite à la consultation des services de la DDTM et du commissaire enquêteur pour l'organisation de l'enquête publique (cf. annexes 1 et 2).

3.3 – Visite des lieux et réunion avec le pétitionnaire

Une réunion avec la CCPF a été organisée en visio le 10 mai 2023 de 14h à 16h. La CCPF était représentée par Laurie Villenave (chargé de mission, service urbanisme) et Christophe Chaluleau (directeur général des services). Monique Bourland (suppléante) et Françoise Bazalgette-Moirot (commissaire enquêteur) étaient également présentes. L'ordre du jour de cette réunion était de définir les moyens de publicité, l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et la présentation de la modification n°1 du PLUi. Un temps a été réservé en fin de réunion afin de répondre à l'ensemble des questions posées par les différentes parties. Les enjeux de cette modification ont été appréhendés et les explications suffisantes.

Une visite de terrain a été organisée avec M. Pitron, propriétaire du château du Puch-de-Gensac afin d'identifier les points de vue autour de ce monument historique.

3.4 – Les mesures de publicité

3.4.1 – Mairies et Communauté de communes du Pays Foyen

La Communauté de communes du Pays Foyen, ainsi que les 20 mairies, ont publié l'avis **par voie d'affichage** 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci (cf. annexe 3).

3.4.2 – Site internet de la Communauté de communes du Pays Foyen

Dans les mêmes conditions de délai, l'avis d'enquête publique a été mis en ligne sur le **site internet** à l'adresse suivante : www.paysfoyen.fr.

3.4.3 – Les journaux officiels

Toutes les personnes intéressées par le projet ont été informées de la réalisation de cette enquête publique ainsi qu'en font loi **les insertions dans les journaux** « Sud-Ouest Dordogne et Gironde », « Le Résistant » et « Le Démocrate » conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement. La Communauté de communes du Pays Foyen tient à disposition l'ensemble des attestations concernant la publication dans les journaux officiels (cf. annexe 4).

Journal	Edition
Sud-Ouest (Dordogne et Gironde)	17/05/2023 et 06/06/2023

Le Résistant	18/05/2023 et 08/06/2023
Le Démocrate	18/05/2023 et 08/06/2023

3.4.4 – Sur les territoires communaux

Les communes ont procédé à un **affichage au niveau des entrée/sortie de chaque commune sur l'axe le plus important (2 panneaux/commune)**, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, visible depuis la voie publique. Il est conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté ministériel du 09 septembre 2021. Il a également été procédé à un affichage au format A3 dans des lieux de passage (écoles, salles des fêtes, panneaux d'affichages, etc.).

La Communauté de communes du Pays Foyen tient à disposition l'ensemble des plans indiquant les points d'implantation et les photographies relatives à ces derniers.

Certaines mairies ont également annoncé la tenue de cette enquête publique sur Facebook, notamment la commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire, sur les panneaux d'affichage lumineux (Pineuilh et Pellegrue).

3.4.5- Consultation en préalable dossier 2 (PDA)

Suivant l'article R621-93, alinéa IV du code du patrimoine, « Préalablement à cette enquête, le commissaire enquêteur consultera pour chacun des monuments historiques concernés, le propriétaire ou l'affectataire domanial ».

Le commissaire enquêteur a donc envoyé des mails à chacun de ces propriétaires ou affectataires domaniaux en préalable de la tenue de l'enquête publique :

- Mairie de Pellegrue : église Saint André et halle ;
- M. Michel Pitron, propriétaire du château du Puch-de-Gensac, commune de Pellegrue ;
- Mairie de Massugas : église Notre-Dame ;
- Mairie de Margueron : église Saint-Martin ;
- Mairie de Lustrac-de-Durèze : église Saint-Barthélémy ;
- M. Bonneau (gestionnaire) et M. Foussard (propriétaire) du château du Barrail, commune d'Eynesse.

Les accusés de réception sont donnés en annexe 5.

3.4.6- Conclusion

Les modalités de l'enquête ont été régulièrement portées à la connaissance de la population intéressée suivant l'article R. 123-14 du code de l'environnement et l'article R621-93 alinéa IV du code du patrimoine ; **la procédure légale a été normalement suivie.**

4 – Déroulement de l'enquête publique

4.1 - Les permanences en mairie et à la CCPF

Lors de chacune des cinq permanences, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public. Les permanences proposées ont été définies sur des jours de la semaine variés et des horaires différents dans la journée

afin de donner l'opportunité à chacun de participer à cette enquête, de le rencontrer et de déposer une observation sur les registres papier ou numérique.

Elles se sont tenues :

- Le lundi 05 juin 2023, de 9h à 12h ;
- Le lundi 12 juin 2023, de 14h à 16h ;
- Le jeudi 22 juin 2023, de 10h à 12h ;
- Le samedi 01 juillet 2023, de 9h à 12h ;
- Le mercredi 05 juillet, de 14h à 17h.

Le commissaire enquêteur a reçu la visite de 21 personnes durant ses cinq permanences.

4.2 - Le dossier d'enquête publique unique

4.2.1 - Mise à disposition du dossier

Le dossier d'enquête publique, composé du projet de modification n°1 du PLUi (dossier 1) et de la mise en place de périmètres délimités des abords des monuments historiques (dossier 2), des avis règlementaires, des pièces administratives, de l'avis de l'autorité environnementale (non soumission à évaluation environnementale), a été déposé sur le site internet de la Communauté de communes du Pays Foyen le 05 juin 2023 (en version dématérialisée ; à l'adresse suivante : www.paysfoyen.fr, rubrique « *Cadre de vie – Environnement* » puis « *Plan Local d'Urbanisme intercommunal* ») et a été disponible en version papier le même jour pour le public dans les 20 mairies du territoire à la Communauté de communes du Pays Foyen, ainsi qu'au siège de celle-ci.

Il a été mis à disposition du public pendant les horaires d'ouverture des dites mairies et de la communauté de communes, et durant toute la durée de l'enquête publique (**31 jours**).



Le site internet de la Communauté de communes du Pays Foyen a permis à toute personne de connaître les informations relatives à l'organisation de l'enquête publique : avis d'enquête publique mis en ligne.

Modification n°1 du PLUi et mise en place de Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques
Communauté de communes du Pays Foyen (33)

https://www.paysfoyen.fr/article_409_1_avis-d-enquete-publique---urbanisme_fr.html

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ÉCONOMIE CADRE DE VIE ENVIRONNEMENT VIE PRATIQUE ENFANCE JEUNESSE TOURISME SPORT, CULTURE & LOISIRS

Avis d'enquête publique - urbanisme

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°01 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN ET AU PROJET DE MISE EN PLACE DES PERIMETRES DES ABORDS DELIMITES DES MONUMENTS HISTORIQUES

Le public est informé que par arrêté n° AR-URBA-33-324-2022-569 en date du 23/08/2022, Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays Foyen a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°01 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Pays Foyen.

Le public est informé que par délibération communautaire n°2023/013 en date du 22/02/2023 le Président de la Communauté de Communes du Pays Foyen a arrêté le projet de mise en place de périmètres délimités des abords des monuments historiques sur les communes suivantes: Eynesse, Listrac de Durèze, Margueron, Massugas, Pellegrue et soumis à enquête publique.

À cet effet, le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, par décision N°E23000044/33 du 17/04/2023, a désigné Madame Françoise BAZALGETTE-MOIROT, Ingénieur d'études - Géologue et urbaniste, en qualité de commissaire-enquêtrice.

Pendant toute la durée de l'enquête, **du lundi 05 juin à 9h00 au mercredi 05 juillet 2023 à 17h00**, les dossiers d'enquête et les registres préalablement ouverts, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commissaire enquêtrice, seront déposés au **siège de l'enquête, situé au 2 Avenue Georges Clemenceau 33220 Pineuilh** ainsi que dans les mairies des vingt communes de la Communauté de communes du Pays Foyen et tenus à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public.

Les personnes intéressées pourront prendre connaissance des dossiers et consigner leurs observations et propositions :

- Sur l'un des 21 registres d'enquête, disponibles au siège de l'enquête et dans chaque mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public.
- Par correspondance adressée à l'attention de la Commissaire-enquêtrice, Communauté de communes du Pays Foyen, 2 Avenue Georges Clemenceau -BP 74-33220 PINEUILH. Elles seront annexées au registre et tenues à la disposition du public.
- Les adresser par écrit à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays Foyen (adresse mentionnée ci-dessus).
- Par voie électronique à l'adresse suivante dédiée à l'enquête : plui@paysfoyen.fr

Les observations et les propositions reçues par voie électronique seront consultables pendant l'enquête sur le site de la Communauté de Communes du Pays Foyen à la rubrique urbanisme: www.paysfoyen.fr

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de Communes. Il sera en outre disponible sur le site internet de la Communauté de communes du Pays Foyen à l'adresse suivante: www.paysfoyen.fr et sur un poste informatique au siège de l'enquête 2 avenue Georges Clemenceau 33220 PINEUILH.

La commissaire-enquêtrice recevra personnellement le public, pour recueillir ses observations, propositions au siège de l'enquête 2 Avenue Georges Clemenceau 33220 PINEUILH et dans les mairies de plusieurs communes aux jours et heures mentionnés ci-après :

Communauté de Communes du Pays Foyen	2 Avenue Georges Clemenceau, 33220 PINEUILH	Lundi 05/06/2023	09h00 -12h00
Mairie de Saint Avit Saint Nazaire	27 Rue des Ecoles, 33220 SAINT AVIT SAINT NAZAIRE	Lundi 12/06/2023	14h00 -16h00
Mairie d'Eynesse	46 Le Bourg, 33220 EYNESSE	Jeudi 22/06/2023	10h00 -12h00
Mairie de Pellegrue	7 Place du 8 Mai 1945, 33790 PELLEGRUE	Samedi 01/07/2023	09h00 -12h00
Communauté de Communes du Pays Foyen	2 Avenue Georges Clemenceau, 33220 PINEUILH	Mercredi 06/07/2023	14h00 -17h00

A l'issue de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice transmettra à Monsieur le Président de la Communauté de communes, dans un délai d'un mois, son rapport ses conclusions motivées et avis, qui seront mis à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique ainsi que sur son site internet.

Au terme de l'enquête, le projet de modification n°01 du PLU I ainsi que le projet de mise en place des périmètres délimités des abords des monuments historiques seront soumis à l'approbation du conseil communautaire du Pays Foyen.

Le Président
Pierre ROBERT

Pour consulter le dossier d'enquête cliquez ici

Télécharger l'avis d'enquête au format PDF

Un poste informatique fixe en accès gratuit a été mise à disposition du public au siège de la Communauté de communes Pays Foyen (2, avenue Georges Clémenceau – 33220 Pineuilh), aux jours et heures ouvrés d'accueil au public de celle-ci.

4.2.2 – Autres modalités prévues d’accompagnement

Toute personne a eu la possibilité de demander à ses frais, la **communication du dossier d’enquête publique** auprès de M. Pierre Robert, Président de la Communauté de communes du Pays Foyen.

Les informations relatives au dossier pouvaient être demandées pendant l’enquête publique à la Communauté de communes du Pays Foyen : **une interlocutrice privilégiée** (Laurie Villenave, urbanisme@paysfoyen.fr service Urbanisme), était identifiée sur le site de la communauté de communes, sur la page dédiée à cette enquête publique.

4.3 – Modalités de dépôt des observations

Pendant toute la durée de l’enquête publique, le public a pu consigner ses observations sur les registres papiers d’enquête publique, à feuillets cotés non mobiles et paraphés par le commissaire enquêteur le 24 mai 2023, suffisamment en avance pour que la communauté de communes puisse assurer la distribution auprès des 20 communes avant le début de l’enquête publique. Les registres ont été ouverts par chaque maire, ainsi que le président de la communauté de communes, avant le début de l’enquête publique. Ils ont été clôturés par le commissaire enquêteur à l’issue de l’enquête publique.

Le public a également pu adresser ses observations relatives au projet :

- Par voie postale, au siège de la Communauté de communes du Pays Foyen, avant la fin de l’enquête publique, à l’attention du commissaire enquêteur ;
- Par mail à l’adresse suivante : plui@paysfoyen.fr.

Les observations numériques ont été consultables durant toute l’enquête publique. Ce registre a également été fermé à la fin du dernier jour d’enquête publique.



Le commissaire enquêteur a procédé à un test à l’ouverture de l’enquête publique afin de s’assurer que l’adresse soit bien active. Une réponse positive de la part de la Communauté de communes du Pays Foyen lui a été transmise.

4.4 – Réunions publiques

Aucune réunion publique n’a été organisée.

4.5 – Incident relevé au cours de l’enquête

Aucun incident n’est à relever, l’enquête publique s’est déroulée dans un climat serein et en toute confidentialité pour chaque participant.

4.6 – Bilan et relevé des observations

Trente-cinq observations ont été portées à l’attention du commissaire enquêteur tous types de supports confondus. Deux observations sont en doublon : A7/B14 et A11/B16.

4.6.1 – Les observations déposées sur le registre papier (indice A)

Dix-sept observations ont été déposées dans les registres papiers.

Commune de Les Lèves-et-Thoumeyragues

Requérant	Observations
A1 - Mme Dessagnes (Saint Avit Saint-Nazaire) (Certificats d’urbanisme joints + courrier M. Basset, maire de Les Lèves-et-Thoumeyragues depuis 2008)	Demande que les parcelles AO74 et AO75 soient de nouveau classées en zone constructible. Elles étaient constructibles dans la carte communale de 2008. Puis en 2013, 2 CU opérationnels ont été obtenus. Le PLUi a classé les parcelles en zone N.
A2 - M. et Mme Queyreau (Les Lèves-et-Thoumeyragues)	Demande que les parcelles AP210, AP211 et AP210 soient classées en constructible.
A3 - M. Philip (Les Lèves-et-Thoumeyragues) (+ extrait cadastral)	Dispose d’un bâtiment agricole situé sur les parcelles AC415 et AC419 en zone habitée (hameau Les Bramants). Pas de repreneur pour son activité agricole. 1/Demande un changement de destination pour une habitation (présence de réseaux eau, électricité et téléphone). Potentiels acquéreurs. 2/Demande à ce que les parcelles nommées ci-dessus soient constructibles (avis favorable de M. le Maire).

Commune de Ligueux

Requérant	Observations
A4 - M. Tridat (Ligueux)	Demande le reclassement de la partie de la parcelle A741 (actuellement en zone A) en zone constructible

Commune de Pellegrue

Requérant	Observations
A5 - M. Coquet (Pellegrue) (+extraits cadastraux)	Demande un changement de destination pour une grange sur la parcelle ZV 147b en surface habitable
A6 - M. Mourgues (Massugas) (+ photo et plan Géoportail)	Demande le changement de destination d'une grange sur la parcelle ZN50 pour en faire un logement de gardien. Projet de développer un projet d'œnotourisme sur une propriété viticole et location des gîtes qui se trouvent dans la maison principale. Nécessité d'avoir un gardien sur place pour sécuriser les lieux car le propriétaire n'habite pas sur place (prévention des vols dans le secteur viticole)
A7 - Mme Laffitte (Landerrouat) (9 pages)	Dépôt d'un projet d'extension d'un site de vinification de la cave coopérative « Les vigneron de Berticot-Gramant (Landerrouat). Demande l'évolution du zonage existant afin de permettre l'extension nécessaire d'un site de vinification de la cave ainsi que la création de bâtiments de vinification et de stockage.
A8 - M. Boudens et Mme Robert (Pellegrue) (+extraits cadastraux)	Demande un changement de destination pour une dépendance sur la parcelle ZE16
A9 - M. Jaën (Pellegrue) (+extraits cadastraux)	Demande un changement de destination pour une dépendance sur la parcelle ZG27
A10 - Inconnu	1/Remarques et questionnement sur le PDA de Pellegrue. Le bourg et l'église sont visibles depuis la RD672, c'est tout le coteau qui apparait dans un seul panoramique. Ne comprend pas pourquoi on libère toute la limite sud avec des terrains très visibles (covoisibilité) et notamment dans le cadre de l'implantation d'un projet photovoltaïque par la mairie sur un terrain en cours d'acquisition (YC38). 2/Quid du projet d'emplacement réservé du dit parc photovoltaïque lancé par le conseil, voir délibération du 2 juin 2023 (parcelle YC38) ?

Commune de Pineuilh

Requérant	Observations
A11 - M. Teyssandier (Pineuilh) (+extrait cadastral et photos)	<p>Demande un changement de destination pour un bâtiment, parcelle BX49 pour lequel aujourd'hui la destination n'est pas claire. Suivant le régime des impôts, ce bâtiment serait considéré comme un bâtiment agricole bien qu'ait servi il y a très longtemps comme une maison d'habitation.</p> <p>Le projet est de réaliser une habitation soit par un changement de destination (si considéré comme un bâtiment agricole) soit par une réhabilitation du bâti (ce qui serait autorisé par le règlement du PLUi).</p>

Commune de Saint Avit-de-Soulège

Requérant	Observations
A12 - M. Hospital (Saint Avit-de-Soulège) (+extrait cadastral)	Demande un changement de destination d'un bâtiment pour en faire une habitation, parcelle B197

Commune de Saint Avit Saint-Nazaire

Requérant	Observations
A13 - M. et Mme Vaurigaud (Saint Avit Saint-Nazaire)	Demande que le bâtiment sur la parcelle A768 soit : 1/ identifié au cadastre et 2/ puisse changer de destination
A14 - M. Hasan et Mme Terrasson (Saint Avit Saint-Nazaire)	<p>Ils ont un projet d'implantation de tentes/ containers maritimes / chalets bois sur une partie de la parcelle D385 qui est en partie en zone verte protégée, ainsi que saturée lors des événements pluvieux.</p> <p>Demande que la partie haute de cette parcelle, ainsi qu'une partie des parcelles D438, D440 et D388 puisse accueillir leur projet.</p>
A15 - M. Albos (Saint Avit Saint-Nazaire) (+3 plans)	1/Demande que son hangar de 75 m ² sur la parcelle D958 puisse changer de destination (habitation pour ses parents)

	2/Demande que la parcelle D167 puisse autoriser la construction d'un hangar pour pouvoir stocker le matériel de son entreprise
--	--

Commune de Saint Philippe-du-Seignal

Requérant	Observations
A16 - M. et Mme Terrible	Demande que les parcelles A 41 et 1196 et A663 et 1199 deviennent constructibles

Commune de Saint Quentin-de-Caplong

Requérant	Observations
A17 - M. Robineau (Saint Quentin-de-Caplong) (Courrier des propriétaires + 3 plans cadastraux)	Dépôt de deux demandes émanant de Mesdames Bachelot et Valade, habitante de la commune. Demande que les parcelles AK77 et AK 126, situées en zone AH soient constructibles

4.6.2 – Les observations déposées sur le registre dématérialisé (indice B)

Dix-sept observations ont été déposées dans le registre dématérialisé dont deux en doublons avec le registre papier (A7/B14 et A11/B16).

Requérant	Observations
B1 à B12 - M. Viau-Bounezou	Douze contributions relatives à : <ol style="list-style-type: none"> 1. Prise de connaissance du dossier d'enquête publique 2. Identification des zonages modifiés 3. Diverses orthographes de « intérêt collectif » 4. Délibération de la modification n°1 du PLUi et organisation de l'enquête publique 5. Diverses formulations de « bandes tampon » 6. Renvoi du règlement écrit à l'annexe 1 incompréhensible 7. Complétude du fascicule 1.4 Annexe patrimoine et changement de destination 8. Liste d'essences locales pour les clôtures introuvable 9. Largueur des « zones tampon » et proposition de rédaction

	<p>10. Différences entre appellation des teintes fixées dans le nuancier RAL et dans le règlement écrit du PLUi</p> <p>11. Demande les PDA de 2019 à la Communauté de communes et s'interroge sur la prise de contact du commissaire enquêteur avec les propriétaires ou affectataire domanial des monuments historiques bénéficiant d'un projet de PDA dans la modification n°1 du PLUi</p> <p>12. Attire l'attention sur des erreurs matérielles du règlement proposé à l'enquête publique</p>
B13 - M. Jauregui (Pineuilh)	<p>1/Indique une non-conformité concernant la gestion des eaux usées entre le règlement du PLUi et le règlement du Plan de Prévention des Risques inondation</p> <p>2/Demande le changement de zonage des parcelles 363, 359, 194 et 190. Elles étaient constructibles (zone UC). Aujourd'hui, dans le document opposable, elles sont en zone A.</p>
B14 - Mme Laffitte (Lauderrouat)	Cf. 3.3 - A7
B15 - Mme Collins et M. Inden (Auriolles) Plan cadastral + plan projet + photos)	Demande un changement de destination pour une dépendance (parcelle 67, commune d'Auriolles) qui était une habitation pour en faire une habitation
B16 - M. Teyssandier (Pineuilh)	Cf. 3.4 - A11
B17 - M. Todesco (Pellegrue) (+plan cadastral + photos)	Demande un changement de destination de ses dépendances agricoles (150 m ²), parcelle ZL35 (Pellegrue) afin d'augmenter la surface habitable

4.6.3 – Les observations orales

21 personnes se sont déplacées lors des permanences. Certaines ont déposé des observations sur les registres ou par courrier (et ne sont pas détaillées ici) et d'autres n'ont pas souhaité inscrire une observation/demande car une réponse leur a été apportée en permanence par le commissaire enquêteur. Il s'agit de :

- Une personne est venue se renseigner sur la hauteur autorisée dans le PLUi pour un mur sur une limite séparative. Le règlement mis à enquête publique a été consulté et la réponse obtenue par l'intermédiaire du commissaire enquêteur a été claire et suffisante ;
- Onze personnes sont venues demander un reclassement en zone constructible de leur(s) parcelle(s) en zones A ou N dans le PLUi opposable. Le commissaire enquêteur leur a indiqué que la modification n°1 ne pouvait pas répondre à leurs demandes mais que lors de la révision générale du PLUi, ils pourraient présenter de nouveau leurs requêtes ;

- Une personne souhaitait connaître les nouveaux droits à construire en zone A relatifs aux possibilités d'extension et d'annexes. Le règlement soumis à enquête publique a été consulté et le commissaire enquêteur lui a exposé les nouvelles possibilités. Les explications ont été claires et suffisantes.

4.6.4 – Les observations envoyées par courrier (indice C)

Une observation a été envoyée par courrier à la CCPF.

Requérant	Observations
C1 - M. Pitron (propriétaire du château du Puch-de-Gensac à Pellegrue)	M. Pitron propose un autre projet de PDA pour le château du Puch de Gensac que celui proposé dans l'enquête publique. Il acte le projet de PDA mis à enquête publique qu'il complète en partie ouest (sur la commune d'Auriolles) en reprenant en partie le périmètre actuel de protection au titre des abords des monuments historiques (R500).

4.6.5 – Les observations envoyées sur la boîte mail personnelle du commissaire enquêteur (indice D)

Deux observations ont été envoyées sur la boîte personnelle du commissaire enquêteur. Il s'agit de M. Bonneau (gérant du château du Barrail à Eynesse) et de la CCPF.

Requérant	Observations
D1 - M. Bonneau (gérant du château du Barrail à Eynesse ; rencontre avec M. Bonneau en permanence (22/07), proposition d'un nouveau projet de PDA lors de notre rencontre en accord avec M. Foussard, propriétaire)	En accord avec le propriétaire du château du Barrail (M. Foussard), M. Bonneau propose un autre projet de PDA pour ce château. Ce nouveau PDA proposé lors de la permanence du 22 juin par M. Bonneau conserve le PDA tel que proposé, auquel s'ajoutent, au nord, les surfaces identifiées dans le périmètre actuel de protection au titre des abords de monuments historiques (R500 ; ⊗), ainsi que les parcelles s'étendant vers la Dordogne (⊗⊗ ; voir pièce jointe au mail). Ces dernières sont incluses dans le PPRI, en zones rouge et rouge clair. Si elles se révèlent inconstructibles au travers du PPRI alors M. Bonneau ne souhaite pas qu'elles soient incluses dans le nouveau projet de PDA demandé par ses soins.
D2 - Communauté de communes Pays Foyen	Demande de l'ajout d'une servitude d'utilité publique concernant les réseaux de chaleur et de froid pour la chaufferie à bois déchiqueté de Pellegrue

4.7 – Thématiques abordées par les observations

Les thématiques abordées par les observations sont les suivantes :

- Demande de reclassement de parcelles en zones A ou N dans le document opposable en zones constructibles (A1, A2, A3, A4, A15, A16, A17 ; B13) ;
- Demandes de changement de destination (A3, A5, A6, A8, A9, A11/B16, A12, A13, A15, B15, B17) ;
- Modification des PDA proposés dans la procédure soumise à enquête publique (C1, D1) ;
- Demande d'intégration de projets économiques (A7/B14, A14) ;
- Réalisation d'un projet photovoltaïque (A10) ;
- Gestion des eaux usées dans le règlement écrit (B13) ;
- Ajout d'une servitude spécifique relative à la chaufferie à bois décheté de Pellegrue (D2) ;
- Défauts de forme et d'identification des documents constitutifs du PLUi (B1 à B12).

4.8 – Clôture de l'enquête publique et modalités de transfert des dossiers et des registres

L'enquête publique s'est terminée le 05 juillet 2023 à l'heure de fermeture des mairies et de la CCPF. La dernière permanence s'est tenue le dernier jour de l'enquête publique et jusqu'à la dernière heure ce qui a permis au commissaire enquêteur de repartir avec le registre papier d'enquête publique de la CCPF. Les autres registres papiers ont été transmis par la CCPF très rapidement. L'ensemble des registres a été clos par le commissaire enquêteur. Les observations déposées sur le registre électronique ont été envoyées régulièrement au commissaire enquêteur, au fur et à mesure de leur dépôt. L'ensemble des observations déposées, tous types de moyens confondus, est donné en annexe 6. Les certificats d'affichage des mairies concernées par l'enquête publique, ainsi que celui de la CCPF, ont été envoyés au commissaire enquêteur après la fermeture de l'enquête publique.

Le 13 juillet 2023, le procès-verbal des observations (annexe 7) a été remis en main propre à Laurie Villenave, représentant du pétitionnaire, et également envoyé par mail. Il a été détaillé et expliqué par le commissaire enquêteur. Les registres papiers d'enquête publique lui ont été remis avec l'ensemble des pièces constitutives du dossier d'enquête publique et identifiées dans l'arrêté prescrivant l'enquête publique, article 9.

La CCPF a transmis son mémoire en réponse par mail le 18 juillet 2023 (annexe 8).

Les pièces suivantes ont été déposées à la CCPF :

- Le dossier d'enquête ;
- Les registres d'enquête clôturés ;
- Le rapport d'enquête publique, ainsi que ses annexes ;
- L'avis et conclusions motivées.

