Communauté de Communes

Projet d'extension de la zone d'activités économiques « Gironde Synergies »

Dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Saint Aubin de Blaye

Tome 2 : Résumé Non Technique

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

Le présent dossier est déposé par :

Communauté de Communes de l'Estuaire
38, Avenue de la République
33820 BRAUD ET SAINT LOUIS

Le présent dossier a été réalisé par :

METROPOLIS, atelier d'urbanisme
32 rue Jules Michelet
33130 BEGLES

Avec la collaboration de :

SOLER IDE
4, rue Jules Védrines
31 400 TOULOUSE

SOMMAIRE

Le dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Aubin-de-Blaye (33) comprend 2 tomes complémentaires :

- *Tome 1* : Notice Technique
- *Tome 2* : Résumé Non Technique

Le présent document formalise le Tome 2.

SOMMAIRE **5**

CONTEXTE **7**

RESUME NON TECHNIQUE **9**

1. L'extension de la zone d'activités économiques Gironde Synergies 9
   - *1.1. Localisation* *9*
   - *1.2. Le projet d'extension* *9*
   - *1.3. Raisons pour lesquelles le projet et le site de Saint-Aubin-de-Blaye ont été retenus* *11*
2. Que contient le projet d'extension de la ZAE Gironde Synergies ? 24
   - *2.1. Secteurs concernés par le projet d'extension de la ZAE* *24*
   - *2.2. Présentation des caractéristiques du projet d'extension de la ZAE* *25*
3. Présentation du PLU en vigueur 31
4. Conséquences de la mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Aubin-de-Blaye, approuvé en 2014 32
   - *4.1. Le rapport de présentation* *32*
   - *4.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables* *48*
   - *4.3. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation* *49*
   - *4.4. Le règlement écrit* *49*
   - *4.5. Le plan de zonage* *50*
5. Difficultés rencontrées et précisions 55

ANNEXES **56**

CONTEXTE

Le maitre d'ouvrage est la Communauté des communes de l'Estuaire compétente en matière de développement économique.

Créée en 1995, la Communauté de Communes de l'Estuaire (CCE) regroupe 14 communes en Haute Gironde (15 communes jusqu'au 1er janvier 2019 qui a vu fusionner Marcillac et Saint-Caprais de Blaye).

Située en bordure de l'estuaire de la Gironde et du département de la Charente Maritime, ce territoire s'étend sur une superficie de 25 452 hectares et compte plus de 15 460 habitants.

Marais, estuaire, forêts ou vignes, la CCE offre de multiples paysages. Ainsi, le massif forestier de la Double girondine, les coteaux viticoles, les marais de la Vergne, de Saint-Louis, Saint-Simon et de Blaye offrent, à proximité de Bordeaux, un cadre de vie naturel et séduisant.

La vie économique se caractérise par une importante activité liée à la présence de la Centrale nucléaire du Blayais et à la sous-traitance associée, mais aussi par des entreprises agricoles et agroalimentaires de pointe.

La viticulture est également bien présente avec les vins de « Blaye Côtes de Bordeaux ».

D'un point de vue urbanistique, la commune de Saint-Aubin-de-Blaye est couverte :

- par un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2014 ;
- par le SCOT de la Haute-Gironde Blaye Estuaire, approuvé en mars 2020.

G2C territoires

G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest
316 rue Henri Becquerel
11400 CASTELNAUDARY
Tél : 04-68-23-06-28 / fax : 04-68-23-06-34
e-mail : castel@g2c.fr

St-Aubin de Blaye

COMMUNE DE SAINT AUBIN DE BLAYE
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 5 : REGLEMENT

P.L.U DE LA COMMUNE DE SAINT AUBIN DE BLAYE PIECE 5 : REGLEMENT	
ARRETE LE	APPROUVE LE
28 mars 2013	28 janvier 2014
Signature et cachet de la Mairie	

SCoT Haute Gironde
BLAYE – ESTUAIRE

SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire

Document d'Orientation et d'Objectifs

Conseil syndical du 4 mars 2020

ROUGE VIF territoires · JACQUES DEGERMANN · LEXCAP · MTDA

➲ *Le règlement graphique du PLU en vigueur (au 1/5000e) est présenté en Annexe 1 du présent document.*

Localisation de la commune de Saint-Aubin-de-Blaye au sein de la Communauté de Communes
N
Echelle : 1/155000
Pleine-Selve
Saint-Palais
Saint-Ciers-sur-Gironde
Braud-et-Saint-Louis
Saint-Androny
Anglade
Étaulars
Saint-Aubin-de-Blaye
Val-de-Livenne
Reignac
Cartelègue
Eyrans
Marcillac
Saint-Seurin-de-Cursac
Estuaire de la Gironde
Contexte géographique
Commune de Saint-Aubin-de-Blaye
Hydrographie
Cours d'eau permanent
Metropolis
CCE Estuaire
Communauté de Communes
© CDC Estuaire - Tous droits réservés - Sources : ©BRGM (2020), ©IGN (2018) - Cartographie : Metropolis (2021)

RESUME NON TECHNIQUE

1. L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES GIRONDE SYNERGIES

1.1. Localisation

La Zone d'Activités Economiques Gironde Synergies se situe sur la commune de Saint-Aubin-de-Blaye (partie Ouest) et Reignac (partie Est), en Nord Gironde, au sein de la Communauté de Communes de l'Estuaire.

La ZAE est situé à seulement 200 mètres de l'échangeur n°38 sur l'A10 (35 minutes de Bordeaux, 40 minutes de la Gare TGV de Bordeaux, 35 minutes de Saintes, …), si bien qu'aucun espace d'habitat n'est traversé depuis l'autoroute pour accéder au site. Une aire de covoiturage est présente sur cette sortie n°38, favorisant l'accès mutualisé à la ZAE pour les salariés.

Il se situe par ailleurs à moins de 3 kilomètres des bourgs de Saint-Aubin-de-Blaye, Reignac et d'Etauliers.

Source : www.gironde-synergies.fr