5 – Les avis des personnes publiques associées sur la modification n°1 du PLUi

Organisme	Avis
MRAe	Non soumission à évaluation environnementale
DRAC Nouvelle-Aquitaine	Avis favorable
Chambre d'Agriculture Gironde	Formule des observations sur : 1. Corrections et améliorations de la rédaction du principe de bande tampon en zones A et N. 1/Nécessité de bande tampon uniquement dans le règlement des zones urbaines

	<p>et pas dans celui des zones A et N. 2/ Elle doit être réalisée aux frais de l'aménageur et/ou des futurs habitants. 3/Reformulation de « Lorsqu'il est procédé à une extension d'espaces cultivés au contact d'une zone urbaine... » par « Lorsque la zone urbaine jouxte un espace agricole (A)... » comme précédemment</p> <p>2. Clarification des règles de gestion des constructions existantes à usage d'habitation en zones A et N.</p> <p><u>Zone A :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1/Paragraphe 1.2.2, ajouter « sauf contraintes techniques particulières. » ; ▪ 2/Paragraphe 1.2.4, remplacer « exploitation agricole » par « activité agricole » ; ▪ 3/Paragraphe 1.2.5, « Les constructions et ouvrages nécessaires et fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel », rajouter « et de ne pas compromettre l'activité agricole » ; ▪ 4/Paragraphe 1.2.7, 1/Limitation des extensions : 20 % de surface de plancher supplémentaire ou 50 m² de surface de plancher supplémentaire. 2/Limiter les annexes : a/une emprise totale des annexes à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal b/Que les annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m autour de l'habitation principale, à l'exception des piscines qui pourront être implantées à une distance maximale de 25 m ; ▪ 5/Paragraphe 1.2.8, ajouter « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole » à la fin de la première phrase ; ▪ 6/Paragraphe 1.2.10, ajouter « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ». <p><u>Zone N :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1/Paragraphe 1.2.2, ajouter « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole » ; ▪ 2/Paragraphe 1.2.4, ajouter « sauf contraintes techniques particulières » ; ▪ 3/Paragraphe 1.2.6, apporter les mêmes modifications que pour la zone A ▪ 4/Paragraphe 1.2.7, ajouter « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole » à la fin de la première phrase ; ▪ Paragraphe 1.2.9, portant sur le zonage Ne, nouvelle rédaction « Dans le secteur Ne, les constructions d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaires à l'activité du site et ne compromettent pas l'activité agricole et sylvicole, ainsi que l'équilibre des espaces naturels environnants » ; ▪ Paragraphe 1.2.9, pour les autres sous-secteurs N (Nh, Nk, NL, Ngv et Nt), ajouter « ...Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole ».
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Avis favorable
DDTM	<p>1. Adaptations et améliorations du règlement écrit du PLUi : Article 1.1.1, nouvelle rédaction proposée « en zone agricole sont strictement interdites toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, hormis celles répondant aux conditions listées à l'article 1.2 » ;</p> <p>2. Adaptations et améliorations du zonage du PLU : 1/En secteur Nt, la notice ne justifie pas les surfaces demandées par le projet et demande la relocalisation du projet dans la moitié sud. 2/Concernant la diminution de la zone Ap, il apparaît que la protection souhaitée des paysages locaux, notamment de la vallée de la Dordogne, reste entière ;</p>

	<p>3. Ajout de la possibilité de changements de destination en zones agricoles et naturelles : 1/Il manque des informations telles que la superficie et le nombre de logements autorisés. 2/La liste des bâtiments pouvant changer de destination devra être actualisée et la destination vers laquelle sera autorisé chaque changement de destination devra être incluse dans ce tableau.</p>
SRADDET	Ne donne pas d'avis
INAO	Pas de remarque à formuler dans la mesure où le projet a peu d'incidence directe sur les AOC et IGP concernés
CDPENAF	<p>1. En tant que commission départementale, elle n'est compétente que sur son département. Pas d'avis sur le changement de zonage de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt et pas de remarque sur les autres secteurs situés sur les communes de Pineuilh et de Saint-Avit-Saint-Nazaire ;</p> <p>2. S'interroge sur l'application de l'article 1.2.2 dans l'hypothèse d'une création d'exploitation agricole. Nécessité de complément ou modification considérant que la règle vise une implantation par rapport au bâti existant ;</p> <p>3. Paragraphe 1.2.4, ajouter « ...ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »</p> <p>4. Acte l'ajout de 8 bâtiments en changement de destination qui viennent s'ajouter aux 30 autorisés dans le PLUi. S'interroge sur le n°33 qui, s'il s'agit d'une ruine, ne devrait pas pouvoir bénéficier d'une telle procédure ;</p> <p>5. Elle sera amenée à émettre un avis conforme sur les actes d'urbanisme relatifs aux projets situés en zone A qui comprendront ledit changement de destination et sera attentive à ce qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Pour les bâtiments situés en zone N, la CDNPS émettre un avis conforme.</p> <p>6. Elle indique les caractéristiques d'un changement de destination qui ne doit pas conduire à des adaptations majeures d'un bâtiment : il doit se réaliser dans l'enveloppe de la construction existante, sans nécessité d'intervention importante sur le gros œuvre (structure porteuse). Il ne s'agit pas d'une démolition/reconstruction. Si des transformations importantes sont nécessaires, le projet est alors considéré comme une construction nouvelle. Le changement de destination consiste à transformer, avec ou sans travaux, une construction existante en l'une des cinq destinations visées à l'article R151-27 du code de l'urbanisme : 1/Exploitation agricole et forestière 2/Habitation 3/Commerce et activité de service 4/Equipement d'intérêt collectif et services publics 5/Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.</p> <p>7. Emet un avis favorable assorti d'observations au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme (16 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention) ;</p> <p>8. Emet un avis favorable au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (16 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention).</p>
SCoT Bergeracois	Avis favorable sur le projet

6 – Réponses aux observations et questions émises lors de l'enquête publique unique

6.1 – Concernant les demandes de reclassement de parcelles non constructibles en zone constructible

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCPF est le document d'urbanisme aujourd'hui opposable depuis le 28 novembre 2019. Il traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols sur le territoire de la CCPF :

- Respect les principes généraux énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme ;
- Définition des conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture.

Lors de l'élaboration du PLUi, des objectifs intercommunaux en termes de prévisions démographiques ont été fixés, ainsi que les besoins en logements qui en découlent, affichant clairement les espaces nécessaires pour l'accueil de la population prévue, notamment au travers de son zonage graphique. A ce titre, le PLUi opposable est cohérent et s'inscrit dans les orientations de maîtrise de la consommation foncière fixée par la loi.

Aussi, dans le cadre de cette procédure (modification de droit commun), il n'est pas règlementairement pas possible de revoir les surfaces allouées aux espaces constructibles (inscription de nouvelles surfaces) sans porter atteinte à l'économie générale du PLUi. Le commissaire enquêteur, lors de ces permanences, l'a clairement expliqué lors de telles demandes et a conseillé aux personnes de réitérer leurs demandes lors de la révision générale du PLUi.

6.2 – Concernant les demandes de changement de destination

6.2.1 – Réponse de la CCPF

La CCPF a détaillé la méthodologie d'identification des huit changements de destination identifiés dans la modification n°1 du PLUi, objet de cette enquête publique. Elle indique « *Un travail collaboratif a été mis en œuvre entre le Vice-Président en charge de l'Urbanisme à la Communauté de Communes du Pays Foyen, José Bluteau, et chacune des communes. Ainsi, sans être à ce stade exhaustif, ce travail a permis de recenser les projets de particuliers connus des communes, et de faire remonter ces demandes auprès de la Communauté de Communes à partir du moment où les réseaux sont présents, et où le bâti considéré a une valeur patrimoniale. Un accord de principe a été donné aux projets proposés à court/moyen terme sous réserve de la présence des réseaux (dont défense incendie), du caractère patrimonial avéré du bâti désigné, du faible impact prévisible sur l'environnement et la capacité à maintenir l'activité agricole en périphérie immédiate. De fait, les ruines ne peuvent être recensées pour pouvoir changer de destination.* »

6.2.2 – Réponse du commissaire enquêteur

Onze demandes de changement de destination ont été portés à l'attention du commissaire enquêteur, venant s'ajouter aux huit identifiés dans la modification n°1 du PLUi et aux trente autorisés dans le PLUi, ce qui porterait à 49 le nombre de changements de destination autorisés en cas de validation de l'ensemble des demandes, soit une augmentation d'environ 60 %.

Le commissaire enquêteur a demandé à la CCPF que l'ensemble des demandes de changement de destination identifiés dans cette enquête publique bénéficie d'une analyse en termes de suffisance des réseaux (incendie, électricité et eau potable), de zonage dans le PLUi, de superficie (approximative) du bâtiment, de nombre de logements créés, de destination nouvelle, de risque de compromettre l'activité agricole ou sylvicole, ainsi que la qualité des paysages, et enfin, si ces bâtiments avaient déjà été identifiés en préalable à la modification de droit commun puis écartés, n'apparaissant donc pas dans la modification n°1 du PLUi. Un tableau a été transmis dans le mémoire en réponse de la CCPF (annexe 8). Aucun n'avait été identifié en préalable de la modification n°1 du PLUi. Pour des raisons d'équité, ces demandes doivent être analysées avec les mêmes critères que ceux ayant présidés pour le choix des changements de destination précédents (présence des réseaux et valeur patrimoniale, etc.).

Le commissaire enquêteur estime nécessaire de réaliser un examen préalable permettant de démontrer la suffisance des réseaux, et notamment du réseau incendie, pour justifier les changements de destination retenus à l'issue de cette enquête publique concernant la modification n°1 du PLUi et d'apporter la démonstration dans les choix de la mise en œuvre d'une absence des risques sur les activités agricole et sylvicole, ainsi que sur la qualité paysagère. Les bâtiments en ruine doivent être écartés.

Enfin, ces changements de destination sont producteurs notamment d'habitats qui viennent en complément des logements à produire déjà prévus dans le PLUi. Il serait utile d'en faire le bilan afin d'estimer leur participation dans la production de logements nécessaires au PLUi. A priori, cette production semble faible et reste compatible avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable. L'encadrement du nombre de logements autorisés (certains bâtiments semblent avoir un volume important) permettrait de s'assurer de la suffisance des réseaux à les recevoir et ainsi de fiabiliser le document d'urbanisme.

6.3 – Concernant les PDA

Seuls M. Foussard (propriétaire du château du Barrail) et M. Pitron (propriétaire du château du Puch-de-Gensac) ont participé à cette enquête publique unique et réagi aux projets de périmètres délimités des abords proposés par l'architecte des Bâtiments de France (Unité départementale de l'architecture et du patrimoine UDAP Dordogne). Leurs propositions intègrent le projet de PDA tel que défini pour chacun de ces châteaux, en le complétant par des parties précédemment existantes dans le périmètre calé sur le rayon de 500 m et en y adjoignant des zones hors périmètre des 500 m.



Propositions de modification des projets de PDA soumis à l'enquête publique unique
M. Pitron à gauche (château du Puch-de-Gensac) et de M. Foussard à droite (château du Barrail)

M. Pitron demande que la partie délimitée par le trait rose soit ajoutée au projet de PDA le concernant.

M. Foussard demande qu'au PDA tel que proposé, s'ajoutent, au nord, les surfaces identifiées dans le périmètre actuel de protection au titre des abords de monuments historiques (R500 ; ⊗), ainsi que les parcelles s'étendant vers la Dordogne (⊗⊗). Ces dernières sont incluses dans le PPRI, en zones rouge et rouge clair. Si elles se révèlent inconstructibles au travers du PPRI alors M. Foussard ne souhaite pas qu'elles soient incluses dans le nouveau projet de PDA demandé par ses soins.

Ces deux personnes ont accueilli plutôt favorablement les projets de PDA mais ont également identifié des risques d'atteinte à la qualité des paysages suivant certains cônes de vue depuis leurs châteaux respectifs, d'où les parties demandées en complément dans les projets de PDA. Par ailleurs, M. Pitron n'avait pas été averti que son château faisait l'objet d'un projet de PDA.

Une rencontre et une visite de terrain entre l'architecte des Bâtiments de France, la CCPF et ces propriétaires permettraient de comprendre le positionnement de chacun des acteurs, ainsi que les enjeux avérés relatifs au paysage, et de répondre aux attentes de chacun dans un esprit d'intérêt général et non d'intérêt particulier.

6.4 – Concernant la prise en compte de projets économiques

6.4.1 – Projet d'extension d'un site de vinification de la cave coopérative « Les Vignerons de Berticot – Graman »

La cave coopérative de Landerrouat a établi un schéma directeur stratégique pour faire face aux crises successives qui la touchent. Ce plan passe notamment par la création de nouveaux ateliers sur le site de Landerrouat. Au regard du document d'urbanisme opposable, les possibilités d'extension dans l'emprise de leur site sont limitées, pour partie, par des questions de limite de propriété et pour l'autre, par des contraintes de zonage. La requérante exprime dans sa demande « Malgré l'attention portée lors de la conception du PLUi à permettre l'extension des exploitations existantes, le projet vital d'extension de la cave des Vignerons de Berticot-Graman se trouve bloqué par une trop grande proximité des secteurs Ap et A vis-à-vis des bâtiments agricoles existants. »

Cette demande est très similaire au point 2.3 dans la notice de présentation (29) concernant un projet d'extension de chais viticoles existants au secteur des Mingauds à Pineuilh, qui lui aussi est aujourd'hui bloqué par la présence d'un secteur agricole protégé Ap.

La demande porte sur :

1. La réduction de la zone Ap sur la parcelle ZC 163 pour une surface de 2 200 m² ;
2. L'augmentation de l'emprise de la zone UX vers l'ouest sur les parcelles ZC 163, ZC 159 et ZC 160 pour une surface de 11 000 m² afin de laisser la possibilité de réaliser l'extension de la coopérative dans les années à venir.

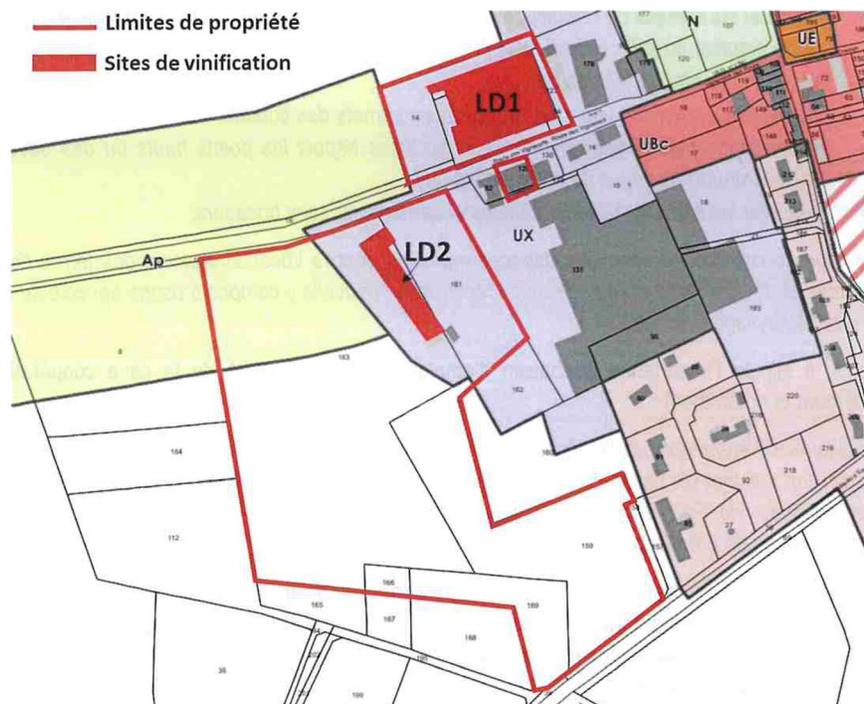


Figure 1 - Zonage existant et limites de propriété de la coopérative

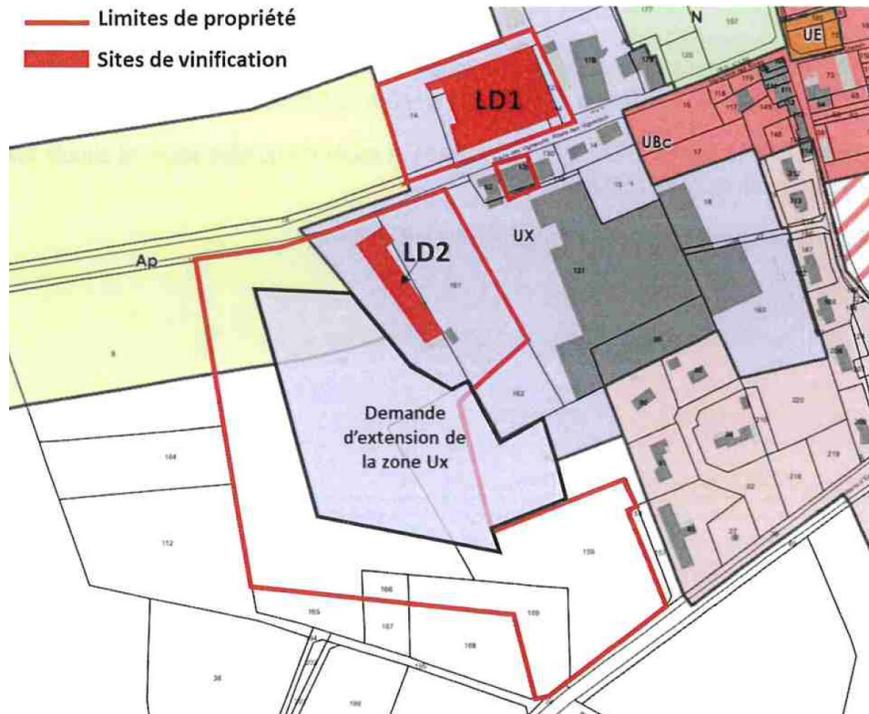


Figure 4 - Evolution du zonage souhaitée

Par ailleurs, la requérante indique que le zonage alloué à leur activité est UX, ce qui correspond à « une zone équipée destinée à l'accueil d'activités économiques à vocation commerciales, artisanales, d'entrepôt ou de bureaux » alors que les autres caves coopératives du territoire sont classées en UY « zone industrielle destinée aux activités commerciales, artisanales, d'entrepôts et industrielles de toute catégories ». Elle demande que la bonne dénomination du zonage soit appliquée à leur activités.

Elle indique également que le règlement modifié et mis à enquête publique, stipule que la zone A est définie comme « une zone spécialisée dont l'objectif premier est de pérenniser et de développer l'activité agricole. Elle a vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires à cette activité ». A cette lecture, il lui semble que la cave serait en mesure de construire l'extension de ses chais en zone A et donc le reclassement de 11 000 m² de zone A en zone UX ne serait plus nécessaire (point 2).

S'il est possible de répondre favorablement au premier point (réduction de la zone Ap sur la parcelle ZC 163 pour une surface de 2 200 m²) puisqu'une évolution similaire est déjà incluse dans la modification n°1 du PLUi, il n'est pas envisageable de répondre favorablement au deuxième point par le biais de la modification n°1 du PLUi. Une autre procédure devra être sollicitée, notamment une déclaration de projet par exemple. A la lecture du règlement modifié mis à enquête publique (p137), le point 1.2.1 semble autoriser la construction de l'extension des chais :

1.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Dans l'affirmative, l'ensemble des demandes formulées pourra être satisfait.

6.4.2 – Projet d’implantation de tentes, containers maritimes et chalets bois

La demande déposée est adressée à M. le Maire, indiquant que la présentation du projet est jointe. Or, il n’y a pas de présentation dudit projet. Ces requérants indiquent qu’ils souhaitent déplacer leur projet d’implantation de tentes, containers maritimes et chalets bois, initialement prévu sur la parcelle 385D, sur la partie haute de la parcelle 385D mais aussi sur une partie des parcelles 438D, 439D et 388D.

En l’absence de la description du projet, le commissaire enquêteur ne peut se faire un avis. Il laisse donc le soin à la collectivité, à la CCPF et aux services de l’Etat de juger de la pertinence de ce projet au regard des réglementations en vigueur et de l’esprit de cette modification n°1 du PLUi, ainsi que de veiller le cas échéant à l’absence d’impact significatif de celui-ci (environnemental, paysager, consommation d’espaces, etc.).

6.5 – Concernant la réalisation d’un projet photovoltaïque

L’observation A10 est relative au projet de PDA sur la commune de Pellegrue, concernant l’église et la halle. Cette observation est en lien avec un projet communal de centrale photovoltaïque au sol de 5 MWC au lieu-dit Ferrand. Un CUB a été déposé fin 2022 par une société d’énergie renouvelable. La réponse de la préfecture stipule que le terrain, objet de la demande, ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l’opération envisagée en raison des périmètres AC1 de protection des monuments historiques relatifs à la halle et à l’église.

La mairie de Pellegrue est favorable à l’implantation de ce projet photovoltaïque car, selon les termes de la délibération n°2023-06, il favorise le développement des énergies renouvelables et permet la reconversion d’un ancien site pollué. La stratégie nationale pour l’implantation des systèmes de production d’énergie renouvelable a priorisé notamment les sites pollués (dégradés) pour leur installation.

Le projet de PDA proposé à enquête publique lève cette contrainte en laissant les terrains supports de la centrale photovoltaïque à l’extérieur du projet de PDA. Même si c’est une contrainte forte pour la réalisation d’un projet d’énergie renouvelable, ce n’est pas la seule. Dans le cadre du développement d’un parc photovoltaïque, d’autres enjeux sont à prendre en compte, notamment les enjeux écologiques (inventaires sur cycle annuel, zones humides et mise en œuvre de la démarche Eviter/Réduire/Compenser), paysagers (paysage ordinaire et cônes de vue, paysage habité et prise en compte des co-visibilités lointaines et avec les riverains), etc. Divers dossiers seront à réaliser en fonction du contexte réglementaire.

Parce qu’elles sont visibles et modifient le paysage, les nouvelles infrastructures d’énergie renouvelable génèrent des questionnements et contestations locales. Face à l’urgence climatique et à l’enjeu de souveraineté énergétique, il est nécessaire que les collectivités communiquent et concertent avec les administrés de façon à favoriser le dialogue en amont des projets sur leur territoire et leur appropriation par le public. Cette concertation doit aboutir à la garantie d’un partage équitable des efforts consentis et des retombées.

En ce qui concerne la question du projet de l’emplacement réservé pour le parc photovoltaïque, elle se situe hors présente enquête publique. La CCPF et le maire de Pellegrue apporteront la réponse attendue.

6.6 – Concernant la gestion des eaux usées en assainissement non collectif (règlement écrit)

6.6.1 – Réponse du pétitionnaire

La proposition de rédaction dans le règlement écrit concernant la gestion des eaux usées en assainissement non collectif est extraite de l’arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d’assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5. Cependant, cet arrêté a été modifié par l’arrêté du 7 mars 2012. Les modalités réglementaires concernant

d'évacuation des eaux usées traitées issues des assainissements non collectifs ont évolué. L'arrêté 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012.

6.6.2 – Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que cette réponse répond de façon satisfaisante à la prise en compte de la demande formulée. La rédaction sera donc changée prenant en compte la réglementation la plus récente.

6.7 – Concernant l'ajout d'une servitude spécifique relative à la chaufferie à bois déchiqueté de Pellegrue

Le président de la CCPF demande l'intégration d'une servitude spécifique relative à la chaufferie bois déchiqueté de Pellegrue. Suivant le décret datant du 26/04/2022, les réseaux de chaleur et de froid classés, ainsi que leurs périmètres de développement, doivent être annexés au PLUi en raison de la modification des certains articles des codes de l'énergie et de l'urbanisme.

Cette modification n°1 du PLUi doit être l'occasion d'intégrer cette servitude spécifique. Cette intégration devrait faire l'objet d'une information auprès de la population du territoire.

6.8 – Concernant les défauts de forme et d'identification des documents constitutifs du PLUi

Une lecture très attentive des dossiers mis à l'enquête publique unique a été réalisée par un requérant. Les demande d'ajustements de forme et rédactionnels (homogénéité des termes utilisés, des références, etc.) doivent être pris en considération et déclinés dans la modification n°1 dans le respect des réglementations en vigueur et suivant les choix des communes et de la CCPF.

Les dossiers soumis à cette l'enquête publique unique ont été mis en ligne le lundi matin par la CCPF. Bien qu'ayant initié le dépôt bien avant le début de l'heure d'ouverture de l'enquête publique, l'état du réseau internet et la taille parfois conséquente de certaines pièces, ont différé de quelques minutes l'accessibilité à ces dossiers sur le site internet de la communauté de communes.

En ce qui concerne la demande de transmission « des PDA dans le PLUi de 2019 », ils ne peuvent être transmis car ils n'existent pas. La servitude associée aux monuments historiques dans le PLUi de 2019 est l'application d'un périmètre basé sur un rayon de 500 m prenant en compte l'ensemble des espaces bâtis ou non bâtis protégés. Ce périmètre a été reporté dans les cartographies disponibles dans le dossier n°2.

A Bordeaux, le 04 août 2023

Françoise BAZALGETTE - MOIROT

Commissaire enquêteur



7 – Annexes

Annexe 1 – Arrêté en date du 10 mai 2023 prescrivant l'enquête publique

Annexe 2 – Avis d'ouverture de l'enquête publique

Annexe 3 – Certificats d'affichage de l'avis d'enquête publique

Annexe 4 – Parution dans les journaux

Annexe 5 – Consultation en préalable du propriétaire ou de l'affectataire domanial des monuments historiques

Annexe 6 – Observations du public

Annexe 7 – Procès-verbal des observations

Annexe 8 – Mémoire en réponse du pétitionnaire

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le

ID : 033-243301371-20231128-D_2023_152-DE



**MODIFICATION N°1 DU PLU
ET DE MISE EN PLACE DES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS
DES MONUMENTS HISTORIQUES
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN (33)**

Enquête publique unique

Du lundi 05 juin au mercredi 05 juillet 2023

Conclusions motivées et avis sur chacun des dossiers soumis à enquête publique unique

Conclusions motivées et avis concernant la modification n°1 du PLUi de la CCPF

Cette enquête publique a concerné la modification n°1 du PLUi sur le territoire de la Communauté de communes Pays Foyen (CCPF).

Après avoir examiné le dossier présenté par la Communauté de communes Pays Foyen (CCPF), maître d'ouvrage, m'être rendu sur site, avoir tenu cinq permanences et pris connaissance des observations du public, le commissaire enquêteur a établi son rapport d'enquête publique unique (document séparé de celui-ci ; article R.123-19 du code de l'environnement) qui consigne :

- Le déroulement de l'enquête ;
- Les observations émises par le public ;
- Les réponses du maître d'ouvrage ;
- L'examen personnel que le commissaire enquêteur a pu faire du dossier.

Les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur sont formulés dans ce document.

1. Objet de l'enquête

À la suite de l'approbation du PLUi de la CCPF en 2019, et après plusieurs mois de mise en pratique du document d'urbanisme, des corrections s'avèrent nécessaires pour améliorer l'usage du document de planification et son caractère opposable aux demandes d'urbanisation. La procédure de modification n°1 du PLUi a ainsi été engagée pour apporter des ajustements rédactionnels ou règlementaires (évolutions des règlements écrit et graphique).

Un travail préalable à l'élaboration de la modification n°1 du PLUi a été réalisé par la CCPF sur l'ensemble des communes de son territoire, basé sur un retour d'expérience de l'application du document d'urbanisme depuis son approbation et sur les demandes formulées par les administrés (constructibilité, projets, etc.). Seules les demandes entrant dans le champ de la modification de droit commun n°1 ont été retenues.

2. Le projet

Trois types d'évolution sont inscrits dans la modification n°1 du PLUi :

1. Adaptations et améliorations rédactionnelles du règlement écrit du PLUi, notamment pour les zones A et N : clarification des règles édictées, assouplissement de certaines règles existantes et instauration du permis de diviser ;
2. Adaptations et améliorations du zonage du PLUi : reclasser une parcelle de A en N (correction d'une erreur matérielle à Port Sainte Foy et Ponchapt), améliorer l'intégration et l'encadrement des projets touristiques (site d'hébergement touristique existant qui n'a pas été pris en compte dans le PLUi de 2019 à Pineuilh et nouvelle activité réduite d'accueil touristique à Saint Avis Saint Nazaire ; réalisation de sanitaires sur 50 m²) et adapter un secteur Ap (Pineuilh) ;
3. Ajout de huit possibilités de changement de destination en zones agricoles et naturelles : sept destinés à de l'habitation et un pour de l'hébergement touristique.

3. Déroulement de l'enquête publique et conformité à l'arrêté

Le commissaire enquêteur estime que les aspects règlementaires à mettre en œuvre suivant l'arrêté d'enquête publique ont été respectés. L'explication détaillée est donnée dans le document « Rapport d'enquête publique ».

4. Bilan de l'enquête publique

1. Sur les 35 observations portées par écrit à l'attention du commissaire enquêteur tous types de supports confondus lors de cette enquête unique, 33 concernent la modification n°1 du PLUi : 17 sur les registres papiers, 17 sur le registre électronique, 1 sur la boîte mail du commissaire enquêteur. Deux observations sont en doublon ;
2. 21 personnes se sont déplacées lors des permanences. Certaines ont déposé des observations sur les registres ou par courrier et d'autres n'ont pas souhaité inscrire une observation/demande car une réponse satisfaisante leur a été apportée en permanence par le commissaire enquêteur.

Les thématiques abordées par les observations sont les suivantes :

1. Demande de reclassement de parcelles en zones A ou N dans le document opposable en zones constructibles ;
2. Demandes de changement de destination ;
3. Demande d'intégration de projets économiques ;
4. Réalisation d'un projet photovoltaïque ;
5. Gestion des eaux usées dans le règlement écrit ;
6. Ajout d'une servitude spécifique relative à la chaufferie à bois décheté de Pellegrue ;
7. Défauts de forme et d'identification des documents constitutifs du PLUi.

L'ensemble des observations recueillies relèvent plutôt de l'ordre privé. L'intérêt général de la modification n°1 n'a jamais été évoqué par le public.

5. Cadre réglementaire

Le projet global, dans ses différentes phases de définition, a été cadré en concertation avec les services de la DDTM. Il prend en compte l'ensemble des procédures demandées par le cadre réglementaire.

6. Avis du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête

Cette modification n°1 du PLUi de la CCPF a été réalisée en étroite collaboration avec la DDTM, la CCPF et le représentant de chacune des communes. Dans l'avis de la DDTM, il est indiqué « *un avant-projet nous avait été proposé à lecture sur lequel plusieurs remarques avaient été formulées par courrier du 22 juin 2022. Dans le dossier aujourd'hui présenté, la quasi-totalité des réponses ont été apportées, néanmoins quelques points restent à rectifier ou compléter* ». Cet avis de la DDTM atteste de la volonté de la CCPF d'établir cette procédure d'évolution du PLUi juridiquement stable.

En outre, un cadrage préalable de l'ensemble des évolutions du PLUi demandées par les communes a été réalisé afin de définir la procédure d'évolution du PLUi adaptée et seules celles relevant d'une modification de droit commun ont été retenues. Celles relevant d'autres procédures d'évolution du PLUi ont été écartées.

Ainsi, la méthode de construction de la modification n°1 du PLUi par la CCPF, en appui avec les services de l'Etat, mais également avec les représentants de chaque commune, atteste d'une démarche participative élargie et d'une volonté affirmée d'aboutissement de cette modification dans les meilleures conditions.

Le commissaire enquêteur estime qu'il est justifié de faire évoluer un document de planification à la suite de sa mise en œuvre de façon à faciliter son usage et à améliorer son opposabilité aux demandes d'autorisation d'urbanisation. Les documents constitutifs du PLUi de la CCPF se doivent d'être au service de l'aménagement de son territoire (renforcement réglementaire des outils à disposition, prise en compte des enjeux locaux, etc.), tout en sachant s'adapter à son contexte et en apportant de la souplesse. C'est dans cet esprit que la modification n°1 a été élaborée.

Les pièces présentées dans le dossier d'enquête publique sont pédagogiques, claires et bien illustrées avec des plans à des échelles adaptées pour une bonne compréhension du public. Les documents du dossier d'enquête publique remplissent correctement les objectifs, à savoir la présentation des évolutions inscrites dans la modification n°1 du PLUi et des différents enjeux associés, ainsi que la fourniture des éléments suffisants aux personnes désireuses de prendre connaissance du projet. La lecture est rendue aisée du fait de nombreuses illustrations (photographies, cartes et tableaux).

Enfin, l'absence de soumission à une évaluation environnementale par la MRAe atteste des impacts non significatifs sur l'environnement de cette procédure d'évolution du PLUi.

Je soussignée, Françoise Bazalgette-Moirot, désignée en qualité de commissaire enquêteur par l'ordonnance E23000044/33 en date du 17 avril 2023 de M. le président du tribunal administratif de Bordeaux, en vue de conduire ladite enquête qui s'est déroulée du 05 juin au 05 juillet 2023.

- CONSIDERANT que l'enquête publique s'est déroulée selon le calendrier prévu et les modalités prescrites dans l'arrêté qui l'a ordonné, ainsi que les lois et règlements applicables en la matière ;
- CONSIDERANT que l'enquête a été portée à la connaissance du public de façon satisfaisante, en particulier par voie de presse (publicité réglementaire), sur les panneaux d'affichage extérieurs des 20 mairies et de la communauté de communes, ainsi que par voie électronique, sur Facebook et sur les panneaux lumineux des communes en disposant ;
- CONSIDERANT que les registres d'observation (papier et dématérialisé) ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, soit aux jours et aux heures d'ouverture des mairies et de la CCPF et que le dossier a été consultable à tout moment pendant la durée de l'enquête en dématérialisé ;
- CONSIDERANT que les permanences ont été tenues aux jours et heures annoncés par l'arrêté et qu'il n'y a pas eu d'incident à déplorer ;
- CONSIDERANT que les conditions d'accueil et d'accessibilité aux pièces du dossier à la CCPF, siège de l'enquête publique, ont été appréciés comme satisfaisantes (bureau dédié) ;
- CONSIDERANT qu'après une lecture attentive et approfondie du dossier de modification n°1 du PLUi par le commissaire enquêteur, suivie d'échanges avec la CCPF et le référent identifié pour ce dossier (Laurie Villenave, service urbanisme CCPF), les enjeux de la modification n°1 du PLUi ont été appréhendés ;
- CONSIDERANT que le dossier proposé à enquête publique et tenu à la disposition du public a permis une appréhension satisfaisante et que les incidences ont été jugées comme non significatives (pas de soumission à évaluation environnementale) ;
- CONSIDERANT qu'après avoir, une fois l'enquête terminée, rendu en main propre au maître d'ouvrage le procès-verbal des observations et reçu en retour ses éléments de réponse dans le délai imparti ;
- CONSIDERANT qu'un cadrage préalable de l'ensemble des évolutions du PLUi demandées par les communes a été réalisé afin de définir la procédure d'évolution du PLUi adaptée et que seules celles relevant d'une modification de droit commun ont été retenues ;
- CONSIDERANT que l'ensemble des évolutions inscrites dans la modification n°1 du PLUi a été réfléchi et cadré avec la DDTM (Unité Aménagement du Libournais et haute Gironde) induisant le renforcement en phase de conception de la procédure d'évolution du PLUi, et par conséquence sa stabilité juridique ;
- CONSIDERANT que les avis des personnes publiques associées sont majoritairement favorables et que les observations formulées par la Chambre d'Agriculture, la DDTM et la CDPENAF semblent relativement aisées à prendre en compte sans remise en question des évolutions inscrites dans la modification n°1 du PLUi ni de l'approche intégratrice des enjeux de préservation environnementale ;
- CONSIDERANT que les demandes de reclassement de parcelles non constructibles en zones constructibles ne peuvent obtenir un avis favorable car elles ne rentrent pas dans le champ réglementaire de la

modification n°1 du PLUi mais dans celui de la révision générale du PLUi (non programmée à ce jour) ;

CONSIDERANT que les demandes de changement de destination supplémentaires, ainsi que les projets économiques portés à connaissance lors de cette enquête publique (extension de la coopérative « Les Vignerons de Berticot-Graman » et projet touristique d'implantation de tentes, containers maritimes et chalet bois) sont recevables et que chacune de ces requêtes doit être examinée au regard de la réglementation en vigueur et du champ d'application de la modification n°1 ;

CONSIDERANT que la demande pour le projet touristique d'implantation de tentes, containers maritimes et chalet bois n'est pas suffisant étayé dans son contenu (pas de description de projet, surface nécessaire non définie, pas de plan masse projet), le commissaire enquêteur ne peut juger de la faisabilité de ce projet ;

CONSIDERANT que la modification de la servitude AC1 (rayon de 500 m en périmètre délimité des abords) de l'église et de la halle sur la commune de Pellegrue lève une contrainte forte pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque au sol et les requérants s'interrogent sur la prise en compte des enjeux paysagers ;

CONSIDERANT que l'ajout de la servitude spécifique relative à la chaufferie à bois déchiqueté de Pellegrue peut être réalisée dans le cadre d'une modification de droit commun ;

CONSIDERANT que les demandes d'ajustements de forme et rédactionnels (homogénéité des termes utilisés, des références et intégration des réglementations en vigueur dans le règlement écrit) se justifient ;

Pour tous ces motifs

DECIDE D'émettre un avis favorable sur la totalité de la modification n°1 du PLUi.

Il est assorti de cinq recommandations :

- Concernant les changements de destination : réaliser un examen approfondi des nouvelles demandes en matière de : réseaux et suffisance, risques sur les activités agricole et sylvicole, ainsi que sur la qualité paysagère, consommation des sols, nombre de logements produits, valeur patrimoniale et état du bâtiment. Cette analyse doit être régie par la réglementation en vigueur et l'équité entre les différentes phases de demande par le public (élaboration du PLUi et modification n°1 du PLUi) ;
- Concernant le projet d'extension de la coopérative « Les Vignerons de Berticot-Graman » : la réduction mesurée de la zone Ap sur la parcelle ZC 163 pour une surface de 2 200 m² doit être satisfaite car il existe déjà une demande similaire dans le dossier mis à enquête publique. L'augmentation de l'emprise de la zone UX pour une surface de 11 000 m² n'est pas autorisée par la modification n°1 du PLUi (autre procédure à solliciter) mais le règlement modifié tel que proposé à l'enquête publique devrait permettre la réalisation de leur projet (construction en zone A, p37, point 1.2.1). Enfin, il serait judicieux d'harmoniser les zonages concernant l'ensemble des caves coopératives sur le territoire de la CCPF ;
- Concernant le projet touristique d'implantation de tentes, containers maritimes et chalet bois : contrairement à la demande déposée dans le cadre de cette enquête

publique, un courrier explicatif du projet a été adressé à M. le maire de Saint-Avis-Saint-Nazaire qui jugera de la pertinence de ce projet (en association avec la CCPF et les services de l'Etat) au regard des réglementations en vigueur et de l'esprit de cette modification n°1 du PLUi (non soumission à évaluation environnementale), ainsi que de veiller le cas échéant à l'absence d'impact significatif de celui-ci (environnemental, paysager, consommation d'espaces, etc.) ;

- Concernant la prise en compte des aspects paysagers dans le projet de PDA sur la commune de Pellegrue et en relation avec le projet de parc photovoltaïque : communication et concertation élargie avec les administrés du territoire de façon à favoriser le dialogue en amont des projets d'énergie renouvelable sur le territoire de la CCPF et faciliter leur appropriation par le public. Il s'agit de faire un recentrage sur les objectifs réglementaires et les enjeux nationaux et locaux du réchauffement climatique et de l'urgence énergétique. Cette concertation doit aboutir à la garantie d'un partage équitable des efforts consentis et des retombées, et notamment pour le projet communal sur la commune de Pellegrue ;
- Concernant les demandes d'ajustements de forme et rédactionnels (homogénéité des termes utilisés, des références et intégration de la réglementation en vigueur dans le règlement écrit) : elles doivent être prises en considération et déclinées dans la modification n°1 du PLUi dans le respect des réglementations en vigueur et suivant les choix des communes et de la CCPF.

A Bordeaux, le 04 août 2023

Françoise BAZALGETTE – MOIROT
Commissaire enquêteur



Conclusions motivées et avis concernant la mise en place de périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Cette enquête publique a concerné la mise en place de périmètres délimités des abords des monuments historiques sur le territoire de la Communauté de communes Pays Foyen (CCPF).

Après avoir examiné le dossier présenté par la Communauté de communes Pays Foyen (CCPF), maître d'ouvrage, m'être rendu sur site, avoir tenu cinq permanences et pris connaissance des observations du public, le commissaire enquêteur a établi son rapport d'enquête publique (document séparé de celui-ci) qui consigne :

- Le déroulement de l'enquête ;
- Les observations émises par le public ;
- Les réponses du maître d'ouvrage ;
- L'examen personnel que le commissaire enquêteur a pu faire du dossier.

Les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur sont formulés dans ce document.

1. Objet de l'enquête

A la demande de certaines communes (Eynesse, Listrac-de-Durèze, Margueron, Massugas et Pellegrue), des projets de PDA des monuments historiques ont été définis par l'architecte des Bâtiments de France et ont donc été soumis à enquête publique.

2. Le projet

Certaines communes ont émis la volonté de procéder à la mise en œuvre de Périmètres Délimités des Abords, en collaboration avec les services de la Préfecture. D'après la CCPF, cette intention était déjà présente de la précédente révision du PLUi mais n'avait pu aboutir à temps pour pouvoir être incorporé dans une enquête publique unique. La CCPF a donc souhaité profiter de la présente procédure de modification du PLUi pour faire aboutir ce projet attendu depuis de nombreux mois par les communes concernées.

Ainsi, sept monuments historiques font l'objet d'une proposition de projets de PDA qui intéressent parfois plusieurs communes :

1. L'église Saint-André et la halle sur la commune de Pellegrue ;
2. Le château du Puch-de-Gensac sur les communes de Pellegrue, Auriolles et Listrac-de-Durèze ;
3. L'église Notre-Dame sur la commune de Massugas
4. L'église Saint-Martin sur la commune de Margueron
5. L'église Saint-Barthélémy sur les communes de Listrac-de-Durèze et Pellegrue ;
6. Le château du Barrail sur les communes d'Eynesse et de Saint-Avis-de-Soulège.

3. Déroulement de l'enquête publique et conformité à l'arrêté

Le commissaire enquêteur estime que les aspects réglementaires à mettre en œuvre suivant l'arrêté d'enquête publique ont été respectés. L'explication détaillée est donnée dans le document « Rapport d'enquête publique ».

4. Bilan de l'enquête publique

Sur les 35 observations portées par écrit à l'attention du commissaire enquêteur tous types de supports confondus lors de cette enquête unique, 3 concernent la mise en place de Périmètres Délimités des Abords (PDA) : 1 sur le registre papier de Pellegrue ; 1 par courrier, 1 sur la boîte mail du commissaire enquêteur.

5. Cadre réglementaire

Suivant l'article R621-93, alinéa IV du code du patrimoine, « Préalablement à cette enquête, le commissaire enquêteur consultera pour chacun des monuments historiques concernés, le propriétaire ou l'affectataire domanial ».

Le commissaire enquêteur a donc envoyé des mails à chacun de ces propriétaires ou affectataires domaniaux en préalable de la tenue de l'enquête publique :

- Mairie de Pellegrue : église Saint André et halle ;
- M. Michel Pitron, propriétaire du château du Puch-de-Gensac, commune de Pellegrue ;
- Mairie de Massugas : église Notre-Dame ;
- Mairie de Margueron : église Saint-Martin ;
- Mairie de Lustrac-de-Durèze : église Saint-Barthélémy ;
- M. Bonneau (gestionnaire) et M. Foussard (propriétaire) du château du Barrail, commune d'Eynesse.

6. Avis du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête

L'élaboration des projets de PDA des monuments historiques a été pilotée par le service de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde. Ils visent à substituer le périmètre de protection composé d'un rayon de 500 m autour du monument historique par un nouveau périmètre. Ils ont été soumis à l'avis de la CCPF qui les a validés en donnant son accord lors de la délibération en date du 22 février 2022.

Le commissaire enquêteur estime que ces projets de PDA permettent la constitution d'ensembles cohérents en tenant compte des contextes architectural, patrimonial, urbain et paysager. Néanmoins, si l'élaboration des PDA des monuments historiques appartenant aux affectataires domaniaux (les 4 églises et la halle de Pellegrue) n'ont pas fait l'objet d'observation (prise de connaissance des projets de PDA lors de leurs présentations en conseil communautaire du 22/02/22), il n'en est pas de même pour les deux châteaux détenus par des propriétaires privés.

En effet, M. Bonneau, gestionnaire du château du Barrail et représentant M. Foussard propriétaire installé au Canada, et M. Pitron, propriétaire du château du Puch-de-Gensac, se sont déplacés lors de la permanence du 22/06/2023. M. Bonneau avait rencontré la personne de l'UDAP en charge de l'élaboration du PDA concernant son château contrairement à M. Pitron qui découvrait que son château faisait l'objet d'un projet de PDA. Une information auprès de ce dernier des intentions de la CCPF et des communes concernées par le rayon de 500 m de proposer un PDA aurait été judicieuse et utile.

Les pièces présentées dans le dossier d'enquête publique sont pédagogiques, claires et bien illustrées avec des plans à des échelles adaptées pour une bonne compréhension du public.

Je soussignée, Françoise Bazalgette-Moirot, désignée en qualité de commissaire enquêteur par l'ordonnance E23000044/33 en date du 17 avril 2023 de M. le président du tribunal administratif de Bordeaux, en vue de conduire ladite enquête qui s'est déroulée du 05 juin au 05 juillet 2023.

- CONSIDERANT que l'enquête publique s'est déroulée selon le calendrier prévu et les modalités prescrites dans l'arrêté qui l'a ordonné, ainsi que les lois et règlements applicables en la matière ;
- CONSIDERANT que l'enquête a été portée à la connaissance du public de façon satisfaisante, en particulier par voie de presse (publicité réglementaire), sur les panneaux d'affichage extérieurs des 20 mairies et de la communauté de communes, ainsi que par voie électronique, sur Facebook et sur les panneaux lumineux des communes en disposant ;
- CONSIDERANT que les registres d'observation (papier et dématérialisé) ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, soit aux jours et aux heures d'ouverture des mairies et de la CCPF et que le dossier a été consultable à tout moment pendant la durée de l'enquête en dématérialisé ;
- CONSIDERANT que les permanences ont été tenues aux jours et heures annoncés par l'arrêté et qu'il n'y a pas eu d'incident à déplorer ;
- CONSIDERANT que les conditions d'accueil et d'accessibilité aux pièces du dossier à la CCPF, siège de l'enquête publique, ont été appréciés comme satisfaisantes (bureau dédié) ;
- CONSIDERANT qu'après une lecture attentive et approfondie du dossier de PDA par le commissaire enquêteur, suivie d'échanges avec la CCPF et le référent identifié pour ce dossier (Laurie Villenave, service urbanisme CCPF), les enjeux ont été appréhendés ;
- CONSIDERANT que le dossier proposé à d'enquête publique et tenu à la disposition du public a permis une appréhension satisfaisante ;
- CONSIDERANT qu'après avoir, une fois l'enquête terminée, rendu en main propre au maître d'ouvrage le procès-verbal des observations et reçu en retour ses éléments de réponse dans les délais impartis ;
- CONSIDERANT que l'ensemble des projets de PDA a été réfléchi et défini par les services de l'UDAP suivant la réglementation en vigueur ;
- CONSIDERANT que les propriétaires des châteaux du Barrail et du Puch-de-Gensac ont déposé des observations en vue de modifier les projets de PDA proposés à l'enquête publique ;
- CONSIDERANT que la modification de la servitude AC1 (rayon de 500 m en périmètre délimité des abords) de l'église et de la halle sur la commune de Pellegrue lève une contrainte forte pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque au sol et les requérants s'interrogent sur la prise en compte des enjeux paysagers ;

Pour tous ces motifs

DECIDE D'émettre un avis favorable sur la totalité des projets de PDA des monuments historiques.

Il est assorti de deux recommandations :

- Communication et concertation avec les propriétaires privés du château du Barrail et du château du Puch-de-Gensac en amont de la finalisation des PDA pour une compréhension partagés des enjeux (architectural, patrimonial, urbain et paysager) par les différents acteurs intervenants et concernés dans cette procédure. L'objectif visé doit être des PDA acceptables par tous ;
- Communication et concertation élargie avec les administrés du territoire de façon à favoriser le dialogue en amont des projets d'énergie renouvelable sur leur territoire et faciliter leur appropriation par le public. Il s'agit de faire un recentrage sur les objectifs règlementaires et les enjeux nationaux et locaux du réchauffement climatique et de l'urgence énergétique. Cette concertation doit aboutir à la garantie d'un partage équitable des efforts consentis et des retombées, et notamment pour le projet communal sur la commune de Pellegrue.

A Bordeaux, le 04 août 2023

Françoise BAZALGETTE - MOIROT

Commissaire enquêteur



Modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays Foyen

Retour sur le rapport d'Enquête Publique

Ce document synthétise les compléments ou ajustements proposés au regard des observations émises suite à l'enquête publique, et tout en tenant compte des conclusions du Commissaire Enquêteur. Ces ajustements ont été validés lors d'une réunion de Comité de Pilotage organisée le 12 octobre 2023.

Obs. N°	Requérant	Objet	Avis Commission	Documents modifiés
A1	Mme Dessagnes (Saint-Avit Saint-Nazaire)	Demande que les parcelles AO74 et AO75 soient de nouveau classées en zone constructible. Elles étaient constructibles dans la carte communale de 2008. Puis en 2013, 2 CU opérationnels ont été obtenus. Le PLUi a classé les parcelles en zone N.	La procédure de modification du PLUi n'a pas vocation à ajouter de nouveaux espaces constructibles sur des espaces classés en zone A ou N. Cette demande pourra être reformulée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi (dans le cadre d'une révision du document).	Non
A2	M. et Mme Queyreau (Les Lèves-et-Thoumeyragues)	Demande que les parcelles AP210, AP211 et AP210 soient classées en constructible.	La procédure de modification du PLUi n'a pas vocation à ajouter de nouveaux espaces constructibles sur des espaces classés en zone A ou N. Cette demande pourra être reformulée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi (dans le cadre d'une révision du document).	Non
A3	M. et Mme Philip (Les Lèves-et-Thoumeyragues)	Dispose d'un bâtiment agricole situé sur les parcelles AC415 et AC419 en zone habitée (hameau Les Bramants). Pas de repreneur pour son activité agricole. 1/Demande un changement de destination pour une habitation (présence de réseaux eau, électricité et téléphone). Potentiels acquéreurs. 2/Demande à ce que les parcelles nommées ci-dessus soient constructibles (avis favorable de M. le Maire).	La demande de changement de destination concerne un bâtiment ne présentant aucun intérêt patrimonial, ce qui n'est pas cohérent au regard des orientations portées par le PLUi. Avis défavorable. Pour ce qui concerne la demande de classement de parcelles en zone constructible, la procédure de modification du PLUi n'a pas vocation à ajouter de nouveaux espaces constructibles sur des espaces classés en zone A ou N. Cette demande pourra être reformulée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi (dans le cadre d'une révision du document).	Non
A4	M. Tridat (Ligueux)	Demande le reclassement de la partie de la parcelle A741 (actuellement en zone A) en zone constructible.	La procédure de modification du PLUi n'a pas vocation à ajouter de nouveaux espaces constructibles sur des espaces classés en zone A ou N. Cette demande pourra être reformulée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi (dans le cadre d'une révision du document).	Non

A5	M. Coquet (Pellegrue)	Demande un changement de destination pour une grange sur la parcelle ZV 147b en surface habitable	Le bâtiment a un caractère patrimonial et est raccordable à l'ensemble des réseaux. Avis favorable	Oui
A6	M. Mourgues (Massugas)	Demande le changement de destination d'une grange sur la parcelle ZN50 pour en faire un logement de gardien. Projet de développer un projet d'oenotourisme sur une propriété viticole et location des gîtes qui se trouvent dans la maison principale. Nécessité d'avoir un gardien sur place pour sécuriser les lieux car le propriétaire n'habite pas sur place (prévention des vols dans le secteur viticole)	Le bâtiment a un caractère patrimonial et est raccordable à l'ensemble des réseaux. Avis favorable	Oui
A7	Mme Laffitte (Landerrouat)	Dépôt d'un projet d'extension d'un site de vinification de la cave coopérative « Les vigneronns de Berticot-Gramant (Landerrouat). Demande l'évolution du zonage existant afin de permettre l'extension nécessaire d'un site de vinification de la cave ainsi que la création de bâtiments de vinification et de stockage.	La proposition de la cave coopérative d'avoir une appellation de zone plus en relation avec l'activité effective du site – basculement d'une zone UX vers une zone UY – paraît légitime et cohérente avec le zonage utilisé sur les autres caves coopératives du territoire. Avis favorable. La proposition de déclasser une partie de zone Ap pour permettre l'implantation de l'extension des activités paraît elle aussi légitime et en cohérence avec la modification accordée dans la présente procédure pour une exploitation agricole à Pineuilh. Avis favorable. Il semble que ce ne soit plus forcément une priorité au regard de la relecture du règlement de la zone A, mais en revanche la demande d'extension de la zone UX (future zone UY) sur de la zone agricole ne paraît pas possible dans le cadre de cette procédure. la procédure de modification du PLUi n'a pas vocation à ajouter de nouveaux espaces constructibles sur des espaces classés en zone A ou N. Cette demande pourra être reformulée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi (dans le cadre d'une révision du document).	Oui

A8	M. Boudens et Mme Robert (Pellegrue)	Demande un changement de destination pour une dépendance sur la parcelle ZE16	Le bâtiment a un caractère patrimonial et est raccordable à l'ensemble des réseaux. Avis favorable	Oui
A9	M. Jaën (Pellegrue)	Demande un changement de destination pour une dépendance sur la parcelle ZG27	Le bâtiment a un caractère patrimonial et est raccordable à l'ensemble des réseaux. Avis favorable	Oui
A10	Inconnu	1/Remarques et questionnement sur le PDA de Pellegrue. Le bourg et l'église sont visibles depuis la RD672, c'est tout le coteau qui apparait dans un seul panoramique. Ne comprend pas pourquoi on libère toute la limite sud avec des terrains très visibles (covisibilité) et notamment dans le cadre de l'implantation d'un projet photovoltaïque par la mairie sur un terrain en cours d'acquisition (YC38). 2/Quid du projet d'emplacement réservé du dit parc photovoltaïque lancé par le conseil, voir délibération du 2 juin 2023 (parcelleYC38) ?	Les deux remarques font l'objet de procédures parallèles, les réponses seront donc apportées dans le cadre de celles-ci.	Non
A11	M. Teyssandier (Pineuilh)	Demande un changement de destination pour un bâtiment, parcelle BX49 pour lequel aujourd'hui la destination n'est pas claire. Suivant le régime des impôts, ce bâtiment serait considéré comme un bâtiment agricole bien qu'ait servi il y a très longtemps comme une maison d'habitation. Le projet est de réaliser une habitation soit par un changement de destination (si considéré comme un bâtiment agricole) soit par une réhabilitation du bâti (ce qui serait autorisé par le règlement du PLUi).	Le bâtiment a un caractère patrimonial et est raccordable à l'ensemble des réseaux. Par ailleurs, il était au moins en partie et historiquement déjà une habitation. Avis favorable	Oui
A12	M. Hospital (Saint-Avit de Soulège)	Demande un changement de destination d'un bâtiment pour en faire une habitation, parcelle B197	Il s'agirait plutôt d'y faire un hébergement touristique. Avis favorable	Oui
A13	M. et Mme Vaurigaud (Saint-Avit Saint-Nazaire)	Demande que le bâtiment sur la parcelle A768 soit : 1/ identifié au cadastre et 2/ puisse changer de destination	Ce bâti est situé dans le périmètre du Plan de Prévention de Risque Inondation (PPRI). Même si la construction pourrait être en zone bleue, il n'est pas opportun d'exposer de futurs habitants à un risque connu. Avis défavorable	Non

A14	M. Hasan et Mme Terrasson (Saint-Avit Saint-Nazaire)	Ils ont un projet d'implantation de tentes/ containers maritimes / chalets bois sur une partie de la parcelle D385 qui est en partie en zone verte protégée, ainsi que saturée lors des événements pluvieux. Demande que la partie haute de cette parcelle, ainsi qu'une partie des parcelles D438, D440 et D388 puisse accueillir leur projet.	La procédure de modification du PLUi tient déjà compte en partie du projet proposé. Avec les ajustements proposés, il est jugé comme possible pour ces porteurs de projet de lancer leur activité de tourisme. Sur cette base, si l'activité est confortée dans le temps des évolutions supplémentaires pourront être étudiées. Avis de ne pas ajouter d'espaces supplémentaires à ce qui a déjà été intégré dans le projet de modification du PLUi.	Non
A15	M. Albos (Saint-Avit Saint-Nazaire)	1/Demande que son hangar de 75 m2 sur la parcelle D958 puisse changer de destination (habitation pour ses parents) 2/Demande que la parcelle D167 puisse autoriser la construction d'un hangar pour pouvoir stocker le matériel de son entrepris	1/ Le bâtiment a un caractère patrimonial et est raccordable à l'ensemble des réseaux. Avis favorable 2/ La procédure de modification du PLUi n'a pas vocation à ajouter de nouveaux espaces constructibles sur des espaces classés en zone A ou N. Cette demande pourra être reformulée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi (dans le cadre d'une révision du document). Avis défavorable	Oui
A16	M. et Mme Terrible (Saint-Philippe du Seignal)	Demande que les parcelles A 41 et 1196 et A663 et 1199 deviennent constructibles	La procédure de modification du PLUi n'a pas vocation à ajouter de nouveaux espaces constructibles sur des espaces classés en zone A ou N. Cette demande pourra être reformulée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi (dans le cadre d'une révision du document). Avis défavorable	Non
A17	M. Robineau (Saint-Quentin de Caplong)	Dépôt de deux demandes émanant de Mesdames Bachelot et Valade, habitante de la commune. Demande que les parcelles AK77 et AK 126, situées en zone AH soient constructibles	La procédure de modification du PLUi n'a pas vocation à ajouter de nouveaux espaces constructibles sur des espaces classés en zone A ou N. Cette demande pourra être reformulée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi (dans le cadre d'une révision du document). Avis défavorable	Non

B1 à B12	M. Viau-Bounezou	<p>Douze contributions relatives à :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Prise de connaissance du dossier d'enquête publique 2. Identification des zonages modifiés 3. Diverses orthographes de « intérêt collectif » 4. Délibération de la modification n°1 du PLUi et organisation de l'enquête publique 5. Diverses formulations de « bandes tampon » 6. Renvoi du règlement écrit à l'annexe 1 incompréhensible 7. Complétude du fascicule 1.4 Annexe patrimoine et changement de destination 8. Liste d'essences locales pour les clôtures introuvable 9. Largueur des « zones tampon » et proposition de rédaction 10. Différences entre appellation des teintes fixées dans le nuancier RAL et dans le règlement écrit du PLUi 11. Demande les PDA de 2019 à la Communauté de communes et s'interroge sur la prise de contact du commissaire enquêteur avec les propriétaires ou affectataire domanial des monuments historiques bénéficiant d'un projet de PDA dans la modification n°1 du PLUi 12. Attire l'attention sur des erreurs matérielles du règlement proposé à l'enquête publique 	<p>A l'appui des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées, la présente procédure va permettre de justifier des améliorations à apporter au document. Une attention doit être apportée à l'amélioration du règlement écrit en particulier.</p>	Oui
B13	M. Jauregui (Pineuilh)	<p>1/Indique une non-conformité concernant la gestion des eaux usées entre le règlement du PLUi et le règlement du Plan de Prévention des Risques inondation 2/Demande le changement de zonage des parcelles 363, 359, 194 et 190. Elles étaient constructibles (zone UC). Aujourd'hui, dans le document opposable, elles sont en zone A.</p>	<p>1/ En tout état de cause, le PPRi a une portée réglementaire supérieure vis-à-vis du PLUi. 2/ La procédure de modification du PLUi n'a pas vocation à ajouter de nouveaux espaces constructibles sur des espaces classés en zone A ou N. Cette demande pourra être reformulée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi (dans le cadre d'une révision du document). Avis défavorable</p>	Non
B14	Mme Laffitte (Landerrouat)	Cf. A7	Cf. A7	Cf. A7
B15	Mme Collins et M. Inden (Auriolles)	<p>Demande un changement de destination pour une dépendance (parcelle 67, commune d'Auriolles) qui était une habitation pour en faire une habitation</p>	<p>Le bâtiment a un caractère patrimonial et est raccordable à l'ensemble des réseaux. Par ailleurs, il était au moins en partie et historiquement déjà une habitation. Avis favorable</p>	Oui
B16	M. Teyssandier (Pineuilh)	Cf. A11	Cf. A11	Cf. A11
B17	M. Todesco (Pellegrue)	<p>Demande un changement de destination de ses dépendances agricoles (150 m2), parcelle ZL35 (Pellegrue) afin d'augmenter la surface habitable</p>	<p>Le bâtiment a un caractère patrimonial et est raccordable à l'ensemble des réseaux. Il s'agit d'un ancien chai. Avis favorable</p>	Oui

Délibération n°2023/153

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la
COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN**

Séance du 27 NOVEMBRE 2023
Convocation en date du 21 NOVEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 27 novembre à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Riocaud, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 33
Pouvoirs : 04
Votants : 37

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Sylvie FEYDEL, Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Magali VERITE,
Vice-présidentes

MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Miguel GARCIA, Jean LESSEIGNE, Philippe
NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

Présents : Mmes Patricia CELESTE, Christiane CHARRUT (suppléante de M. Jean-Pierre
ROUBINEAU), Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Mireille GROSSIAS, Marie-José
GUYOT, Pascale PENISSON, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE,
MM. Jean-Marie BAEZA, Bernard DELAGE, Patrick FESTAL, Éric FRECHOU, Laurent
FRITSCH, Michel MARGOUILLE, Jean-Paul PAILHET, Tristan PLAT, Gilbert SAUTREAU,
David ULMANN

Procuration (s) : Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Christiane VINCENZI à Mme Mireille GROSSIAS
M. Gérard DUFOUR à M. Patrick FESTAL
M. Didier TEYSSANDIER à M. Miguel GARCIA

Excusés : -

Absents : - Mmes Sandrine PAUILLAC, Dominique PRADELLE
MM. Christophe CHALARD, Franck GENILLIER

Secrétaire de Séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Domaine de compétences par thèmes

Sous-domaine : Environnement
paysfoyen.fr

OBJET : Renouvellement de la convention de partenariat pour la mise en œuvre d'une plateforme rénovation énergétique 2024.

Intervenants : Monsieur BLUTEAU, Vice-président, Monsieur le Président.

Vote pour : 37 voix

Vote contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Vu la loi n° 2015-992 du 17 août 2015, relative à la transition énergétique pour la croissance verte, visant l'atteinte d'un niveau de performance énergétique conforme aux normes « bâtiment basse consommation » pour l'ensemble du parc de logement en 2050 ;

Vu la délibération N° B-2022-03 du Bureau en date du 25 janvier 2022, précisant l'objectif de la Région Nouvelle-Aquitaine, en partenariat avec l'Etat et l'ADEME d'organiser et renforcer le service public de conseil et d'accompagnement des ménages pour la rénovation énergétique de leur logement ;

Vu la délibération N° B-2022-021 du Bureau en date du 24 novembre 2022, de renouvellement de la convention de partenariat avec les Communautés de Communes du Grand Saint-Emilionnais et de Castillon-Pujols.

Il est précisé que ce partenariat associe l'EPCI du Fronsadais et que la réussite de la mise en place de la plateforme de la rénovation énergétique de l'habitat dépend des modalités de coopération et de partenariat entre les quatre partenaires, à savoir :

- La Communauté de Communes du Grand Saint Emilionnais,
- La Communauté de Communes Castillon-Pujols,
- La Communauté de Communes du Pays Foyen,
- Et la Communauté de Communes du Fronsadais,

A ce titre les quatre EPCI ont la volonté politique de développer l'aide à la rénovation de l'habitat afin de permettre aux habitants d'améliorer leur confort, de réaliser des économies d'énergie ainsi que de participer à la diminution des habitats indignes. Des programmes en faveur de l'habitat et la rénovation énergétique ont déjà été mis en place.

Afin de rester dans cette démarche, l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) – Plateforme de la rénovation énergétique permet d'aboutir à un réseau de Plateformes de la rénovation énergétique dans leur format et leur portage définitif.

Les quatre EPCI sont invités à poursuivre l'objectif en répondant à l'AMI – 1^{er} janvier 2024 - 31 décembre 2024. Cet AMI permettra aux ménages, professionnels et petites entreprises d'obtenir les informations et accompagnements nécessaires à leurs projets.

Les quatre EPCI se regroupent pour mutualiser leur démarche sur la base d'une convention de coopération et font appel à l'Association SOLIHA, acteur de l'économie sociale et solidaire et expert en matière d'habitat et rénovation énergétique sur le territoire national.

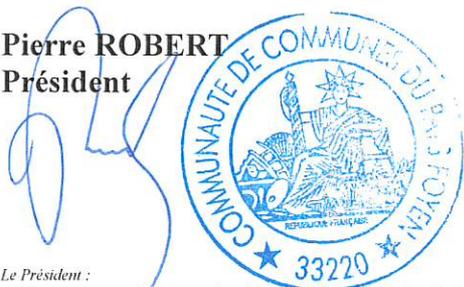
La participation financière de la Communauté de Communes du Pays Foyen s'élève à 2 459,00 € pour l'année 2024.

Après présentation en Bureau et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité :

- **DECIDE** la mise en place de la convention de partenariat avec les Communauté de Communes du Grand-Saint-Emilionnais, de Castillon-Pujols et du Fronsadais pour la mise en œuvre d'une plateforme énergétique à compter du 1^{er} janvier 2024 ;
- **VALIDE** le montant de la participation financière de la Communauté de Communes du Pays Foyen à savoir 2 459,00 € pour l'année 2024 ;
- **DONNE** tout pouvoir à Monsieur le Président pour effectuer les formalités administratives nécessaires et signer tous les documents utiles, concernant ce dossier.

**Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 28 novembre 2023**

Pierre ROBERT
Président

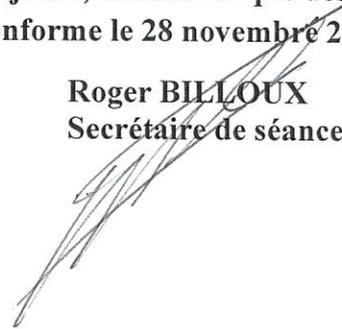


Le Président :

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance



Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le



ID : 033-243301371-20231128-D_2023_153-DE

Plateforme de la rénovation énergétique

CONVENTION DE PARTENARIAT

Modalités de coopération et de partenariat entre les quatre territoires partenaires

ENTRE

La communauté de Communes du Grand Saint-Émilionnais représentée par son Président, Monsieur, Bernard Lauret autorisé par délibération du Conseil communautaire du 10 juillet 2020, et ayant élu domicile lieu-dit Simard 33330 à St Emilion, dénommée ci-après CDC GSE ;

d'une part,

ET

La communauté de communes Castillon-Pujols représentée par son Président, Monsieur, Jacques Breillat autorisé par délibération du Conseil communautaire du 16 juillet 2020, et ayant élu domicile 1 Allée de la république BP 116 33350 Castillon La bataille dénommée ci-après CDC CP ;

d'autre part,

ET

La communauté de communes du Pays Foyen représentée par son Président, Monsieur, Pierre Robert, autorisé par délibération n°20-87 Conseil communautaire du 30 Juillet 2020 et ayant élu domicile 2 avenue Georges Clemenceau 33220 Pineuilh dénommée ci-après CDC PF,

d'autre part,

ET

La communauté de communes du Fronsadais représentée par sa Présidente, Madame Marie-France REGIS, autorisée par délibération n°20-87 Conseil communautaire du 30 Juillet 2020 et ayant élu domicile 1 Av. Charles de Gaulle, 33240 Saint-Germain-de-la-Rivière, dénommée ci-après CDC FS,

d'autre part,

Vu la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, visant l'atteinte d'un niveau de performance énergétique conforme aux normes « bâtiment basse consommation » pour l'ensemble du parc de logement en 2050 ;

Considérant que la réussite de la mise en place de la plateforme énergétique dépend des modalités de la coopération initiale consenties par les trois territoires partenaires ;

Les parties ont convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention, a pour objet de définir et d'organiser les modalités de coopération et de partenariat entre les quatre territoires partenaires de la plateforme de la rénovation énergétique de l'habitat, à savoir :

- La CDC GSE, collectivité porteuse de la plateforme de la rénovation pour les 4 territoires et animatrice de la plateforme sur son territoire,

- La CDC CP, la CDC PF et la CDC FS en qualité de territoires d'activité de la plateforme de la rénovation.

Les modalités de coopération et de partenariat portent sur la stratégie et les objectifs fixés, la gouvernance, les engagements relatifs aux moyens humains, à l'équité financière et à la mise à disposition des outils, méthodes et moyens déployés dans le cadre de la plateforme de la rénovation énergétique.

ARTICLE 2 : STRATEGIE ET OBJECTIFS

Conformément aux délibérations prises par leurs instances décisionnelles et relatives à la mise en place d'une plateforme de la rénovation énergétique de l'habitat, les quatre EPCI mentionnés dans l'article 1 s'engagent de façon concertée et partenariale à :

- Soutenir la rénovation énergétique performante en poursuivant l'objectif de performance énergétique de niveau « BBC rénovation » (Bâtiment Basse Consommation Rénovation),
- Mettre en œuvre les moyens nécessaires au développement de la rénovation performante par étapes et de la rénovation globale performante pour atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs définis à l'échelle de chaque territoire d'expérimentation.

ARTICLE 3 : GOUVERNANCE

3.1 La gouvernance à l'échelle des 4 EPCI

Les quatre EPCI s'engagent à préparer, animer et participer pleinement aux instances de pilotage suivantes :

3.1.1 Le comité de Pilotage (COPIL)

Le COPIL rassemble les élus référents de la plateforme de la rénovation de chaque territoire et les techniciens associés. Ainsi que le référent de Région, les élus et techniciens des programmes OPAH et les partenaires (ADEME, ANAH...)

Le COPIL a pour missions de :

- Orienter le projet et approuver le programme d'action prévisionnel,
- Valider la méthodologie de mise en œuvre et d'évaluation du projet,
- Veiller à l'atteinte des résultats,
- Assurer le suivi financier du projet,

Les représentants des quatre EPCI informent régulièrement leurs instances décisionnelles de l'avancement du projet.

Le COPIL se réunit à minima deux fois par an.

En qualité de collectivité coordinatrice du projet, la CDC GSE assure l'élaboration et l'envoi des invitations et des comptes-rendus.

Il est attendu une forte réactivité des partenaires

3.1.2. L'équipe opérationnelle

L'équipe opérationnelle sera assurée par le référent plateforme de la rénovation énergétique au sein de la structure porteuse la CDC GSE et par SOLIHA gironde, prestataire pour assurer l'aspect technique de la plateforme.

L'équipe opérationnelle a pour mission de :

- Assurer la coordination technique du projet,
- Proposer les stratégies et programmes d'actions de la plateforme de la rénovation,
- Assurer le suivi des actions développées,
- Préparer les COPIL.

3.2 La gouvernance à l'échelle régionale

La CDC GSE en tant que structure porteuse de la plateforme de la rénovation assure la représentation des trois autres collectivités dans les instances régionales et devra les informer en retour.

Les partenaires autorisent le référant du projet de la plateforme de la rénovation à participer aux réseaux d'échange, groupes de travail entre territoires ou animé par des partenaires régionaux afin de partager des outils et méthodes et ainsi contribuer à l'efficacité du projet et devra les informer en retour les trois autres collectivités.

ARTICLE 4 : PARTENARIAT FINANCIERS

4.1. Partenariat

Les CDC du Grand Saint-Emilionnais, CDC Castillon-Pujol, CDC du Pays Foyen et CDC du Fronsadais s'engagent à porter ensemble une plateforme de la rénovation énergétique, reposant sur un partenariat étroit. Ainsi, chacun s'engage à mener ce travail partenarial, à travers l'échange d'information, la participation aux instances de gouvernance, la mutualisation des méthodes de travail, d'outils et la co-décision. Ce partenariat conduit également les collectivités à partager les dépenses restant à charge de la CDC Grand Saint-Emilionnais, déduction faite des subventions perçues pour le projet.

4.2. Dépenses mutualisées

4.2.1 Moyens techniques

Investissement

La CDC du Grand Saint-Emilionnais, la CDC Castillon-Pujol, la CDC du Pays Foyen et la CDC du Fronsadais s'engagent à mettre à disposition de l'équipe en charge de l'animation de la plateforme de la rénovation le matériel nécessaire au bon exercice de ses missions.

Fonctionnement

La CDC du Grand Saint-Emilionnais assurera pour le compte des trois autres collectivités l'ensemble des dépenses de fonctionnement nécessaire à l'activité de la plateforme et la dynamique de rénovation sur les territoires jusqu'à 74 177 € pour l'année 2024. Les dépenses envisagées par le prestataire SOLIHA gironde sont les suivantes :

NATURE DE LA DÉPENSE	MONTANT PRÉVISIONNEL
Dépenses de personnel - Salaires et charges.	0€
Dépenses de déplacement et de formation.	0€
Dépenses d'équipement et de prestations dédiés aux actes métiers.	0€
Charges connexes liées à cette opération (20 % max des plafonds).	0€
Partenariat sur actes métiers (subvention versée).	74 177€
TOTAL	74 177€

Lorsque ce plafond de dépense sera atteint, les collectivités pourront décider de réaliser d'autres dépenses :

- Soit sur leur propre budget de fonctionnement, elles peuvent alors réaliser ces dépenses en toute indépendance.
- Soit de manière mutualisée et donc prise en charge par la CDC Grand Saint-Emilionnais. Elles seront alors ajoutées aux dépenses de fonctionnement présentées dans le tableau et

leur prise en charge sera mutualisée. L'engagement de ces dépenses est soumis à l'accord du COPIL.

Les dépenses liées aux frais de représentation et cérémonie (buffet, café, ...) sont prises en charge par chaque collectivité pour les événements organisés sur son territoire.

4.3. Recettes mutualisées

La CDC GSE porte la plateforme de la rénovation énergétique pour le compte des 4 EPCI partenaires. A ce titre, elle a candidaté et est lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Déploiement des plateformes de la rénovation énergétique en Nouvelle-Aquitaine ».

Les financements contractualisés avec la Région seront de deux types :

- Variables suivant le nombre d'actes réalisé par les conseillers énergie. La subvention sollicitée sur ce point s'élève à 29 456 € et se répartit ainsi :

	Nombre d'actes prévisionnels	Financement SARE/Région
Conseil 1 ^{er} niveau – 15 min	400	2 560 €
Conseil 1 ^{er} niveau copropriétés	15	96 €
Conseil pers 1h	110	4 400 €
Accompagnement	35	22 400 €
Total financement SARE - Région		29 456 €

A noter que les objectifs d'actes pourront être fongibles entre eux s'il existe bien des réalisations pour chaque acte. Si les objectifs devaient être dépassés, des bonus pourront éventuellement être versés en fin d'année au regard du bilan régional. La CDC GSE informerait ses partenaires du bonus accordé si la situation devait se présenter.

Dans l'hypothèse où les objectifs ne seraient pas atteints la subvention serait revue à la baisse au prorata des actes effectués.

- Forfaitaire sur justificatif des dépenses de fonctionnement (communication...) pour les missions d'animations territoriales. Le montant de cette subvention s'élève à 34 885 €

Actes	Population de la Plateforme	Subvention prévisionnelle AMI Plateforme en €
C1 / Sensibilisation, Communication, Animation des ménages	67 403	4 493
C3 / Sensibilisation, Communication, Animation des professionnels de la rénovation et des acteurs publics locaux	67 403	5 392
"Aide complémentaire attribuée ""Sans Condition""		10 000
"Aide complémentaire ""Plateforme d'au moins 50 000 hab ou couvrant plusieurs EPCI""		15 000

TOTAL financement SARE -Région		34 885
--------------------------------	--	--------

Ces recettes couvriront les dépenses liées aux moyens de fonctionnement de l'année 2024.

4.4. Répartition du reste à charge

La CDC GSE réalise pour le compte des trois autres EPCI et pour elle-même l'ensemble des dépenses détaillées au point 4.2 Elle justifiera auprès de ces partenaires de ces dépenses sur présentation de justificatifs (facture de prestations extérieures, tableau de suivi des déplacements...).

Elle est également seule bénéficiaire de la convention de financement signée avec la Région Nouvelle Aquitaine. Elle sera chargée de justifier auprès de la Région de la réalisation des actes et des dépenses associées à l'animation de la plateforme de la rénovation et touchera en contrepartie les subventions détaillées au point 4.3.

Au 31 décembre 2024, la CDC GSE établira un état des frais et recettes attendues permettant de calculer le reste à charge pour les 4 collectivités.

Il est acté que ce reste à charge sera réparti de manière égale entre les 4 EPCI.

Ainsi, dans l'hypothèse d'un respect parfait des objectifs et des dépenses présentés précédemment, les restes à charge se répartiraient ainsi :

EPCI	Prorata	Reste à charge estimé
CDC Castillon-Pujols	25%	2 459€
CDC du Grand Saint-Emilionnais	25%	2 459€
CDC du Pays Foyen	25%	2 459€
CDC du Fronsadais	25%	2 459€
Total	100%	9 836 €

Dans l'hypothèse défavorable d'atteinte des objectifs inférieure à ceux fixés, les subventions et restes à charge seront au prorata des actes effectués.

Il s'agit d'une hypothèse défavorable. Les partenaires s'engagent à mettre en œuvre une dynamique favorable à la mobilisation des particuliers sur leur territoire qui permettra d'atteindre a minima 50% des objectifs fixés.

Les dépenses réalisées seront réparties à parts égales entre les 4 collectivités. Elles seront facturées sur présentation des justificatifs aux collectivités partenaires au premier semestre 2025.

4.5. Modalité de paiement du reste à charge

Au premier semestre 2025, la CDC GSE présentera le bilan financier du projet mené du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024 en comité de pilotage qui sera chargé de l'approuver. Il établira le montant des restes à charge dus par chaque collectivité. La CDC GSE adressera ensuite, aux CDC CP, CDC PF et CDC FS un titre de recette faisant référence à la présente convention, associée au compte rendu du COPIL validant le bilan financier.

ARTICLE 5 : MISE A DISPOSITION DES OUTILS ET METHODES

Les quatre EPCI s'engagent à mettre à disposition l'ensemble des outils et méthodes créés dans le cadre de la plateforme de la rénovation énergétique. Les collectivités pourront les adapter à leur convenance afin qu'ils répondent à leurs besoins et objectifs.

ARTICLE 6 : EVALUATION, SUIVI et ATTEINTE DES OBJECTIFS

Les modalités de suivi et d'évaluation sont définies dans la convention de financement « Plateforme de rénovation énergétique » signée par la CDC GSE avec la Région Nouvelle Aquitaine. La CDC GSE est chargée d'assurer le suivi et l'évaluation des objectifs fixés et d'en justifier auprès de la Région.

Les collectivités partenaires s'engagent à mettre en œuvre l'ensemble des moyens prévus par la présente convention afin d'assurer l'atteinte des objectifs fixés et précisés à l'article 4.3.

ARTICLE 7 : DUREE ET REVISION DE LA CONVENTION

La présente convention est signée pour un an et applicable rétroactivement du 1^{er} novembre 2023 au 31 juillet 2025 afin de permettre aux structures d'établir le bilan de cette expérimentation et d'assurer l'équilibre financier défini précédemment.

Elle peut être modifiée en cours d'année, moyennant la conclusion d'un avenant.

Le renouvellement de la plateforme se fera par la signature d'une nouvelle convention.

ARTICLE 8 : RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être résiliée, à l'initiative des collectivités partenaires, en cas d'inobservation des clauses et engagements qu'elle contient, après mise en demeure avec accusé de réception, moyennant un préavis de deux mois adressé à la CD GSE en tant que structure porteuse de la plateforme.

ARTICLE 9 : COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la convention, toute voie amiable du règlement avant de soumettre tout différent à une instance juridictionnelle. En cas d'échec de voies amiables de résolution, tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de cette convention devra être porté devant le Tribunal administratif de Poitiers.

Fait à Saint-Emilion, le 16 octobre 2023

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la
COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN**

—————
Séance du 27 NOVEMBRE 2023
Convocation en date du 21 NOVEMBRE 2023
—————

L'an deux mille vingt-trois, le 27 novembre à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Riocaud, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 33
Pouvoirs : 04
Votants : 37

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Sylvie FEYDEL, Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Magali VERITE, Vice-présidentes

MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Miguel GARCIA, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

Présents : Mmes Patricia CELESTE, Christiane CHARRUT (suppléante de M. Jean-Pierre ROUBINEAU), Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Mireille GROSSIAS, Marie-José GUYOT, Pascale PENISSON, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, MM. Jean-Marie BAEZA, Bernard DELAGE, Patrick FESTAL, Éric FRECHOU, Laurent FRITSCH, Michel MARGOUILLE, Jean-Paul PAILHET, Tristan PLAT, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Procuration (s) : Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Christiane VINCENZI à Mme Mireille GROSSIAS
M. Gérard DUFOUR à M. Patrick FESTAL
M. Didier TEYSSANDIER à M. Miguel GARCIA

Excusés : -

Absents : - Mmes Sandrine PAUILLAC, Dominique PRADELLE
MM. Christophe CHALARD, Franck GENILLIER

Secrétaire de Séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Fiances

Sous-domaine : Divers
paysfoyen.fr

OBJET : Versement de subventions OPAH aux personnes privées.

Intervenants : Monsieur BLUTEAU, Vice-président, Monsieur le Président.

Vote pour : 37 voix

Vote contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Monsieur le Vice-président expose que par délibérations en date du 24 janvier 2012, 11 décembre 2014, 16 décembre 2015, 20 décembre 2016 et du 12 novembre 2019, la Communauté de Communes du Pays Foyen s'est engagée à participer financièrement aux projets de réhabilitation de l'habitat déposés par les propriétaires bailleurs et occupants dans le cadre de l'OPAH.

Monsieur le Vice-président précise qu'une enveloppe financière globale est votée sur le budget principal et que chaque demande de financement fait l'objet d'engagement préalable.

Afin que le règlement puisse être effectué, Monsieur le Vice-président indique que le montant définitif octroyé aux personnes privées doit être acté.

Monsieur le Vice-président présente ainsi les dossiers faisant l'objet d'achèvement de travaux, dans le cadre de travaux de rénovation, comme suit :

- domicilié à LES LEVES ET THOUMEYRAGUES (33220)
propriétaire occupant, pour un coût de travaux de 31 498,77 € T.T.C. avec une participation de la Collectivité de 500,00 €.

- domiciliés à SAINT
AVIT SAINT NAZAIRE (33220) propriétaire occupant, pour un coût de travaux de 10 916,92 € T.T.C. avec une participation de la Collectivité de 500,00 €.

- domiciliés à PINEUILH (33220)
propriétaire occupant, pour un coût de travaux de 29 535,00 € T.T.C. avec une participation de la Collectivité de 500,00 €.

- domicilié à SAINT PHILIPPE DU SEIGNAL (33220)
propriétaire bailleur, pour un coût de travaux de 65 013,54 € T.T.C. avec une participation de la Collectivité de 1 000,00 €.

- domiciliée à SAINT QUENTIN DE CAPLONG (33220)
propriétaire occupant, pour un coût de travaux de 8 377,71 € T.T.C. avec
une participation de la Collectivité de 861,00 €.

- domiciliés à PINEUILH
(33220) propriétaire occupant, pour un coût de travaux de
25 596,14 € T.T.C. avec une participation de la Collectivité de 500,00 €.

Il est donc proposé au conseil communautaire, au vu des demandes de paiement de bien vouloir accepter les participations financières pour le montant indiqué ci-dessus par propriétaire.

Après présentation en Bureau et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** les participations du montant indiqué ci-dessus par propriétaire ;
- **PRECISE** que les dépenses correspondantes seront constatées sur le budget 2023 de la Communauté de Communes du Pays Foyen, au compte 20422 : subventions d'équipement, chapitre 204 de l'opération 90 (500€) et de l'opération 57 (3 361,00€).
- **NOTIFIE** la présente délibération à Monsieur le Trésorier.

**Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 28 novembre 2023**

Pierre ROBERT
Président



Le Président :

- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

*Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le*

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le



ID : 033-243301371-20231128-D_2023_154-DE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la
COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN**

Séance du 27 NOVEMBRE 2023
Convocation en date du 21 NOVEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 27 novembre à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Riocaud, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 33
Pouvoirs : 04
Votants : 37

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Sylvie FEYDEL, Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Magali VERITE, Vice-présidentes

MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Miguel GARCIA, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

Présents : Mmes Patricia CELESTE, Christiane CHARRUT (suppléante de M. Jean-Pierre ROUBINEAU), Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Mireille GROSSIAS, Marie-José GUYOT, Pascale PENISSON, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, MM. Jean-Marie BAEZA, Bernard DELAGE, Patrick FESTAL, Éric FRECHOU, Laurent FRITSCH, Michel MARGOUILLE, Jean-Paul PAILHET, Tristan PLAT, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Procuration (s) : Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Christiane VINCENZI à Mme Mireille GROSSIAS
M. Gérard DUFOUR à M. Patrick FESTAL
M. Didier TEYSSANDIER à M. Miguel GARCIA

Excusés : -

Absents : - Mmes Sandrine PAUILLAC, Dominique PRADELLE
MM. Christophe CHALARD, Franck GENILLIER

Secrétaire de Séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Domaines de compétences par thèmes

Sous-domaine : Culture

OBJET : Approbation des nouveaux tarifs du cinéma « La Brèche ».

Intervenants : Monsieur NOUVEL, Vice-président, Monsieur le Président.

Vote pour : 37 voix

Vote contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Vu la délibération n°18-116 du Conseil Communautaire datée du 24 juillet 2018 validant le choix du délégataire pour la délégation de service public pour la gestion, l'exploitation et l'entretien du Cinéma la Brèche.

Considérant que l'article 22.2 du contrat de délégation de service public, relatif à l'homologation de la tarification, dispose que la Collectivité homologue la politique tarifaire applicable au service d'exploitation du Cinéma communautaire et qu'il appartient au délégataire de transmettre ses propositions de tarifs à la Collectivité.

Considérant que les tarifs du Cinéma sont inchangés depuis 4 ans et qu'une augmentation des tarifs apparait nécessaire afin de préserver le modèle économique du Cinéma la Brèche, tout en conservant des prix attractifs.

De nouveaux tarifs sont proposés, ainsi que la mise en place d'un abonnement 10 places :

Tarifs	Tarifs 2023	Tarifs applicables à compter de 2024
Tarif plein	7,80 €	8,30 €
Tarif réduit	5,80 €	6,50 €
Tarif -16 ans	4,50 €	5,00 €
Quartier prioritaire	5,80 €	5,90 €
Tarif sénior (+ 60 ans)	6,30 €	7,00 €
Happy Hour	5,80 €	6,00 € (tarif uniquement valable la semaine)
Abonnement 6 entrées	33,00 €	36,00 €
Abonnement 10 entrées		55,00 €

Après présentation en Bureau et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité :

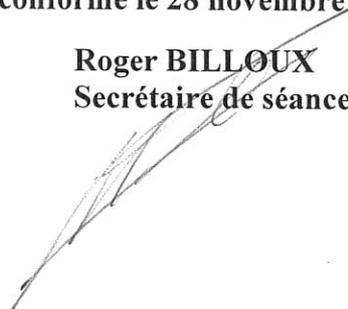
- **VALIDE** les nouveaux tarifs du Cinéma, ainsi que la nouvelle formule d'abonnement 10 entrées, qui entreront en vigueur au 1^{er} janvier 2024.

**Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 28 novembre 2023**

Pierre ROBERT
Président




Roger BILLOUX
Secrétaire de séance



Le Président :

- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire

Après dépôt en préfecture le

Et publication le

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le



ID : 033-243301371-20231128-D_2023_155-DE

Délibération n°2023/156

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la
COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN**

Séance du 27 NOVEMBRE 2023
Convocation en date du 21 NOVEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 27 novembre à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Riocaud, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 33
Pouvoirs : 04
Votants : 37

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Sylvie FEYDEL, Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Magali VERITE, Vice-présidentes

MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Miguel GARCIA, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

Présents : Mmes Patricia CELESTE, Christiane CHARRUT (suppléante de M. Jean-Pierre ROUBINEAU), Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Mireille GROSSIAS, Marie-José GUYOT, Pascale PENISSON, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, MM. Jean-Marie BAEZA, Bernard DELAGE, Patrick FESTAL, Éric FRECHOU, Laurent FRITSCH, Michel MARGOUILLE, Jean-Paul PAILHET, Tristan PLAT, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Procuration (s) : Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Christiane VINCENZI à Mme Mireille GROSSIAS
M. Gérard DUFOUR à M. Patrick FESTAL
M. Didier TEYSSANDIER à M. Miguel GARCIA

Excusés : -

Absents : - Mmes Sandrine PAUILLAC, Dominique PRADELLE
MM. Christophe CHALARD, Franck GENILLIER

Secrétaire de Séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Domaines de compétences par thèmes

Sous-domaine : Politique de la ville, habitat, logement


OBJET : Demande de subvention, auprès de la Direction Régionale de l'Economie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités de Nouvelle-Aquitaine et des Chambres Consulaires concernant une action d'appui au maintien de l'activité économique de proximité et de l'emploi sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Foyen.

Intervenants : Madame FEYDEL, Vice-présidente, Monsieur le Président.

Vote pour : 37 voix

Vote contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Madame la Vice-Présidente précise que dans le cadre de sa compétence économique, la Communauté de Communes du Pays Foyen, également signataire du contrat de ville Sainte-Foy-la-Grande / Pineuilh, souhaite accompagner au mieux les entreprises de proximité (Commerçants, Artisans, TPE) sur son territoire afin de soutenir son tissu économique fragilisé par les crises successives exogènes (COVID – crise économique liée aux conflits internationaux et à la baisse du pouvoir d'achat, ...) et endogènes (territoire en difficulté économique et sociale depuis des années, labélisé QPV avec un Taux chômage important, de la vacance commerciale forte, etc.).

L'objectif du projet est de mener une action de redynamisation de la polarité économique de Sainte-Foy-la-Grande/Pineuilh qui draine une grande partie des services à la population et génère de nombreux emplois dans le commerce et l'artisanat. En effet, la revitalisation de notre centre bourg passe également par la vitalité de ses commerces. Le maintien de cette offre de proximité est aujourd'hui nécessaire. Cette réflexion, partagée par la ville de Sainte Foy la Grande et la ville de Pineuilh, s'inscrit également dans le contrat de ville en répondant notamment à l'orientation stratégique 1 : « Un quartier favorisant l'accès à l'emploi et le développement de l'activité » - orientation 2 : « Renforcer les commerces et artisans du QPV ».

Cette action, auprès des entreprises de proximité, viendrait apporter une réponse forte aux mutations économiques de notre territoire. Afin de réaliser cette action, la Communauté de Communes du Pays Foyen souhaite articuler un partenariat avec les Chambres Consulaires comme opérateurs, dans le cadre de leurs engagements respectifs inscrits dans le contrat de ville.

Objectifs visés :

Les entreprises de proximité et notamment les artisans et commerçants du centre-ville de Sainte Foy la Grande/Pineuilh ont besoin d'être soutenus et accompagnés aussi bien dans leurs

dynamisations commerciales que dans une démarche de transmission de leurs activités dans un contexte de grande fragilité.

Le secteur est marqué par un taux de vacance d'environ 30% des locaux commerciaux et un nombre élevé de commerçants en difficulté et souhaitant potentiellement céder leur activité à court ou moyen terme. Cette situation, identifiée depuis plusieurs années se matérialise notamment à travers la statistique sur l'âge des dirigeants sur le secteur (28 % des dirigeants actuels ont plus de 55 ans).

La problématique de la transmission/reprise est donc un enjeu primordial pour le maintien de l'emploi, de l'offre de services à la population et du lien social.

Par ailleurs, certains commerces sont pénalisés par leur manque d'attractivité, ce qui limite leurs potentiels de développement et ralentit la dynamique globale de l'offre commerciale.

Face à ces enjeux de valorisation du tissu économique (artisanal et commercial) de Sainte Foy la Grande/Pineuilh et du Pays Foyen, les accompagnements doivent permettre de faciliter la reprise et de maintenir des emplois sur le territoire, les savoir-faire locaux, les services aux populations et aux entreprises, et de rendre plus attractives les entreprises locales.

Les entreprises bénéficiaires sont situées en QPV mais également dans tout le pays foyen et l'intervention est prise en charge à 100%.

Dans ce cadre, il est proposé une action de 20 accompagnements sur de la transmission, de la reprise et/ou de la redynamisation commerciale en secteur QPV et sur le Pays Foyen.

Public visé : Dirigeants

Nombre prévu de participants : l'action pourra toucher jusqu'à 20 dirigeants. Les entreprises concernées pourraient bénéficier de 1, 2 ou 3 accompagnements.

Les critères et modalités de sélection sont les suivants :

- TPE - Commerçants et/ou artisans inscrits au RCS ou RNE et ayant un point de vente ou de production physique sur la CC-PF,
- Dirigeant souhaitant bénéficier du dispositif en lien avec les thématiques de transmission de son activité ou de redynamisation commerciale de son établissement permettant son maintien sur la CC-PF,
- Repreneur identifié qui souhaiterait un accompagnement pour maximiser les chances de reprise.

Réalisation du projet :

Le projet s'articule autour du partenariat de territoire entre la Communauté de Communes du Pays Foyen, la ville de Sainte-Foy-la-Grande, la ville de Pineuilh et les Chambres Consulaires, opérateurs des accompagnements.

Description des différentes phases de réalisation, leur ordre et leurs durées respectives :

Deux principales phases :

- La sensibilisation et la mobilisation des entreprises de proximité,
- La réalisation des accompagnements par les consulaires.

Trois types d'accompagnement, selon la cible et la problématique, sont envisagés :

- un diagnostic transmission,
- un accompagnement à la reprise,
- un appui à la redynamisation commerciale

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

Projet global de 45 000 €

CHARGES	MONTANT	PRODUITS	MONTANT
Charges directes		Ressources directes	
60 - Achats		70 - Ventes de produits finis, de marchandises, prestations de services	
Prestations de services	28 500		
Achats matières et fournitures		74 - Subventions d'exploitation¹	
Autres fournitures		Etat (préciser le(s) ministère(s) sollicité(s)) DREETS	22 500€
61 - Services extérieurs			
Locations			
Entretien et réparation		Région(s)	
Assurance			
Documentation		Département(s)	
62 - Autres services extérieurs	4 000€		
Rémunérations intermédiaires et honoraires		Intercommunalité(s) : EPCI (valorisation temps agent pour 5 000 € et 4 000 € de ligne budgétaire Politique de la Ville) ²	9 000€
Publicité, publication			
Déplacements, missions		Commune(s) de Ste Foy la Grande (valorisation temps agent)	9 500€
Services bancaires, autres			
63 - Impôts et taxes		Organismes sociaux (à détailler)	
Impôts et taxes sur rémunérations			
Autres impôts et taxes			
64 - Charges de personnel	12 500€	Fonds européens	
Rémunérations des personnels		Agence de services et de paiement (ex CNASEA-emplois aidés)	
Charges sociales		Autres établissements publics (CCI)	4 000€
Autres charges de personnel		Aides privées	
65 - Autres charges de gestion courante		75 - Autres produits de gestion courante	
66 - Charges financières		Dont cotisations, dons manuels ou legs	
67 - Charges exceptionnelles		76 - Produits financiers	
68 - Dotation aux amortissements		78 - Reprise sur amortissements et provisions	
TOTAL DES CHARGES	45 000€	TOTAL DES PRODUITS	45 000 €

La subvention sollicitée à la DREETS pour un montant de 22 500 € est conditionnée à 20 accompagnements, sur 20 entreprises maximum. Le montant de l'action sera proratisé et les fonds non employés seront reversés à l'organisme financeur, la DREETS, si moins de 20 accompagnements avaient été effectués avant l'année complète, à partir de la date de lancement.

Cependant, la période de réalisation de l'action peut être renouvelée sur une année supplémentaire, après accord avec le financeur, sans le cas où les 20 accompagnements n'auraient pas été atteints.

Après présentation en Bureau et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité :

- **VALIDE** le projet visant un appui au maintien de l'activité économique de proximité et de l'emploi, sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Foyen ;
- **APPROUVE** le plan de financement prévisionnel, présenté sur le tableau ci-dessus ;
- **SOLLICITE** la DREETS pour un montant de pour un montant de 22 500 € (soit 50% du budget) ;
- **AUTORISE** le Président à signer une convention de partenariat avec la Commune de Sainte-Foy-la-Grande, la CCI de Bordeaux-Aquitaine et la CMA d'Aquitaine permettant la bonne réalisation du projet ;
- **HABILITE** Monsieur le Président à engager toutes les démarches nécessaires au bon déroulement de ce dossier et l'autorise à signer tous les documents et à encaisser les subventions.

**Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 28 novembre 2023**

Pierre ROBERT
Président



Le Président :

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la
COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN**

Séance du 27 NOVEMBRE 2023
Convocation en date du 21 NOVEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 27 novembre à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Riocaud, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 33
Pouvoirs : 04
Votants : 37

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Sylvie FEYDEL, Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Magali VERITE, Vice-présidentes

MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Miguel GARCIA, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

Présents : Mmes Patricia CELESTE, Christiane CHARRUT (suppléante de M. Jean-Pierre ROUBINEAU), Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Mireille GROSSIAS, Marie-José GUYOT, Pascale PENISSON, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, MM. Jean-Marie BAEZA, Bernard DELAGE, Patrick FESTAL, Éric FRECHOU, Laurent FRITSCH, Michel MARGOUILLE, Jean-Paul PAILHET, Tristan PLAT, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Procuration (s) : Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Christiane VINCENZI à Mme Mireille GROSSIAS
M. Gérard DUFOUR à M. Patrick FESTAL
M. Didier TEYSSANDIER à M. Miguel GARCIA

Excusés : -

Absents : - Mmes Sandrine PAUILLAC, Dominique PRADELLE
MM. Christophe CHALARD, Franck GENILLIER

Secrétaire de Séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Autres domaines de compétences

Sous-domaine : Autres domaines de compétences des communes
paysfoyen.fr

OBJET : Adhésion expérimentale et labellisation au dispositif crèche AVIP (à vocation d'insertion professionnelle).

Intervenants : Madame PENISSON, Madame PILLON, Madame VERITE, Vice-présidente, Monsieur BILLOUX, Vice-président, Monsieur PAILHET, Monsieur le Président.

Vote pour : 37 voix

Vote contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Monsieur le Vice-président, évoque l'intérêt d'expérimenter le dispositif crèche A Vocation et à Insertion Professionnelle sur la crèche Tom Pouce située en Quartier Politique de la Ville. L'objectif étant de faciliter le retour à l'emploi de parents inscrits dans un parcours d'insertion professionnel en :

- Agissant dans une dynamique partenariale avec les acteurs de l'insertion sociale et professionnelle sur le territoire
- Accueillant au minimum 20% d'enfants de moins de trois ans dont les parents sont dans une démarche active de recherche soit 4 places pour Tom Pouce
- Adaptant le fonctionnement du service d'accueil aux besoins des publics fragiles

Cette expérimentation pourra être intégrée dans la modification des critères d'accès à cette structure pour la commission d'attribution des places au sein de l'EAJE Tom Pouce courant avril 2024.

Vu l'avis de la commission enfance-jeunesse qui s'est réunie en date du 7 novembre 2023 ;

Après présentation en Bureau et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** la demande d'adhésion expérimentale au dispositif de crèche à vocation et insertion professionnelle ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président à engager toutes les démarches nécessaires à la présente délibération.

**Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 28 novembre 2023**

Pierre ROBERT
Président

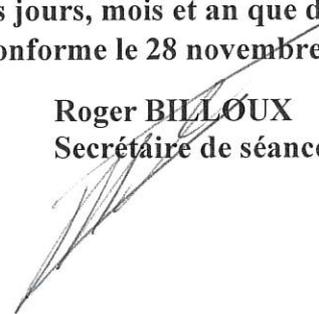


Le Président :

- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exact
Après dépôt en préfecture le
Et publication de
paysfoyen.fr

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance



Appel à volontariat Crèches AVIP :

Principe :

En juin 2016, la Caisse nationale des Allocations familiales (Cnaf) et Pôle emploi ont signé, avec les ministres des Affaires sociales, du Travail et des Familles et de l'Enfance, un accord et une charte relatifs aux **crèches à vocation d'insertion professionnelle (Avip)**.

Les crèches à vocation d'insertion professionnelle réservent des places aux jeunes enfants (*de 0 à 3 ans*), de parents en situation de recherche d'emploi, volontaires pour s'engager dans une recherche intensive.

Elles leur permettent de bénéficier d'un accompagnement social et professionnel en vue de leur intégration durable sur le marché du travail.

La crèche contractualise avec la famille qui accepte d'entrer dans une démarche active d'insertion professionnelle en échange d'une place en crèche.

Le contrat précise que :

- **le parent** bénéficiaire s'engage dans une démarche active de recherche d'emploi ;
- **la crèche** s'engage à accueillir l'enfant au minimum 3 jours par semaine selon une amplitude d'au moins 12 heures ;
- **le Pôle emploi ou la Mission locale** s'engage à accompagner de manière intensive le parent dans sa démarche de recherche d'emploi.

Le contrat est conclu pour une durée initiale de six mois, renouvelable suite à un bilan partagé dès lors que le parent bénéficiaire est toujours en recherche active d'emploi, et ce dans la limite de 12 mois maximum.

Si le parent bénéficiaire se soustrait à ses engagements en termes de démarche active de réinsertion professionnelle ou ne se conforme pas aux règles d'accueil de la crèche à vocation d'insertion professionnelle, le Pôle emploi et la crèche peuvent mettre fin au contrat.

Les structures labellisées "Crèches Avip" s'engagent à :

- agir dans une dynamique partenariale avec les acteurs de l'insertion sociale et professionnelle sur le territoire, Pôle emploi, ou la mission locale et le Conseil départemental, selon des modalités de coopération et d'échanges définies ensemble ;
- accueillir au minimum **20% d'enfants** de moins de trois ans dont les parents sont dans une démarche active de recherche d'emploi, selon une volumétrie et des périodes définies par chaque Eaje ; une attention particulière est portée aux familles monoparentales et prioritairement celles résidant dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ; **soit 4 places pour Tom Pouce**.
- adapter le fonctionnement du service d'accueil aux besoins des publics fragiles (temps d'accueil et d'écoute des parents, période d'adaptation, implication des parents, etc.) et à l'évolution de leur situation, notamment en faisant évoluer les périodes d'accueil de l'enfant lors des périodes de formation ou d'accompagnement ;

- assurer une place d'accueil pérenne de l'enfant lorsque le parent bénéficiaire retrouve un emploi, correspondant à cette situation d'emploi, jusqu'à l'entrée de l'enfant en école maternelle.

Comment adhérer à la charte et être labellisées « crèches AVIP » ?

- A partir de 2022: répondre à un appel à volontariat lancé par la CAF.

Organiser en premier lieu une rencontre avec :

- ***Pôle emploi***
- ***La coordinatrice PE et la directrice de la crèche***
- ***Le médecin de PMI***
- ***La CAF et MSA***
- ***La Mission Locale, le PLIE***

• **A qui s'adresse-t-il** : aux crèches volontaires pour proposer des places d'accueil aux familles en parcours d'insertion professionnelle.

• **Le public concerné** : parents de jeunes enfants (0-3 ans) en parcours d'insertion professionnelle, inscrits en tant que Demandeur d'Emploi, en recherche active d'emploi et ayant intégré le parcours Insertion/mode d'accueil/Parentalité.

Une attention particulière est portée auprès des familles monoparentales et /ou résidant dans un quartier relevant de la Politique de la Ville.

- ***Organiser la rencontre avant mi-décembre 2023***
- ***Répondre à l'appel à volontariat de la CAF pour labélisation de la crèche avant le 15 janvier 2024.***

Financements :

Le soutien financier aux crèches AVIP :

Une aide financière au projet dégressive dans le temps.

- ***La 1ère année de labellisation AVIP :***

Pour les crèches qui labellisent entre 0-5 places AVIP : 15 000€ d'aide financière

- ***La deuxième année de labellisation AVIP : une aide financière de 75 % du financement initial pour permettre à la structure de consolider l'action AVIP :***

Pour les crèches qui labellisent entre 0-5 places AVIP : 11 250€

- ***La troisième année et les années suivantes: une aide financière de 50 % du financement initial***

Pour les crèches qui labellisent entre 0-5 places AVIP : 7 500 €



Crèches AVIP

Favoriser l'accès à un mode d'accueil aux familles en situation d'insertion professionnelle

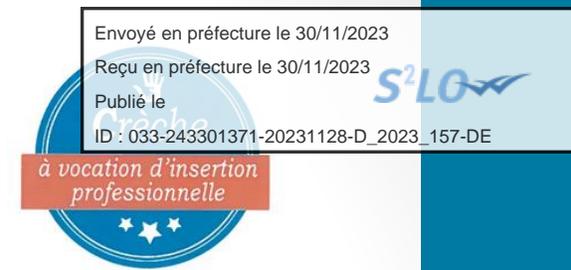


Pourquoi ?

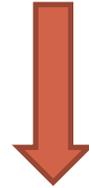


- L'accès à un mode d'accueil pour les enfants de familles vulnérables permet de **lutter contre les inégalités sociales et territoriales.**
- L'accès à l'emploi des parents constitue un enjeu majeur en matière de lutte contre la pauvreté des enfants.
- La Caf porte une attention particulière aux familles en parcours d'insertion professionnelle notamment les familles monoparentales.

La volonté des politiques publiques

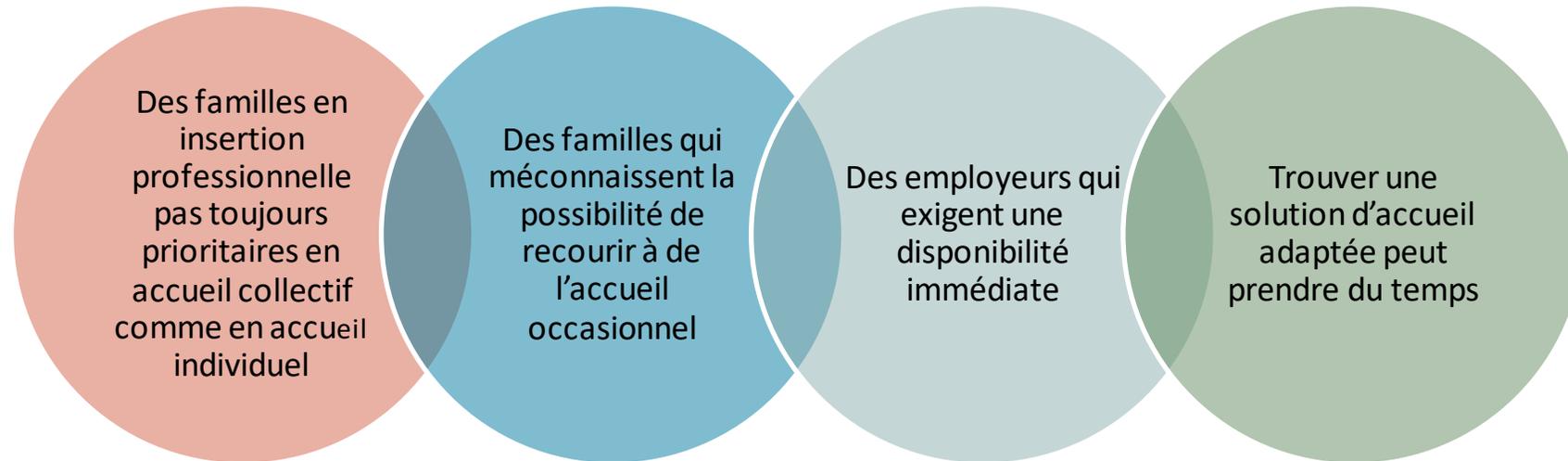


- **La signature en 2016 d'une charte nationale entre l'Etat, la CNAF et Pôle Emploi**



- Développer les crèches A Vocation d'Insertion Professionnelle (AVIP).
- Faciliter l'accès ou le retour à l'emploi de parents inscrits dans un parcours d'insertion professionnelle.
- Identifier les crèches prêtes à réserver des places spécifiques et donc adhérer à la charte nationale relative aux crèches AVIP.

Les constats



Le dispositif crèche AVIP



→ Il repose sur la collaboration **des acteurs de la petite enfance et des acteurs de l'insertion professionnelle** :

- **Le conseiller pôle emploi ou professionnel** : identifie le parent dont la recherche d'un mode d'accueil est un des freins à l'accès à l'emploi, oriente vers les crèches labellisées AVIP, accompagne le parent dans une démarche intensive de recherche d'emploi.
- **La crèche** : adhère à la charte nationale relative aux crèches AVIP et est labellisée AVIP.

→ Il met en réseau les crèches labellisées AVIP avec les familles en parcours d'insertion repérées par pôle emploi ou autres partenaires ayant identifiés un besoin.

Comment adhérer à la charte et être labellisées « crèches AVIP » ?

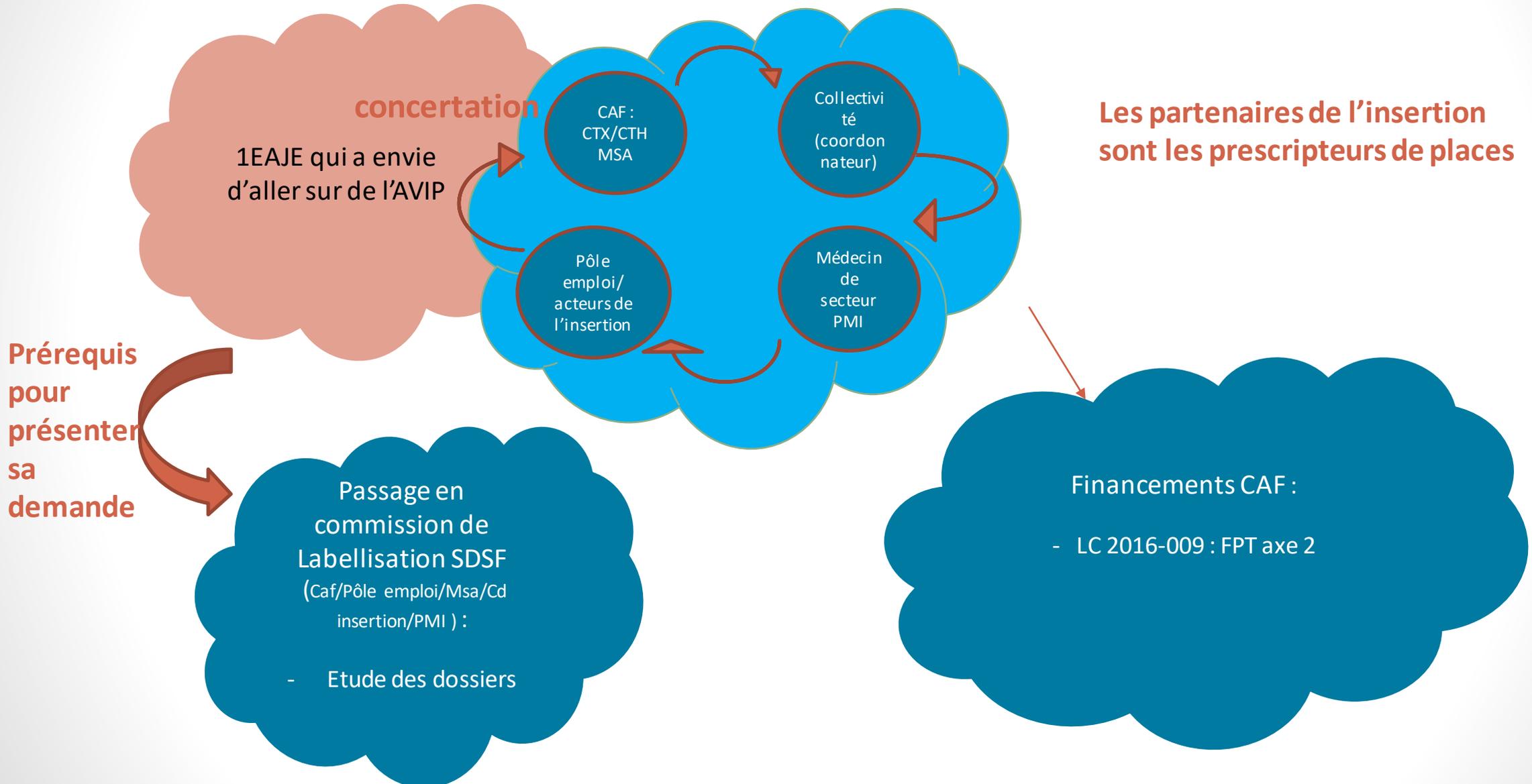
Envoyé en préfecture le 30/11/2023
Reçu en préfecture le 30/11/2023
Publié le
ID : 033-243301371-20231128-D_2023_157-DE



- A partir de 2022: répondre à un appel à volontariat lancé par la CAF.
- A qui s'adresse t-il : aux crèches volontaires pour proposer des places d'accueil aux familles en parcours d'insertion professionnelle.
- Le public concerné : parents de jeunes enfants (0-3 ans) en parcours d'insertion professionnelle, inscrits en tant que Demandeur d'Emploi, en recherche active d'emploi **et ayant intégré le parcours Insertion/mode d'accueil/Parentalité.**

Une attention particulière est portée auprès des familles monoparentales et /ou résidant dans un quartier relevant de la Politique de la Ville.

Déploiement d'AVIP sur les territoires



La commission de labellisation SDSF



A minima une fois/an dans le cadre du **Schéma Départemental de Services aux Familles**.

→ Ses membres :

- La Caisse d'Allocations Familiales, l'Etat, Pôle emploi, le Conseil Départemental, la MSA.

→ Ses missions :

- Accompagne le déploiement du dispositif AVIP et en assure le suivi et l'évaluation.

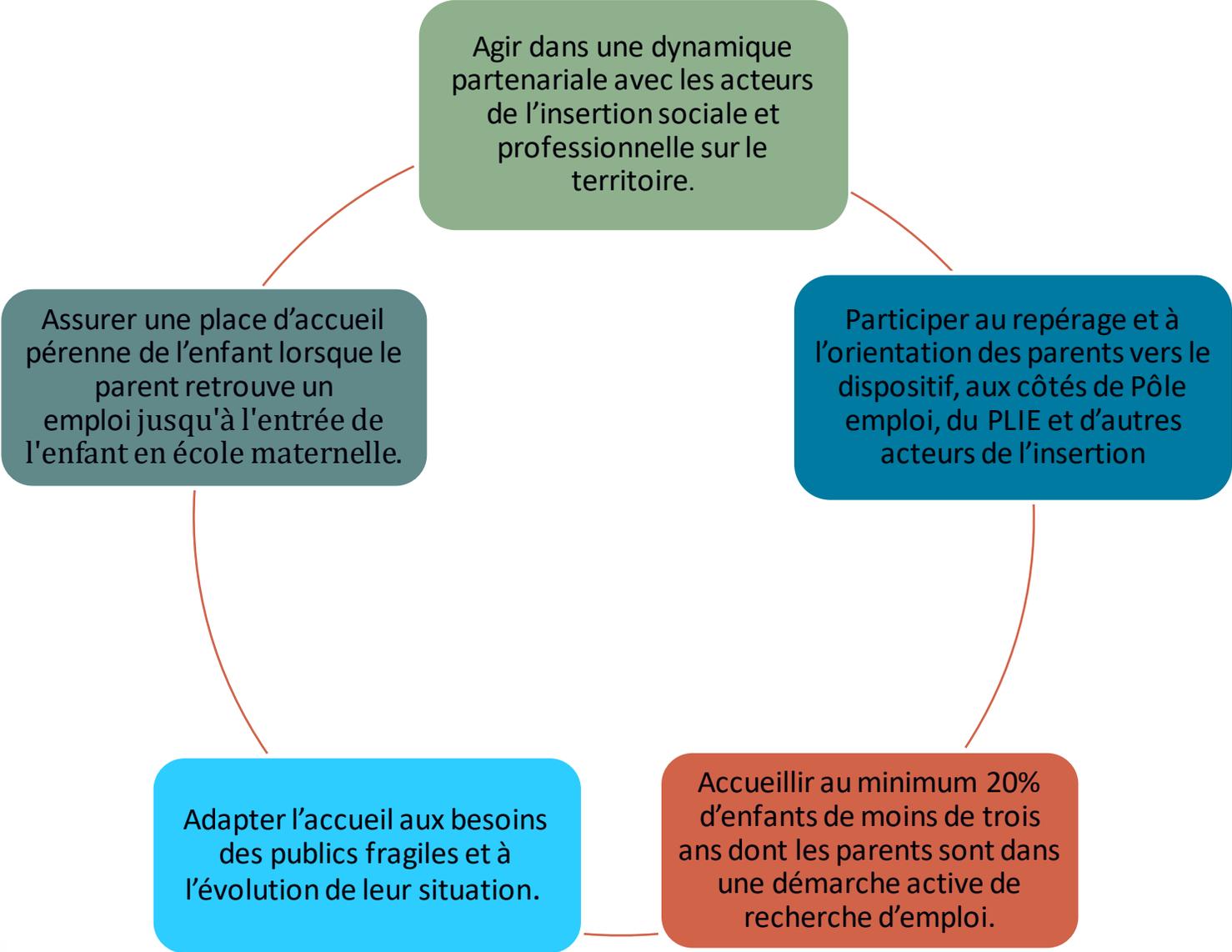
- Examine et valide les demandes liées à la labellisation « crèches AVIP ».

- Communique aux porteurs de projet la décision et transmet le logo « crèche à vocation d'insertion professionnelle »

à vocation d'insertion
professionnelle



Les engagements des crèches labellisées

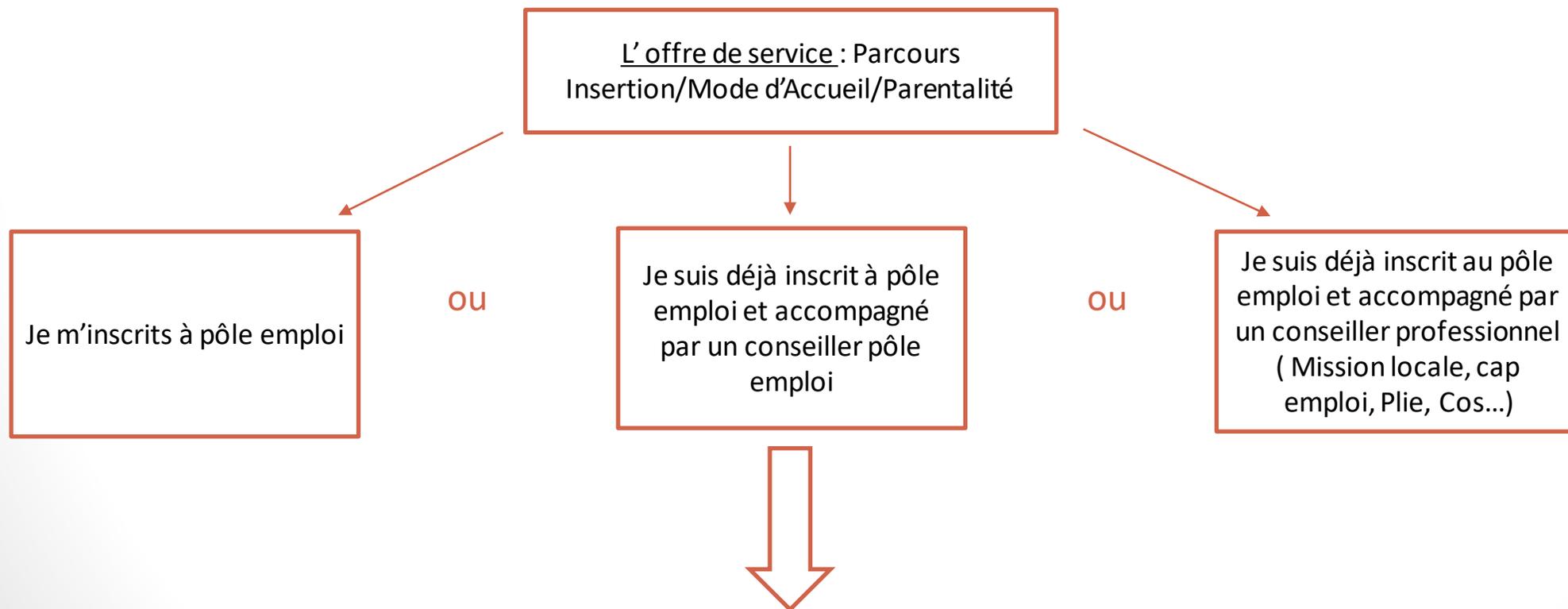


La mise en œuvre : le parcours du parent dans le dispositif AVIP



→ Je suis parent; je rencontre des difficultés familiales ou professionnelles (notamment sur l'accès aux modes de garde). Je peux avoir été identifié par un travailleur social qui m'accompagne.

→ Et je souhaite m'engager dans un parcours d'insertion professionnelle





Je bénéficie d'un accompagnement personnalisé par mon conseiller afin de lever les freins sociaux et professionnels (accès à un mode d'accueil...)



Je suis informé et accepte les engagements liés au dispositif AVIP



Je suis orienté par mon conseiller vers les crèches identifiées et labelisées AVIP



Je signe avec mon conseiller, le référent AVIP crèche, un contrat d'engagement tripartite pour 6 mois renouvelable 1 fois

La mise en œuvre : le rôle et les engagements des acteurs de l'insertion, de la crèche AVIP et du parent

Le conseiller Pôle
emploi/professionnel



- Identifie le parent souhaitant bénéficier du dispositif AVIP
- Valide le projet professionnel
- Oriente vers les crèches labellisées AVIP
- Assure l'accompagnement du parent dans ses démarches d'insertion

La crèche



- Inscrit son adhésion au dispositif AVIP dans son projet d'accueil
- Identifie un référent AVIP en charge de l'accueil du parent et de l'enfant
- Réajuste l'accueil de l'enfant au projet d'insertion du parent
- Accompagne le parent vers la sortie du dispositif au bout du parcours

Le parent



- Réalise les mesures d'accompagnement définies avec son conseiller pôle emploi/ professionnel correspondant à son projet
- Se consacre activement aux activités définies dans le cadre du parcours insertion/mode d'accueil/parentalité
- Confie son enfant à la crèche selon les modalités définies lors de l'inscription et respecte le règlement intérieur de l'établissement

La signature d'un contrat d'engagement tripartite Parent – Référent EAJE – Référent professionnel

Envoyé en préfecture le 30/11/2023
Reçu en préfecture le 30/11/2023
Publié le
ID : 033-243301371-20231128-D_2023_157-DE

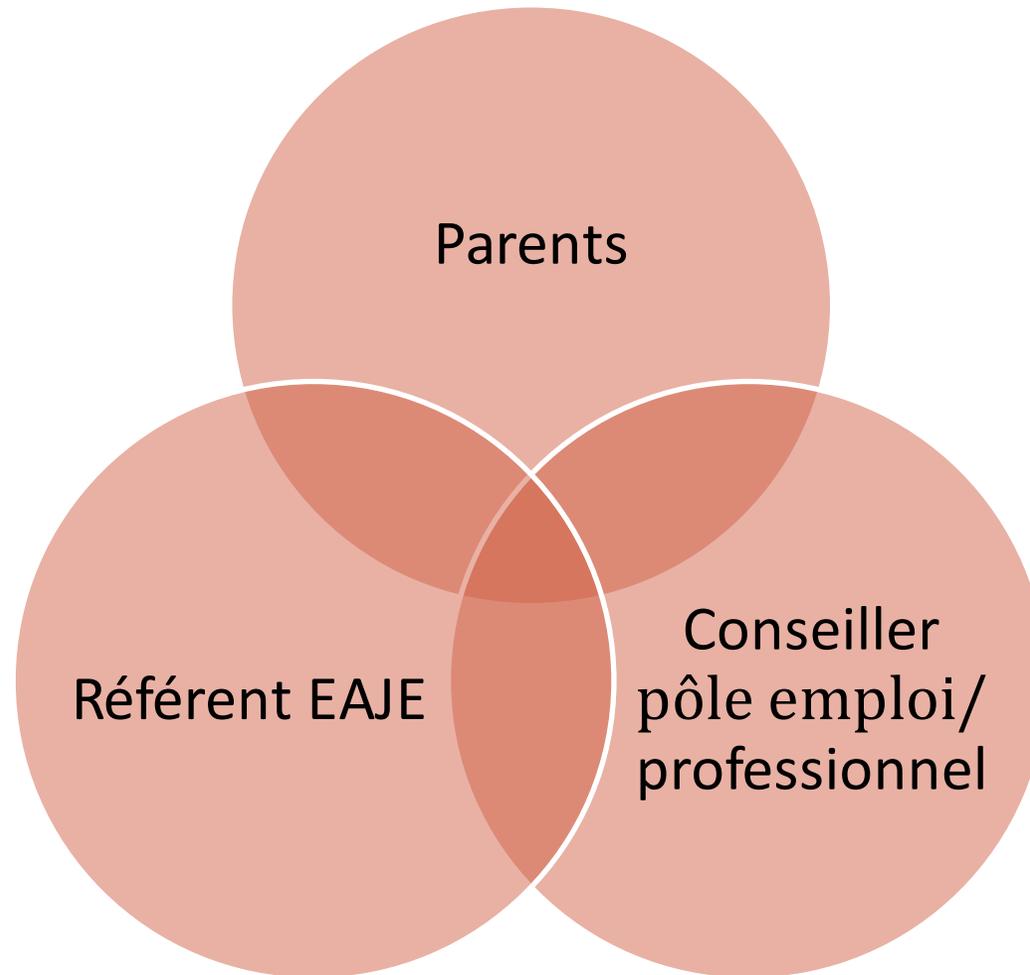
à vocation d'insertion
professionnelle



*Dès l'attribution
de la place*

*Accueil à minima
pour 10h/semaine*

*Signé pour 6
mois
renouvelable 1
fois*



Les financements



Le droit commun :

La PSU

Soutien financier aux crèches AVIP par la
CAF 33 sur étude des dossiers

A la CAF de la Gironde

Le soutien financier aux crèches AVIP : Une aide financière au projet dégressive dans le temps

La 1ère année de labellisation AVIP :

Pour les crèches qui labellisent entre **0-5 places AVIP : 15 000 € d'aide financière**

Pour les crèches qui labellisent entre **6-10 places AVIP : 30 000 €**

Pour les crèches qui labellisent entre **11-15 places AVIP : 45 000 €**

La deuxième année de labellisation AVIP : une aide financière de 75 % du financement initial pour permettre à la structure de consolider l'action AVIP :

Pour les crèches qui labellisent entre **0-5 places AVIP : 11 250 €**

Pour les crèches qui labellisent entre **6-10 places AVIP : 22 500 €**

Pour les crèches qui labellisent entre **11-15 places AVIP : 33 750 €**

La troisième année et les années suivantes: une aide financière de 50 % du financement initial

Pour les crèches qui labellisent entre **0-5 places AVIP : 7 500 €**

Pour les crèches qui labellisent entre **6-10 places AVIP : 15 000 €**

Pour les crèches qui labellisent entre **11-15 places AVIP : 22 500 €**

L'évaluation du dispositif AVIP

Envoyé en préfecture le 30/11/2023
Reçu en préfecture le 30/11/2023
Publié le
ID : 033-243301371-20231128-D_2023_157-DE

à vocation d'insertion
professionnelle

→ Par la Commission de labellisation du Schéma Départemental de Services aux Familles (SDSF) :

- Suit l'offre d'accueil des « crèches AVIP » au niveau départemental.
- Evalue l'efficacité du dispositif, ses impacts sur l'accueil de l'enfant et le retour à l'emploi des parents.

Cette évaluation s'appuiera sur des indicateurs joints à l'appel à volontariat.

Elle conditionne la reconduction de l'adhésion à la charte sur une période de trois ans.

Vos interlocuteurs



➤ **Le conseiller territorial de votre territoire**

➤ **L'équipe Petite Enfance :**

petiteenfance@caf33.caf.fr



Merci pour votre attention



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la
COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN**

—
Séance du 27 NOVEMBRE 2023
Convocation en date du 21 NOVEMBRE 2023
—

L'an deux mille vingt-trois, le 27 novembre à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Riocaud, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 33
Pouvoirs : 04
Votants : 37

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Sylvie FEYDEL, Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Magali VERITE,
Vice-présidentes

MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Miguel GARCIA, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL,
Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

Présents : Mmes Patricia CELESTE, Christiane CHARRUT (suppléante de M. Jean-Pierre ROUBINEAU), Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Mireille GROSSIAS, Marie-José GUYOT, Pascale PENISSON, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE,
MM. Jean-Marie BAEZA, Bernard DELAGE, Patrick FESTAL, Éric FRECHOU, Laurent FRITSCH, Michel MARGOUILLE, Jean-Paul PAILHET, Tristan PLAT, Gilbert SAUTREAU,
David ULMANN

Procuration (s) : Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Christiane VINCENZI à Mme Mireille GROSSIAS
M. Gérard DUFOUR à M. Patrick FESTAL
M. Didier TEYSSANDIER à M. Miguel GARCIA

Excusés : -

Absents : - Mmes Sandrine PAUILLAC, Dominique PRADELLE
MM. Christophe CHALARD, Franck GENILLIER

Secrétaire de Séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Autres domaines de compétences

Sous-domaine : Autres domaines de compétences des communes
paysfoyen.fr

OBJET : Modification et renforcement des critères d'attribution aux structures du service Enfance.

Intervenants : Monsieur Nouvel, Vice-président, Monsieur le Président.

Vote pour : 37 voix

Vote contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Au regard du nombre de demandes de place en structure, Monsieur le Vice-président rappelle la nécessité de renforcer les critères d'accès aux structures en complément des critères déjà validés dans la délibération N°2022080- du conseil communautaire du 7 juin 2022.

A savoir, la mise en place d'une bonification de 3 points sur le critère « 1 des 2 parents résidant sur le territoire » et l'intégration de critères complémentaires en cas d'égalité de points.

- Bonification d'1 point pour les fratries quand validation sur une autre tranche d'âge ou une autre structure
- Bonification d'1 point intégrant le nombre de jour de fréquentation sur les vacances et mercredis sur les 2 périodes précédant ladite période

En complément et spécifiquement à la mise en place de l'expérimentation « crèche à vocation d'insertion professionnelle » sur la crèche tom Pouce, il convient de réserver 4 places à des parents inscrits dans un parcours d'insertion professionnelle.

Vu l'avis de la commission enfance-jeunesse qui s'est réunie en date du 7 novembre 2023 ;

Après présentation en Bureau et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** les nouveaux critères et les modalités de mise en œuvre pour le service Petite Enfance et Enfance Jeunesse ;

- **AUTORISE** Monsieur le Président à engager toutes les démarches nécessaires à la présente délibération.

**Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 28 novembre 2023**

Pierre ROBERT
Président



Roger BILLOUX
Secrétaire de séance



Le Président :

- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire

Après dépôt en préfecture le

Et publication le

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le



ID : 033-243301371-20231128-D_2023_158-DE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la
COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN**

Séance du 27 NOVEMBRE 2023
Convocation en date du 21 NOVEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 27 novembre à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Riocaud, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 33
Pouvoirs : 04
Votants : 37

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Sylvie FEYDEL, Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Magali VERITE, Vice-présidentes

MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Miguel GARCIA, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

Présents : Mmes Patricia CELESTE, Christiane CHARRUT (suppléante de M. Jean-Pierre ROUBINEAU), Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Mireille GROSSIAS, Marie-José GUYOT, Pascale PENISSON, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, MM. Jean-Marie BAEZA, Bernard DELAGE, Patrick FESTAL, Éric FRECHOU, Laurent FRITSCH, Michel MARGOUILLE, Jean-Paul PAILHET, Tristan PLAT, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Procuration (s) : Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Christiane VINCENZI à Mme Mireille GROSSIAS
M. Gérard DUFOUR à M. Patrick FESTAL
M. Didier TEYSSANDIER à M. Miguel GARCIA

Excusés : -

Absents : - Mmes Sandrine PAUILLAC, Dominique PRADELLE
MM. Christophe CHALARD, Franck GENILLIER

Secrétaire de Séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Finances

Sous-domaine : Divers
paysfoyen.fr

OBJET : Demande de subvention au titre du Fonds Vert 2024, dans le cadre du projet d'aménagement de la Maison de la Communauté de communes du Pays Foyen situé à Sainte Foy la Grande.

Intervenants : Madame GUIONIE-PAUCHET, Vice-présidente, Madame PENISSON, Madame PILLON, Monsieur REIX, Vice-président, Monsieur le Président.

Vote pour : 37 voix

Vote contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Monsieur le Président rappelle que le Conseil Communautaire a validé l'acquisition auprès du Département de la Gironde, du bâtiment de l'ancienne gendarmerie situé 22 Rue de Verdun sur la Commune de Sainte Foy la Grande.

Suite à la délibération n° 2023/106 en date du 13 juin 2023, il précise que le plan de financement présenté pour l'aménagement de la Maison de la Communauté de communes du Pays Foyen, stipulait une demande de subvention auprès de l'Etat au titre du Fonds vert à hauteur de 35 %, soit 280 000 € calculée sur une dépense éligible d'un montant de 800 000 € et informe que ce dossier n'a pas été retenu au titre de l'année 2023 et devrait être reconduit en 2024.

Monsieur le Président précise que la Communauté de Communes du Pays Foyen pourrait prétendre à une subvention au titre du Fonds Vert, d'un montant supérieur en 2024, à savoir un taux de 50 % calculé sur une dépense éligible d'un montant de 1 500 000 € de travaux.

A ce titre, il propose au Conseil Communautaire de délibérer sur un nouveau plan de financement, calculé sur l'estimation actualisée par le Cabinet d'Etudes Atelier Architecture 47, à savoir :

- Travaux : 1 949 000 € H.T.
- Prestations intellectuelles : 400 000 € H.T.

Après présentation en Bureau et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** l'actualisation de l'estimation prévisionnelle du projet d'aménagement de la Maison de la Communauté de communes du Pays Foyen située à Sainte Foy la Grande (*projet validé par délibération n° 2023/106 en date du 13 juin 2023*) ;

À savoir :

- Travaux : 1 949 000 € H.T.

- Prestations intellectuelles : 400 000 € H.T.
- Total de l'opération (hors acquisition) : 2 349 000 € H.T. ;

➤ **APPROUVE** le plan de financement prévisionnel de l'opération établi de la façon suivante :

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL		
	DEPENSES H.T.	RECETTES
Aménagement de la Maison de la Communauté de Communes du Pays Foyen :		
• Travaux	1 949 000 €	
• Prestations intellectuelles	400 000 €	
Etat au titre du <u>Fonds Vert</u> : 50 % sur un montant de dépenses éligibles - maximum 1 500 000 € Année 2024		750 000 € 31.93%
Etat au titre de la <u>DSIL</u> : 20 % sur un montant des travaux Année 2024		389 800 € 16.59%
Etat au titre de la <u>DETR</u> : 35 % sur un montant de dépenses éligibles - maximum 800 000 € Année 2024		280 000 € 11.92%
Autofinancement / Emprunt		929 200 € 39,56%
TOTAUX	2 349 000 €	2 349 000 € 100%

➤ **SOLLICITE** l'ETAT pour l'attribution de trois subventions en 2024 :

- Au titre du Fonds Vert,
- Au titre de la DSIL,
- Au titre de la DETR ;

➤ **PRECISE** que les crédits budgétaires pour la réalisation de cette opération seront inscrits au budget de la Communauté de Communes du Pays Foyen ;

- **HABILITE** Monsieur le Président à engager toutes les démarches nécessaires au bon déroulement de ce dossier et l'autorise à signer tous documents et à encaisser les subventions.

**Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 28 novembre 2023**

Pierre ROBERT
Président



Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

Le Président :

- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la
COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN**

—————
Séance du 27 NOVEMBRE 2023
Convocation en date du 21 NOVEMBRE 2023
—————

L'an deux mille vingt-trois, le 27 novembre à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Riocaud, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 33
Pouvoirs : 04
Votants : 37

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Sylvie FEYDEL, Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Magali VERITE, Vice-présidentes

MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Miguel GARCIA, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

Présents : Mmes Patricia CELESTE, Christiane CHARRUT (suppléante de M. Jean-Pierre ROUBINEAU), Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Mireille GROSSIAS, Marie-José GUYOT, Pascale PENISSON, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, MM. Jean-Marie BAEZA, Bernard DELAGE, Patrick FESTAL, Éric FRECHOU, Laurent FRITSCH, Michel MARGOUILLE, Jean-Paul PAILHET, Tristan PLAT, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Procuration (s) : Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Christiane VINCENZI à Mme Mireille GROSSIAS
M. Gérard DUFOUR à M. Patrick FESTAL
M. Didier TEYSSANDIER à M. Miguel GARCIA

Excusés : -

Absents : - Mmes Sandrine PAUILLAC, Dominique PRADELLE
MM. Christophe CHALARD, Franck GENILLIER

Secrétaire de Séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Domaine et patrimoine

Sous-domaine : Acte de gestion du domaine public

paysfoyen.fr

OBJET : Rétrocession à la commune de Sainte Foy la Grande du terrain de l'aire de covoiturage.

Intervenants : Monsieur le Président.

Vote pour : 37 voix

Vote contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Monsieur le Président rappelle aux membres du Conseil Communautaire que par délibération n°18-152 en date du 18 octobre 2018, le Conseil Communautaire avait approuvé la mise à disposition d'une parcelle de terrain par la commune de Sainte-Foy-la-Grande en vue de la création d'une aire de covoiturage.

Monsieur le Président précise que cette aire de covoiturage se situe en face de France Services, sur le boulevard Charles Garrau.

Monsieur le Président indique que la commune de Sainte-Foy-la-Grande a un projet d'extension et de réhabilitation de l'école Paul Bert et que les travaux ont débuté récemment.

Or, les nouveaux locaux de l'école Paul Bert auront un impact, en termes d'emprise, sur l'aire de covoiturage.

Monsieur le Président rappelle que le projet de l'îlot Nord du Pôle gare multimodal prévoit plusieurs aménagements, dont une aire de covoiturage avec un parking sécurisé de 50 emplacements.

Monsieur le Président souligne que l'extension et la réhabilitation de l'école Paul Bert constitue un projet majeur pour la commune de Sainte-Foy-la-Grande ; c'est pourquoi, il propose que le terrain d'une superficie de 328 m² situé sur la parcelle inscrite au cadastre sous la référence 000 AC 01 111 et accueillant l'aire de covoiturage, soit restitué à la commune afin que cette dernière puisse mener à bien son projet.

Après présentation en Bureau et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité :

- **RESTITUE** le terrain d'une superficie de 328 m² situé sur la parcelle cadastrée 000 AC 01 1113 à la commune de Sainte-Foy-la-Grande ;

- **HABILITE** Monsieur le Président à effectuer toutes les démarches nécessaires au bon déroulement de ce dossier.

**Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 28 novembre 2023**

Pierre ROBERT
Président

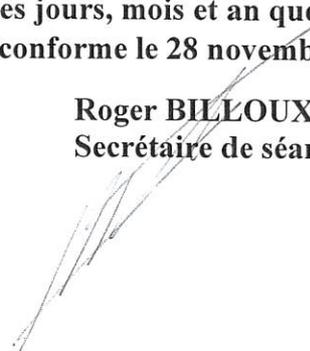


Le Président :

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.

*Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le*

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance



Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le



ID : 033-243301371-20231128-D_2023_160-DE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la
COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN**

—————
Séance du 27 NOVEMBRE 2023
Convocation en date du 21 NOVEMBRE 2023
—————

L'an deux mille vingt-trois, le 27 novembre à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Riocaud, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 33
Pouvoirs : 04
Votants : 37

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Sylvie FEYDEL, Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Magali VERITE, Vice-présidentes

MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Miguel GARCIA, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

Présents : Mmes Patricia CELESTE, Christiane CHARRUT (suppléante de M. Jean-Pierre ROUBINEAU), Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Mireille GROSSIAS, Marie-José GUYOT, Pascale PENISSON, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, MM. Jean-Marie BAEZA, Bernard DELAGE, Patrick FESTAL, Éric FRECHOU, Laurent FRITSCH, Michel MARGOUILLE, Jean-Paul PAILHET, Tristan PLAT, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Procuration (s) : Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Christiane VINCENZI à Mme Mireille GROSSIAS
M. Gérard DUFOUR à M. Patrick FESTAL
M. Didier TEYSSANDIER à M. Miguel GARCIA

Excusés : -

Absents : - Mmes Sandrine PAUILLAC, Dominique PRADELLE
MM. Christophe CHALARD, Franck GENILLIER

Secrétaire de Séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Fiances

Sous-domaine : Décisions budgétaires
paysfoyen.fr

OBJET : Vote du Budget Primitif 2023 du budget annexe « Maison des Entreprises ».

Intervenants : Monsieur SAHRAOUI, Vice-président, Monsieur le Président.

Vote pour : 37 voix

Vote contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Sur proposition de Monsieur SAHRAOUI, Vice-président délégué aux finances ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'instruction comptable M57 applicable aux EPCI,

Vu la délibération n° 2023/095 en date du 13 juin 2023 validant la création d'un budget annexe pour le développement économique,

Vu la délibération n° B2023/025 du 20 septembre 2023 validant la tarification de la Maison des Entreprises,

Après présentation du budget primitif 2023 du budget annexe « Maison des Entreprises », qui s'équilibre de la façon suivante :

- En fonctionnement : 2 000,00 €
- En investissement : 0,00 €

Après présentation en Bureau et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité :

➤ **VOTE** le budget primitif 2023 du budget annexe « Maison des Entreprises » ;

➤ **NOTIFIE** la présente délibération à Monsieur le Trésorier.

**Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 28 novembre 2023**

Pierre ROBERT
Président

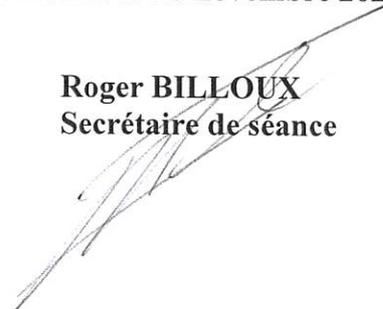


Le Président :

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.

*Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le*

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance



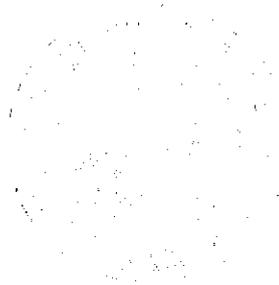
Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le



ID : 033-243301371-20231128-D_2023_161-DE



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la
COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN**

—————
Séance du 27 NOVEMBRE 2023
Convocation en date du 21 NOVEMBRE 2023
—————

L'an deux mille vingt-trois, le 27 novembre à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Riocaud, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 33
Pouvoirs : 04
Votants : 37

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Sylvie FEYDEL, Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Magali VERITE, Vice-présidentes
MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Miguel GARCIA, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

Présents : Mmes Patricia CELESTE, Christiane CHARRUT (suppléante de M. Jean-Pierre ROUBINEAU), Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Mireille GROSSIAS, Marie-José GUYOT, Pascale PENISSON, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, MM. Jean-Marie BAEZA, Bernard DELAGE, Patrick FESTAL, Éric FRECHOU, Laurent FRITSCH, Michel MARGOUILLE, Jean-Paul PAILHET, Tristan PLAT, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Procuration (s) : Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Christiane VINCENZI à Mme Mireille GROSSIAS
M. Gérard DUFOUR à M. Patrick FESTAL
M. Didier TEYSSANDIER à M. Miguel GARCIA

Excusés : -

Absents : - Mmes Sandrine PAUILLAC, Dominique PRADELLE
MM. Christophe CHALARD, Franck GENILLIER

Secrétaire de Séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Finances

Sous-domaine : Divers
paysfoyen.fr

OBJET : DM n°1 – Budget cinéma (pour remplacement projecteur et intervention DME).

Intervenants : Monsieur SAHRAOUI, Vice-président, Monsieur le Président.

Vote pour : 37 voix

Vote contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Vu la délibération n° 2023/073 du 11 avril 2023 validant le vote du Budget Primitif 2023 du budget annexe « Cinéma » de la Communauté de Communes du Pays Foyen,

Considérant qu'il y a eu un budget unique,

Considérant qu'il y a lieu d'ajuster les crédits pour prendre en charge notamment le remplacement d'un vidéoprojecteur dans l'une des salles de projection,

Monsieur le Vice-président propose aux membres du Conseil Communautaire la décision modificative n° 1 du budget annexe « Cinéma » de la Communauté de Communes du Pays Foyen ci-dessous :

33324 Code INSEE	CC DU PAYS FOYEN CINEMA LA BRECHE	DM n°1 2023
---------------------	--------------------------------------	-------------

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU Conseil Communautaire

Décision modificative n° 1

Désignation	Dépenses (1)		Recettes (1)	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
 FONCTIONNEMENT				
D-615221 : Entretien et réparations sur bâtiments publics	0,00 €	2 950,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL D 011 : Charges à caractère général	0,00 €	2 950,00 €	0,00 €	0,00 €
D-023 : Virement à la section d'investissement	0,00 €	5 550,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL D 023 : Virement à la section d'investissement	0,00 €	5 550,00 €	0,00 €	0,00 €
R-74751 : Participations GFP de rattachement	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8 500,00 €
TOTAL R 74 : Dotations et participations	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8 500,00 €
Total FONCTIONNEMENT	0,00 €	8 500,00 €	0,00 €	8 500,00 €
 INVESTISSEMENT				
R-021 : Virement de la section de fonctionnement	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5 550,00 €
TOTAL R 021 : Virement de la section de fonctionnement	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5 550,00 €
D-21318 : Constructions autres bâtiments publics	0,00 €	5 550,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL D 21 : Immobilisations corporelles	0,00 €	5 550,00 €	0,00 €	0,00 €
Total INVESTISSEMENT	0,00 €	5 550,00 €	0,00 €	5 550,00 €
Total Général		14 050,00 €		14 050,00 €

Après présentation en Bureau et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité :

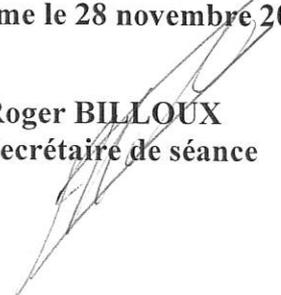
- **APPROUVE** la décision modificative n° 1 du budget annexe « Cinéma » de la Communauté de Communes du Pays Foyen ainsi présentée.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 28 novembre 2023

Pierre ROBERT
Président




Roger BILLOUX
Secrétaire de séance



Le Président :

- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

paysfoyen.fr

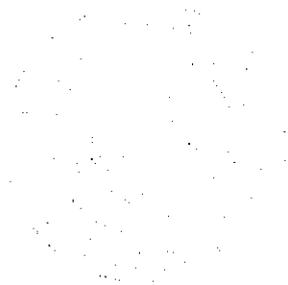
Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le



ID : 033-243301371-20231128-F_2023_1162-BF



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la
COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN**

Séance du 27 NOVEMBRE 2023
Convocation en date du 21 NOVEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 27 novembre à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Riocaud, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 33
Pouvoirs : 04
Votants : 37

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Sylvie FEYDEL, Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Magali VERITE, Vice-présidentes

MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Miguel GARCIA, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

Présents : Mmes Patricia CELESTE, Christiane CHARRUT (suppléante de M. Jean-Pierre ROUBINEAU), Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Mireille GROSSIAS, Marie-José GUYOT, Pascale PENISSON, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, MM. Jean-Marie BAEZA, Bernard DELAGE, Patrick FESTAL, Éric FRECHOU, Laurent FRITSCH, Michel MARGOUILLE, Jean-Paul PAILHET, Tristan PLAT, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Procuration (s) : Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Christiane VINCENZI à Mme Mireille GROSSIAS
M. Gérard DUFOUR à M. Patrick FESTAL
M. Didier TEYSSANDIER à M. Miguel GARCIA

Excusés : -

Absents : - Mmes Sandrine PAUILLAC, Dominique PRADELLE
MM. Christophe CHALARD, Franck GENILLIER

Secrétaire de Séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Finances

Sous-domaine : Divers
paysfoyen.fr

OBJET : Admission en non-valeur – Budget CDC.

Intervenants : Monsieur le Président.

Vote pour : 37 voix

Vote contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Vu la demande formulée par la Trésorerie de Coutras sollicitant l'admission en non-valeur de produits irrécouvrables,

Considérant que le montant des titres de recettes irrécouvrables s'élève à la somme de 23 696,41€ correspondant à la redevance incitative (23 404,24€), aux services Enfance/Jeunesse (236,57 €) et aux loyers (55,60 €) pour les années 2014 à 2023.

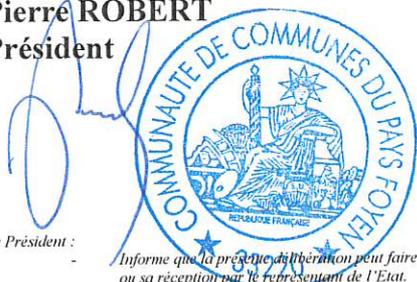
Monsieur le Président demande aux membres du Conseil Communautaire de se prononcer sur la demande d'admission en non-valeur listes transmises par la Trésorerie de Coutras.

Après présentation en Bureau et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** les admissions en non-valeur pour un montant 23 696,41€ ;
- **PRECISE** que la dépense correspondante sera constatée sur le budget 2023 de la Communauté de Communes du Pays Foyen, au compte 6541 : créances admises en non-valeur, chapitre 65 ;
- **NOTIFIE** la présente délibération à Monsieur le Trésorier.

**Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 28 novembre 2023**

Pierre ROBERT
Président



Le Président :

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publié sur le site paysfoyen.fr

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la
COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN**

—————
Séance du 27 NOVEMBRE 2023
Convocation en date du 21 NOVEMBRE 2023
—————

L'an deux mille vingt-trois, le 27 novembre à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Riocaud, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 33
Pouvoirs : 04
Votants : 37

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Sylvie FEYDEL, Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Magali VERITE,
Vice-présidentes

MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Miguel GARCIA, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL,
Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

Présents : Mmes Patricia CELESTE, Christiane CHARRUT (suppléante de M. Jean-Pierre ROUBINEAU), Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Mireille GROSSIAS, Marie-José GUYOT, Pascale PENISSON, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE,
MM. Jean-Marie BAEZA, Bernard DELAGE, Patrick FESTAL, Éric FRECHOU, Laurent FRITSCH, Michel MARGOUILLE, Jean-Paul PAILHET, Tristan PLAT, Gilbert SAUTREAU,
David ULMANN

Procuration (s) : Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Christiane VINCENZI à Mme Mireille GROSSIAS
M. Gérard DUFOUR à M. Patrick FESTAL
M. Didier TEYSSANDIER à M. Miguel GARCIA

Excusés : -

Absents : - Mmes Sandrine PAUILLAC, Dominique PRADELLE
MM. Christophe CHALARD, Franck GENILLIER

Secrétaire de Séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Finances

Sous-domaine : Divers


OBJET : Admission en non-valeur – Budget SPANC.

Intervenants : Monsieur le Président.

Vote pour : 37 voix

Vote contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Vu la demande formulée par la Trésorerie de Coutras sollicitant l'admission en non-valeur de produits irrécouvrables,

Considérant que le montant des titres de recettes irrécouvrables s'élève à la somme de 320,00€ pour l'année 2019.

Monsieur le Président demande aux membres du Conseil Communautaire de se prononcer sur la demande d'admission en non-valeur listes transmises par la Trésorerie de Coutras.

Après présentation en Bureau et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** les admissions en non-valeur pour un montant 320,00€ ;
- **PRECISE** que la dépense correspondante sera constatée sur le budget 2023 du SPANC, au compte 6541 : créances admises en non-valeur, chapitre 65 ;
- **NOTIFIE** la présente délibération à Monsieur le Trésorier.

**Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 28 novembre 2023**

Pierre ROBERT
Président



Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

Le Président :

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la
COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN**

—————
Séance du 27 NOVEMBRE 2023
Convocation en date du 21 NOVEMBRE 2023
—————

L'an deux mille vingt-trois, le 27 novembre à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Riocaud, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 33
Pouvoirs : 04
Votants : 37

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Sylvie FEYDEL, Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Magali VERITE, Vice-présidentes

MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Miguel GARCIA, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

Présents : Mmes Patricia CELESTE, Christiane CHARRUT (suppléante de M. Jean-Pierre ROUBINEAU), Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Mireille GROSSIAS, Marie-José GUYOT, Pascale PENISSON, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, MM. Jean-Marie BAEZA, Bernard DELAGE, Patrick FESTAL, Éric FRECHOU, Laurent FRITSCH, Michel MARGOUILLE, Jean-Paul PAILHET, Tristan PLAT, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Procuration (s) : Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Christiane VINCENZI à Mme Mireille GROSSIAS
M. Gérard DUFOUR à M. Patrick FESTAL
M. Didier TEYSSANDIER à M. Miguel GARCIA

Excusés : -

Absents : - Mmes Sandrine PAUILLAC, Dominique PRADELLE
MM. Christophe CHALARD, Franck GENILLIER

Secrétaire de Séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Finances

Sous-domaine : Divers
paysfoyen.fr

OBJET : Adhésion au dispositif d'achat groupé de gaz proposé par l'UGAP.

Intervenants : Monsieur BLUTEAU, Vice-président, Monsieur le Président.

Vote pour : 37 voix

Vote contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Monsieur le Président rappelle que la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat a mis fin aux tarifs réglementés de vente. Depuis fin 2019, il n'est donc plus possible de souscrire un TRV gaz.

Le marché de l'énergie constitue un sujet complexe et demande une expertise technique et juridique pointue. C'est pourquoi, depuis 2014, la Communauté de Communes du Pays Foyen a fait le choix d'adhérer au dispositif d'achat groupé de gaz naturel proposé par l'Union des Groupements d'Achats Publics (UGAP).

Adhérer à un tel dispositif permet non seulement d'assurer une sécurité technique et juridique, mais également de s'assurer des gains significatifs de par l'intérêt suscité auprès des fournisseurs face aux volumes d'énergie en jeu.

L'actuel dispositif arrivera à échéance le 30 juin 2025. Afin d'assurer une continuité des marchés de fourniture de gaz, les marchés doivent être renouvelés et il appartient, aujourd'hui, aux actuels bénéficiaires de se déclarer à nouveau afin de bénéficier du nouveau dispositif GAZ 2025. Le recensement est effectué très en amont du début de fourniture en raison de la nécessité de sécurisation des marchés rendue nécessaire par la crise énergétique.

Monsieur le Président précise que l'UGAP se charge de la rédaction des pièces de marché et de la procédure d'appel d'offres qui aboutira à un accord-cadre alloti, avec des marchés subséquents en découlant, pour une durée de fourniture débutant au 1^{er} juillet 2025 et prenant fin au 31 décembre 2028.

Pour bénéficier de ce nouveau dispositif, la Communauté de Communes doit signer la convention GAZ 2025 avec l'UGAP par laquelle la Collectivité s'engage notamment à ne pas se désister en cours de procédure et à exécuter le marché pendant toute sa durée.

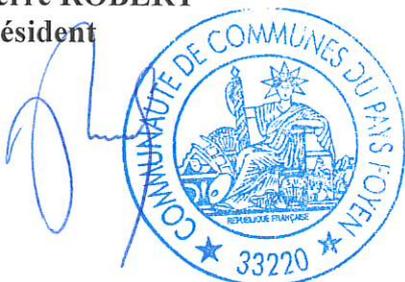
Monsieur le Président sollicite les membres du Conseil de Communauté afin de l'habiliter à signer cette convention avec l'UGAP et ainsi adhérer au dispositif d'achat groupé de gaz naturel.

Après présentation en Bureau et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** l'adhésion de la Communauté de Communes du Pays Foyen au dispositif d'achat groupé de gaz naturel mis en place par l'UGAP ;
- **HABILITE** Monsieur le Président à signer la convention GAZ 2025 proposée par l'UGAP pour adhérer au dispositif ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer tous les documents relatifs au futur marché, ainsi que les documents susceptibles d'intervenir en cours d'exécution de ce dernier.

**Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 28 novembre 2023**

Pierre ROBERT
Président



Le Président :

- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire

Après dépôt en préfecture le

Et publication le

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le



ID : 033-243301371-20231128-D_2023_165-DE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la
COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN**

—————
Séance du 27 NOVEMBRE 2023
Convocation en date du 21 NOVEMBRE 2023
—————

L'an deux mille vingt-trois, le 27 novembre à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Riocaud, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 33
Pouvoirs : 04
Votants : 37

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Sylvie FEYDEL, Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Magali VERITE, Vice-présidentes

MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Miguel GARCIA, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

Présents : Mmes Patricia CELESTE, Christiane CHARRUT (suppléante de M. Jean-Pierre ROUBINEAU), Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Mireille GROSSIAS, Marie-José GUYOT, Pascale PENISSON, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, MM. Jean-Marie BAEZA, Bernard DELAGE, Patrick FESTAL, Éric FRECHOU, Laurent FRITSCH, Michel MARGOUILLE, Jean-Paul PAILHET, Tristan PLAT, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Procuration (s) : Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Christiane VINCENZI à Mme Mireille GROSSIAS
M. Gérard DUFOUR à M. Patrick FESTAL
M. Didier TEYSSANDIER à M. Miguel GARCIA

Excusés : -

Absents : - Mmes Sandrine PAUILLAC, Dominique PRADELLE
MM. Christophe CHALARD, Franck GENILLIER

Secrétaire de Séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Institutions et vie politique

Sous-domaine : Délégation de fonctions
paysfoyen.fr

OBJET : Modification des délégations accordées au Président en terme de régie.

Intervenants : Monsieur le Président.

Vote pour : 37 voix

Vote contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Vu l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les délibérations du Conseil communautaire n°20-87 en date du 30 juillet 2020 et n°21-45 du 11 mai 2021 accordant diverses délégations au Président ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°20-86 en date du 30 juillet 2020 accordant diverses délégations au Bureau.

Considérant que dans un souci de bon fonctionnement des affaires de la Communauté de Communes et de plus grande efficacité, il convient de confier au Président la délégation relative à la création, la modification et la suppression des régies communautaires, qui est, à ce jour, une délégation accordée par le Conseil Communautaire au Bureau.

Après présentation en Bureau et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité :

- **SUPPRIME** la délégation accordée par le Conseil communautaire au Bureau concernant la création, la modification et la suppression des régies communautaires ;
- **ATTRIBUE** à Monsieur le Président la délégation relative à la création, la modification et la suppression des régies communautaires ;
- **VALIDE** la rédaction des nouvelles délégations accordées par le Conseil communautaire respectivement à Monsieur le Président et au Bureau, telles qu'annexées à la présente délibération ;

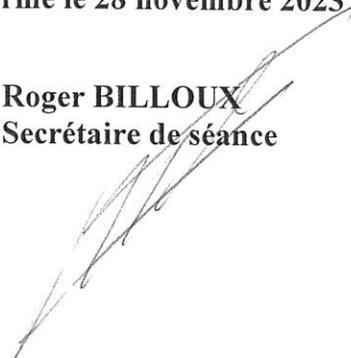
- **HABILITE** Monsieur le Président à effectuer toutes les démarches nécessaires au bon déroulement de ce dossier.

**Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 28 novembre 2023**

Pierre ROBERT
Président



Roger BILLOUX
Secrétaire de séance



Le Président :

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.

*Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le*

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le



ID : 033-243301371-20231128-D_2023_166-DE

Liste des délégations accordées par le Conseil Communautaire au Bureau

❖ Prendre toutes décisions concernant la préparation, la passation et l'exécution des conventions dont les engagements financiers qu'elles comportent pour la Communauté de Communes sont supérieurs à 25 000 euros, et lorsque les crédits nécessaires sont prévus au budget.

❖ Prendre toute décision de passation d'avenants aux conventions visées au précédent paragraphe ou aux conventions conclues dans le cadre des délégations consenties au Président et Vice-Présidents ayant pour effet de franchir le seuil de 25 000 euros.

❖ Prendre toutes mesures relatives à la préparation et aux demandes d'ouvertures d'enquête publique ou de mise en œuvre de procédures de concertation entre l'Etat et les Collectivités.

❖ Décider de l'admission en non-valeur des créances présentées par la Trésorerie dans la limite de 1 000 euros par créance.

❖ Prendre toutes décisions relatives à la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des accords-cadres, marchés, marchés subséquents d'un accord-cadre, ainsi que leurs avenants ou décisions de poursuivre, quel que soit leur objet, et n'ayant pas fait l'objet d'une délégation d'attribution au Président et dont le montant est inférieur à 221 000 euros HT.

❖ Prendre toute décision concernant le remboursement sur justificatifs des frais réels des élus

❖ Décider l'aliénation de gré à gré des biens mobiliers.

❖ Prendre toute décision concernant la vente de terrains dans les zones d'activités économiques.

❖ Approuver le règlement intérieur et les règles de fonctionnement des structures communautaires

❖ Approuver la reconduction des manifestations et opérations organisées par la Communauté de Communes.

❖ Procéder à la mise à jour du tableau des effectifs (ouverture et fermeture de postes vacants, modification de quotité horaire) lorsque ces mises à jours sont en lien avec la modification de carrière d'un agent déjà en poste au sein de la Collectivité.

❖ Approuver les ouvertures dominicales des commerces

❖ Consentir des avances temporaires de trésorerie aux budgets communautaires et au CIAS

❖ Valider la durée d'amortissement des biens – comptabilité M14.

❖ Solliciter des subventions dans le cadre des actions et opérations communautaires

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le



ID : 033-243301371-20231128-D_2023_166-DE

- ❖ Fixer tous les tarifs liés à des régies communautaires
- ❖ Accepter les dons et legs

Liste des délégations accordées par le Conseil Communautaire au Président

❖ Prendre toute décision concernant la préparation, la passation et l'exécution des conventions dont les engagements financiers qu'elles comportent pour la Communauté de Communes sont inférieurs à 25 000 euros, et lorsque les crédits nécessaires sont prévus au budget.

❖ Prendre toute décision de passation d'avenants aux conventions visées au paragraphe précédent sous réserve que l'avenant ou la totalité des avenants n'aient pas pour effet de franchir le seuil prévu.

❖ Prendre toutes décisions relatives à la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des accords-cadres, marchés, marchés subséquents d'un accord-cadre, ainsi que leurs avenants ou décisions de poursuivre, en matière de travaux, services et maîtrise d'oeuvre, et dont le montant est inférieur à 25 000 euros HT.

❖ Prendre toutes décisions relatives à la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des accords-cadres, marchés, marchés subséquents d'un accord-cadre, ainsi que leurs avenants ou décisions de poursuivre, en matière de fournitures et dont le montant est inférieur à 50 000 euros HT.

❖ Intenter au nom de la Communauté de Communes les actions en justice, défendre la Collectivité dans les actions en justice contre elle et autoriser à représenter la Communauté de Communauté chaque fois que les intérêts de celle-ci le justifieront.

❖ Fixer les rémunérations et régler les frais et honoraires des avocats, notaires, avoués, huissiers de justice et experts.

❖ Conclure en qualité de bailleur toute promesse de bail, tout bail, toute convention d'occupation, toute mise à disposition du domaine public ou du domaine privé, ainsi que les avenants correspondants.

❖ Procéder au recrutement et à la signature de tout acte d'embauche/contrat de travail :

- des stagiaires ; dans ce cadre le Président est autorisé à signer les conventions de stage avec les organismes formateurs
- d'agents pour pourvoir au remplacement d'agents momentanément arrêtés (congé maladie, congé maternité, etc)
- d'agents dans le cadre de contrats d'engagements éducatifs
- d'agents dans le cadre d'accroissement temporaire d'activité

❖ Octroyer des avances de salaire aux agents qui en font la demande.

❖ Accepter les indemnités de sinistre et régler les conséquences dommageables des sinistres engageant la responsabilité de la Collectivité dans la limite de 10 000 euros.

❖ Engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent.

❖ Prendre toutes décisions relatives à la constitution de servitude. (délibération n°21-45 du 11 mai 2021)

❖ Créer, modifier et supprimer les régies comptables nécessaires au financement et au fonctionnement des services communautaires

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la
COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN**

—————
Séance du 27 NOVEMBRE 2023
Convocation en date du 21 NOVEMBRE 2023
—————

L'an deux mille vingt-trois, le 27 novembre à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Riocaud, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 33
Pouvoirs : 04
Votants : 37

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Sylvie FEYDEL, Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Magali VERITE, Vice-présidentes

MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Miguel GARCIA, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

Présents : Mmes Patricia CELESTE, Christiane CHARRUT (suppléante de M. Jean-Pierre ROUBINEAU), Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Mireille GROSSIAS, Marie-José GUYOT, Pascale PENISSON, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, MM. Jean-Marie BAEZA, Bernard DELAGE, Patrick FESTAL, Éric FRECHOU, Laurent FRITSCH, Michel MARGOUILLE, Jean-Paul PAILHET, Tristan PLAT, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Procuration (s) : Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Christiane VINCENZI à Mme Mireille GROSSIAS
M. Gérard DUFOUR à M. Patrick FESTAL
M. Didier TEYSSANDIER à M. Miguel GARCIA

Excusés : -

Absents : - Mmes Sandrine PAUILLAC, Dominique PRADELLE
MM. Christophe CHALARD, Franck GENILLIER

Secrétaire de Séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Finances

Sous-domaine : Divers
paysfoyen.fr

OBJET : Révision libre des attributions de compensation conformément à l'article 1609 nonies C, V, 1 Bis du Code Général des Impôts.

Intervenants : Monsieur le Président.

Vote pour : 27 voix

Vote contre : 10 voix

Abstention : 0 voix

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L5211-1, L5211-3, L2121-12, L2131-1, L2131-2,

Vu la délibération du 30 juillet 2020 portant élection du Président de la Communauté de communes du Pays Foyen,

Vu l'article 1609 nonies C, titre V, 1 bis du Code Général des Impôts qui stipule que le montant de l'attribution de compensation (AC) et les conditions de sa révision peuvent être fixés librement par délibérations concordantes du conseil communautaire, statuant à la majorité des deux tiers, et des conseils municipaux des communes membres intéressées, en tenant compte notamment du rapport de la commission locale d'évaluation des transferts de charges (CLETC),

Vu le guide pratique 2022 rédigé par la direction générale des collectivités locales, relatif à l'attribution de compensation qui précise :

« Dans la mesure où il n'y a pas de transfert de charges, la CLECT n'a pas d'obligation de se réunir et n'est donc pas tenue d'établir un nouveau rapport. Les délibérations concordantes de l'EPCI et des communes fixant librement les nouveaux montants d'AC doivent cependant viser le dernier rapport remis par la CLECT lors du dernier transfert de charges ayant eu lieu entre l'EPCI et ses communes membres »,

Vu le dernier rapport de la CLECT du 30 mai 2018 portant sur l'évaluation des charges transférées dans le cadre de la compétence GEMAPI et des contributions aux SDIS,

Considérant que les communes acceptent une diminution de leur attribution de compensation comme indiqué dans le tableau ci-dessous dans le cadre de la révision libre des attributions de compensation conformément à l'article 1609 nonies C, titre V, 1 bis du Code Général des Impôts,

Commune	Attributions de compensation de fonctionnement 2023 Délibération n° 18-192 du 18 décembre 2018	Diminution libre de l'AC	Nouvelle attribution de compensation de fonctionnement à compter de 2023
AURIOLLES	31 937,22	2 650,00	29 287,22
CAPLONG	925,49	4 202,00	-3 276,51
EYNESSE	4 545,13	10 371,00	-5 825,87
LANDERROUAT	42 632,33	3 217,00	39 415,33
LES LEVES ET THOUMEYRAGUES	43 799,78	8 581,00	35 218,78
LISTRAC DE DUREZE	3 149,90	3 519,00	-369,10
MASSUGAS	19 594,03	3 793,00	15 801,03
PELLEGRUE	13 896,35	13 361,00	535,35
PINEUILH	371 425,19	64 633,00	306 792,19
STE FOY LA GRANDE	310 878,38	35 236,00	275 642,38
PORT STE FOY ET PONCHAPT	437 643,30	35 587,00	402 056,30
LA ROQUILLE	-4 264,50	5 519,00	-9 783,50
LIGUEUX	-622,64	3 104,00	-3 726,64
MARGUERON	-2 439,69	7 039,00	-9 478,69
RIOCAUD	-120,62	3 553,00	-3 673,62
ST ANDRE ET APPELLES	-11 742,41	11 897,00	-23 639,41
ST AVIT DE SOULEGE	-1 312,74	1 636,00	-2 948,74
ST AVIT ST NAZAIRE	-10 714,78	27 599,00	-38 313,78
ST PHILIPPE DU SEIGNAL	-8 013,55	10 276,00	-18 289,55
ST QUENTIN DE CAPLONG	-5 754,10	4 101,00	-9 855,10

Vu que la Communauté de communes du Pays Foyen s'engage chaque année à étudier l'opportunité d'une révision des attributions de compensation au regard des éléments financiers annuels de la Communauté de communes et de ses communes membres.

Après présentation en Bureau et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** la révision libre de l'attribution de compensation de fonctionnement 2023 des communes membres comme indiqué dans le tableau ci-dessus ;

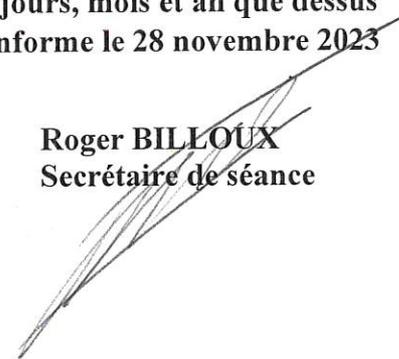
- **APPROUVE** le nouveau montant de l'attribution de compensation de fonctionnement 2023 pour les communes ;
- **SOLLICITE** les communes membres à délibérer pour entériner la présente décision ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

**Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 28 novembre 2023**

Pierre ROBERT
Président



Roger BILLOUX
Secrétaire de séance



Le Président :

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.

*Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le*

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la
COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN**

—————
Séance du 27 NOVEMBRE 2023
Convocation en date du 21 NOVEMBRE 2023
—————

L'an deux mille vingt-trois, le 27 novembre à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Riocaud, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 33
Pouvoirs : 04
Votants : 37

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Sylvie FEYDEL, Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Magali VERITE, Vice-présidentes

MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Miguel GARCIA, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

Présents : Mmes Patricia CELESTE, Christiane CHARRUT (suppléante de M. Jean-Pierre ROUBINEAU), Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Mireille GROSSIAS, Marie-José GUYOT, Pascale PENISSON, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, MM. Jean-Marie BAEZA, Bernard DELAGE, Patrick FESTAL, Éric FRECHOU, Laurent FRITSCH, Michel MARGOUILLE, Jean-Paul PAILHET, Tristan PLAT, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Procuration (s) : Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Christiane VINCENZI à Mme Mireille GROSSIAS
M. Gérard DUFOUR à M. Patrick FESTAL
M. Didier TEYSSANDIER à M. Miguel GARCIA

Excusés : -

Absents : - Mmes Sandrine PAUILLAC, Dominique PRADELLE
MM. Christophe CHALARD, Franck GENILLIER

Secrétaire de Séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Fonction publique

Sous-domaine : Personnels contractuels
paysfoyen.fr

OBJET : Ouverture de deux postes d'animateur périscolaire et extrascolaire, sous la forme de contrat aidé quotité 27/35èmes.

Intervenants : Monsieur GARCIA, Vice-président, Monsieur le Président.

Vote pour : 37 voix

Vote contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Monsieur le Vice-président indique que suite à la démission d'un agent du service enfance jeunesse et d'une fin de contrat et afin d'assurer la continuité du service, il conviendrait de recruter deux animateurs périscolaire et extrascolaire sous la forme d'un contrat aidé.

Monsieur le Vice-président sollicite l'accord du Conseil communautaire pour recruter deux animateurs périscolaire et extrascolaire, dans le cadre de contrat aidé Parcours Emploi Compétence (PEC), à temps non complet, quotité 27/35èmes, à compter du 28 novembre 2023.

Il précise qu'après accord express du prescripteur, ces contrats pourront être renouvelés pour une période de 24 mois maximum.

Après présentation en Bureau et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** l'ouverture de deux postes d'animateur périscolaire et extrascolaire dans le cadre d'un contrat aidé PEC, quotité 27/35èmes, à compter du 28 novembre 2023 pour une durée de 24 mois maximum ;
- **HABILITE** Monsieur le Président à engager toutes les démarches nécessaires à la présente délibération.

**Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 28 novembre 2023**

Pierre ROBERT
Président



Le Président :



Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.

Certifié exécutoire

Après dépôt en préfecture le

Et publication le

paysfoyen.fr

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la
COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN**

—————
Séance du 27 NOVEMBRE 2023
Convocation en date du 21 NOVEMBRE 2023
—————

L'an deux mille vingt-trois, le 27 novembre à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Riocaud, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 33
Pouvoirs : 04
Votants : 37

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Sylvie FEYDEL, Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Magali VERITE,
Vice-présidentes

MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Miguel GARCIA, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL,
Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

Présents : Mmes Patricia CELESTE, Christiane CHARRUT (suppléante de M. Jean-Pierre ROUBINEAU), Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Mireille GROSSIAS, Marie-José GUYOT, Pascale PENISSON, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE,
MM. Jean-Marie BAEZA, Bernard DELAGE, Patrick FESTAL, Éric FRECHOU, Laurent FRITSCH, Michel MARGOUILLE, Jean-Paul PAILHET, Tristan PLAT, Gilbert SAUTREAU,
David ULMANN

Procuration (s) : Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Christiane VINCENZI à Mme Mireille GROSSIAS
M. Gérard DUFOUR à M. Patrick FESTAL
M. Didier TEYSSANDIER à M. Miguel GARCIA

Excusés : -

Absents : - Mmes Sandrine PAUILLAC, Dominique PRADELLE
MM. Christophe CHALARD, Franck GENILLIER

Secrétaire de Séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Fonction publique

Sous-domaine : Personnels contractuels

OBJET : Ouverture de deux postes d'agent de nettoyage, sous la forme de contrat aidé quotité 24/35èmes et 27/35èmes.

Intervenants : Monsieur GARCIA, Vice-président, Monsieur le Président.

Vote pour : 37 voix

Vote contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Monsieur le Vice-président précise qu'un contrat d'agent de nettoyage en contrat aidé prend fin en décembre 2023 et que pour l'autre contrat, il s'agit d'une augmentation de la quotité d'heures de l'agent qui passera de 20/35èmes à 24/35èmes suite à une réorganisation des services et une réaffectation des missions.

Monsieur le Vice-président indique qu'afin d'assurer la continuité du service, il conviendrait de recruter deux agents de nettoyage sous la forme d'un contrat aidé sur une quotité de 27/35èmes et 24/35èmes.

A cet effet, Monsieur le Vice-président sollicite l'accord du Conseil de Communauté pour ouvrir deux postes d'agent de nettoyage dans le cadre d'un contrat aidé Parcours Emploi Compétence (PEC), à temps non complet, quotité 27/35èmes et 24/35èmes à compter du 28 Novembre 2023.

Il précise qu'après accord express du Prescripteur, ces contrats pourront être renouvelés pour une période de 24 mois maximum.

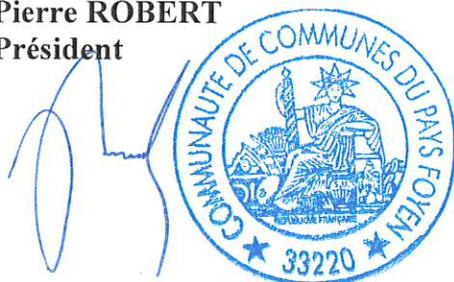
Après présentation en Bureau et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** l'ouverture de deux postes d'agent de nettoyage dans le cadre d'un contrat aidé PEC, quotité 27/35èmes et 24/35èmes, à compter du 28 Novembre 2023 pour une durée de 24 mois maximum ;

- **HABILITE** Monsieur le Président à engager toutes les démarches nécessaires à la présente délibération.

**Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 28 novembre 2023**

Pierre ROBERT
Président



Roger BILLOUX
Secrétaire de séance



Le Président :

- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire

Après dépôt en préfecture le

Et publication le

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le



ID : 033-243301371-20231128-D_2023_169-DE

Délibération n°2023/170

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la
COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN**

—————
Séance du 27 NOVEMBRE 2023
Convocation en date du 21 NOVEMBRE 2023
—————

L'an deux mille vingt-trois, le 27 novembre à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Riocaud, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 33
Pouvoirs : 04
Votants : 37

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Sylvie FEYDEL, Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Magali VERITE, Vice-présidentes
MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Miguel GARCIA, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

Présents : Mmes Patricia CELESTE, Christiane CHARRUT (suppléante de M. Jean-Pierre ROUBINEAU), Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Mireille GROSSIAS, Marie-José GUYOT, Pascale PENISSON, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE,
MM. Jean-Marie BAEZA, Bernard DELAGE, Patrick FESTAL, Éric FRECHOU, Laurent FRITSCH, Michel MARGOUILLE, Jean-Paul PAILHET, Tristan PLAT, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Procuration (s) : Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Christiane VINCENZI à Mme Mireille GROSSIAS
M. Gérard DUFOUR à M. Patrick FESTAL
M. Didier TEYSSANDIER à M. Miguel GARCIA

Excusés : -

Absents : - Mmes Sandrine PAUILLAC, Dominique PRADELLE
MM. Christophe CHALARD, Franck GENILLIER

Secrétaire de Séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Fonction Publique

Sous-domaine : Personnels titulaires et stagiaires de la fonction publique territoriale

OBJET : Modification du tableau des effectifs.

Intervenant (s) : M. GARCIA, Vice-président, Monsieur le Président.

Vote pour : 37 voix

Vote contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Monsieur le Vice-président indique que, suite à un départ à la retraite et l'intégration d'un agent en Contrat à Durée Déterminée au sein du service finances, il convient de modifier le tableau des effectifs et d'ouvrir un poste d'Adjoint Administratif, quotité 35/35èmes à la place du poste d'Adjoint Administratif Principal 2ème Classe, quotité 35/35èmes.

Monsieur le Vice-président précise que le poste d'Adjoint Administratif Principal 2ème Classe sera supprimé après avis du Comité Social Technique.

Après présentation en Bureau, et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire à l'unanimité :

- **APROUVE** la modification et la création d'un poste d'Adjoint Administratif quotité 35/35èmes ainsi présentée à compter du 1^{er} janvier 2024 ;
- **VALIDE** le tableau des effectifs joint à la présente.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 28 novembre 2023

Pierre ROBERT
Président

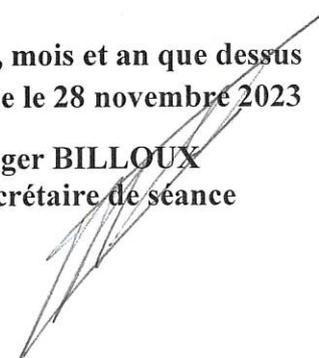


Le Président :

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance





Emploi Budgétaire	Service	Grade	Cat.	Quotité du poste	ETP		Fonction/Missions	Poste occupé			Délib création poste
					Temps Complet	Temps non Complet		Poste occupé	Statut	Temps de travail Agent	
	Filière administrative										
	Pôle Finances - Marchés Publics	Adjoint administratif	C	35/35èmes	1,00		Assistant comptable	X	Titulaire	100%	
	Pôle Finances - Marchés Publics	Adjoint administratif	C	35/35èmes	1,00		Responsable adjointe Pôle Finances				CC du 27/11/2023
	Pôle Technique - Environnement	Adjoint administratif	C	35/35èmes	1,00		Assistant Instructeur Cellule Urbanisme	X	Détaché	100%	n°2023/118 du 13 juin 2023
	Pôle Finances - Marchés Publics	Adjoint administratif	C	35/35èmes	1,00		Assistant comptable	X	Titulaire	100%	n°2021-141 du 2 novembre 2021
	Pôle Service Population - Animations Sociales	Adjoint administratif	C	35/35èmes	1,00		Agent d'accueil MSAP	X	Titulaire	100%	
	Pôle Secrétariat - RH	Adjoint administratif principal 2ème classe	C	35/35èmes	1,00		Chargé d'accueil	X	Titulaire	100%	
	Pôle Finances - Marchés Publics	Adjoint administratif principal 2ème classe	C	35/35èmes	1,00		Gestionnaire Marchés Publics	X	Titulaire	100%	
	Pôle Technique - Environnement	Adjoint administratif principal 2ème classe	C	35/35èmes	1,00		Conseiller séjour	X	Titulaire	100%	n°21-50 du 11 mai 2021
	Pôle Secrétariat - RH	Adjoint administratif principal 2ème classe	C	35/35èmes	1,00		Assistant Ressources Humaines	X	Titulaire	100%	
	Pôle Secrétariat - RH	Adjoint administratif principal 2ème classe	C	35/35èmes	1,00		Assistant Administratif	X	Titulaire	100%	n°21-109 du 22 septembre 2021
	Pôle Secrétariat - RH	Adjoint administratif principal 2ème classe	C	35/35èmes	1,00		Assistant Ressources Humaines	X	Titulaire	100%	
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Adjoint administratif principal 2ème classe	C	35/35èmes							X n°2022/024 du 15 février 2022
	Politique de la Ville	Adjoint administratif principal 1ère classe	C	35/35èmes	1,00		Chargé de mission politique de la Ville/CISPD	X	Contractuel	100%	X n°2022/165 du 6 décembre 2022
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Adjoint administratif principal 1ère classe	C	35/35èmes	1,00		Animateur ALSH/Périscolaire	X	Titulaire	100%	
	Pôle Finances - Marchés Publics	Adjoint administratif principal 1ère classe	C	35/35èmes	1,00		Assistant comptable	X	Titulaire	100%	x
	Pôle Service Population - Animations Sociales	Adjoint administratif principal 1ère classe	C	35/35èmes	1,00		Animateur EFS	X	Titulaire	100%	
	Pôle Technique - Environnement	Adjoint administratif principal 1ère classe	C	35/35èmes							X
	Développement économique	Adjoint administratif principal 1ère classe	C	35/35èmes							X n° 2022/132 du 21 septembre 2022
	Pôle Service Population - Animations Sociales	Rédacteur principal 2ème classe	B	35/35èmes	1,00		Responsable MSAP	X	Titulaire	80%	
	Pôle Technique - Environnement	Rédacteur principal 2ème classe	B	35/35èmes	1,00		Instructeur Cellule Urbanisme	X	Stagiaire	100%	n° 2022/074 du 12 avril 2022
	Pôle Technique - Environnement	Rédacteur principal 1ère classe	B	35/35èmes	1,00		Responsable Cellule Urbanisme	X	Titulaire	100%	
	Pôle Secrétariat - RH	Rédacteur principal 1ère classe	B	35/35èmes	1,00		Responsable Pôle Secrétariat-Ressources Humaines	X	Titulaire	100%	n°2022/024 du 15 février 2022
	Pôle Finances - Marchés Publics	Rédacteur principal 1ère classe	B	35/35èmes							X
	Développement économique	Attaché	A	35/35èmes	1,00		Chargé de mission Développement Economique	X	Contractuel	100%	
	Communication	Attaché	A	35/35èmes	1,00		Chargé de communication	X	Contractuel	100%	
	Pôle Service Population - Animations Sociales	Attaché	A	35/35èmes	1,00		Référent PLIE	X	Titulaire	100%	
	Pôle Service Population - Animations Sociales	Attaché	A	35/35èmes	1,00		Référent PLIE	X	Contractuel	100%	
	Pôle Finances - Marchés Publics	Attaché	A	35/35èmes	1,00		Responsable Pôle Finances-Marchés Publics	X	Titulaire	100%	n°2021/140 du 2 novembre 2021
	Pôle Service Population - Animations Sociales	Attaché	A	35/35èmes							X
	Politique de la Ville	Attaché	A	35/35èmes			Chargé de Mission Pol de la ville-Revit-Habitat				X
	Pôle Technique - Environnement	Attaché	A	35/35èmes							X n°2023/021 du 22 février 2023



	Direction Générale	Attaché Principal	A	35/35èmes	1,00	Directeur Général des Services	X	Titulaire	100%	n°2022/024 du 15 février 2022
	Direction Générale	DGS 10-20 000 habitants	A	35/35èmes		Directeur Général des Services	X	Détaché	100%	
	Filière animation									
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Adjoint d'animation	C	35/35èmes	1,00	Directeur ALSH/Périscolaire	X	Titulaire	100%	n°14-51 du 17 mars 2014
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Adjoint d'animation	C	35/35èmes	1,00	Responsable Animation/Jeunesse	X	Titulaire	100%	
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Adjoint d'animation	C	32/35èmes	0,91	Animateur ALSH/Périscolaire	X	Titulaire	100%	n°21-91 du 20 juillet 2021
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Adjoint d'animation	C	32/35èmes	0,91	Animateur ALSH/Périscolaire	X	Titulaire	100%	
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Adjoint d'animation	C	30/35èmes	0,86	Animateur ALSH/Périscolaire	X	Titulaire	100%	n°2023/080 du 11 avril 2023
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Adjoint d'animation	C	35/35èmes	1,00	Responsable Centre Ados	X	Titulaire	100%	
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Adjoint d'animation	C	35/35èmes	1,00	Responsable ALSH Sports	X	Titulaire	100%	n°18-61 du 17 mai 2018
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Adjoint d'animation	C	35/35èmes	1,00	Animateur ALSH/Périscolaire	X	Titulaire	100%	n°18-61 du 17 mai 2018
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Adjoint d'animation	C	35/35èmes	1,00	Animateur ALSH/Périscolaire	X	Titulaire	100%	n° 18-61 du 17 mai 2018
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Adjoint d'animation	C	27/35èmes					X	
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Adjoint d'animation	C	27/35èmes					X	n° 18-62 du 17 mai 2018
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Adjoint d'animation	C	34/35èmes					X	
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Adjoint d'animation	C	35/35èmes					X	n°2023/020 du 22 février 2023
Budget CDC	Pôle Service Population - Animations Sociales	Adjoint d'animation principal 2ème classe	C	35/35èmes	1,00	Aide maternelle	X	Titulaire	100%	n° 2022/024 du 15 février 2022
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Adjoint d'animation principal 2ème classe	C	35/35èmes	1,00	Animateur ALSH/Périscolaire	X	Titulaire	100%	n°21-109 du 22 septembre 2021
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Adjoint d'animation principal 2ème classe	C	30/35èmes	0,86	Animateur ALSH/Périscolaire	X	Titulaire	100%	n°21-50 du 11 mai 2021
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Adjoint d'animation principal 2ème classe	C	35/35èmes	1,00				X	n°21-50 du 11 mai 2021
	Pôle Service Population - Animations Sociales	Adjoint d'animation principal 2ème classe	C	32/35èmes	0,91	Animateur ALSH/Périscolaire	X	Titulaire	100%	
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Adjoint d'animation principal 2ème classe	C	35/35èmes	1,00	Directeur ALSH/Périscolaire	X	Titulaire	100%	n°2022/103 du 7 juin 2022
	Pôle Service Population - Animations Sociales	Adjoint d'animation principal 2ème classe	C	35/35èmes					X	
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Adjoint d'animation principal 2ème classe	C	27/35èmes					X	n°21-92 du 20 juillet 2021
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Animateur	B	35/35èmes	1,00	Responsable Service Enfance Jeunesse	X	Titulaire	100%	n°2021/140 du 2 novembre 2021
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Animateur	B	33/35èmes	0,94	Responsable Ludothèque	X	Titulaire	100%	n°2022/024 du 15 février
	Pôle Service Population - Animations Sociales	Animateur	B	35/35èmes	1,00				X	
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Animateur	B	35/35èmes					X	
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Animateur principal 2ème classe	B	35/35èmes	1,00	Chargé de mission CTG	X	Titulaire	100%	
	Pôle Service Population - Animations Sociales	Animateur principal 1ère classe	B	35/35èmes	1,00	Responsable RPE	X	Titulaire	100%	
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Animateur principal 1ère classe	B	35/35èmes	1,00	Coordinateur administratif et PE	X	Titulaire	100%	
	Filière médico-sociale									
	Sous filière sociale									
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Agent social	C	35/35èmes	1,00	Aide maternelle	X	Stagiaire	100%	n°17-34 du 30 mars 2017
	Pôle Technique - Environnement	Agent social	C	24/35èmes	0,69	Agent d'entretien polyvalent	X	Titulaire	100%	n°2022/103 du 7 juin 2022
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Agent social	C	35/35èmes	1,00	Aide maternelle	X	Stagiaire	100%	n°2023/020 du 22 février 2023
	Service Petite Enfance - Enfance - Jeunesse	Agent social	C	35/35èmes	1,00	Aide maternelle	X	Titulaire	100%	



Budget CDC	Pôle Technique - Environnement	Adjoint technique principal 2ème classe	C	35/35èmes	1,00	Agent d'entretien polyvalent	X	Titulaire	100%	n°2023/079 du 11 avril 2023	
	Pôle Technique - Environnement	Adjoint technique principal 2ème classe	C	20/35èmes	0,57	Agent de nettoyage	X	Titulaire	100%	n°21-50 du 11 mai 2021	
	Pôle Technique - Environnement	Adjoint technique principal 2ème classe	C	35/35èmes						x n° 18-85 du 14 juin 2018	
	Pôle Technique - Environnement	Adjoint technique principal 1ère classe	C	35/35èmes	1,00	Responsable Maintenance bâtiments	X	Titulaire	100%		
	Pôle Technique - Environnement	Adjoint technique principal 1ère classe	C	35/35èmes		Agent de nettoyage	X	Titulaire	100%	n°2023/079 du 11 avril 2024	
	Pôle Technique - Environnement	Agent de maîtrise	C	35/35èmes		Agent d'entretien polyvalent	X	Titulaire	100%	n° 2022/131 du 21 septembre 2022	
	Pôle Technique - Environnement	Technicien	B	35/35èmes	1,00					X n°2021/140 du 2 novembre 2021	
	Pôle Technique - Environnement	Technicien	B	35/35èmes						X n°2023/021 du 22 février 2023	
	Petite Ville de Demain	Ingénieur principal	A	35/35èmes	1,00	Chef de Projet Petite Ville de Demain	X	Titulaire	100%	n°2022/024 du 15 février 2022	
Filière culturelle											
	Pôle Tourisme - Economie - Animations Culturelles	Adjoint du patrimoine principal 2ème classe	C	35/35èmes							
	Pôle Tourisme - Economie - Animations Culturelles	Adjoint du patrimoine principal 1ère classe	C	35/35èmes	1,00	Responsable médiathèque	X	Titulaire	100%	X n°2023/079 du 11 avril 2023	
Filière administrative											
Budget OFFICE DE TOURISME	Pôle Tourisme - Economie - Animations Culturelles	Adjoint administratif	C	35/35èmes	1,00	Conseiller Séjour Touristique	X	Contractuel	100%		
	Pôle Tourisme - Economie - Animations Culturelles	Adjoint administratif	C	35/35èmes	1,00	Responsable du Pôle Tourisme	X	Stagiaire	100%	n° 13-87 du 10 octobre 2013	
Filière administrative											
Budget EAU	Pôle Technique - Environnement	Adjoint administratif principal 2ème classe	C	25,5/35èmes	0,73	Assistant Administratif	X	Titulaire	100%		
	Pôle Technique - Environnement	Attaché Principal	A	35/35èmes	1,00	Assistant du Directeur Services Techniques	X	Titulaire	100%		
	Filière technique										
	Pôle Technique - Environnement	Adjoint technique principal 1ère classe	C	35/35èmes	1,00	Agent d'accueil	X	Titulaire	100%	n°2023/079 du 11 avril 2023	
	Pôle Technique - Environnement	Adjoint technique	C	35/35èmes	1,00	Technicien Milieux Aquatiques	X	Titulaire	100%		
	Pôle Technique - Environnement	Adjoint technique	C	35/35èmes	1,00	Agent d'entretien polyvalent	X	Titulaire	100%	n°20-163 du 22 octobre 2020	
	Pôle Technique - Environnement	Adjoint technique	C	35/35èmes						X	
	Pôle Technique - Environnement	Technicien	B	35/35èmes	1,00	Responsable Eaux et Assainissement Collectif	X	Titulaire	100%	n°21-109 du 22 septembre 2021	
Pôle Technique - Environnement	Ingénieur principal	A	35/35èmes	1,00	Directeur Adjoint Pôle Services techniques	X	Titulaire	100%			
Pôle Technique - Environnement	Ingénieur Hors Classe	A	35/35èmes							n°2022/024 du 15 février	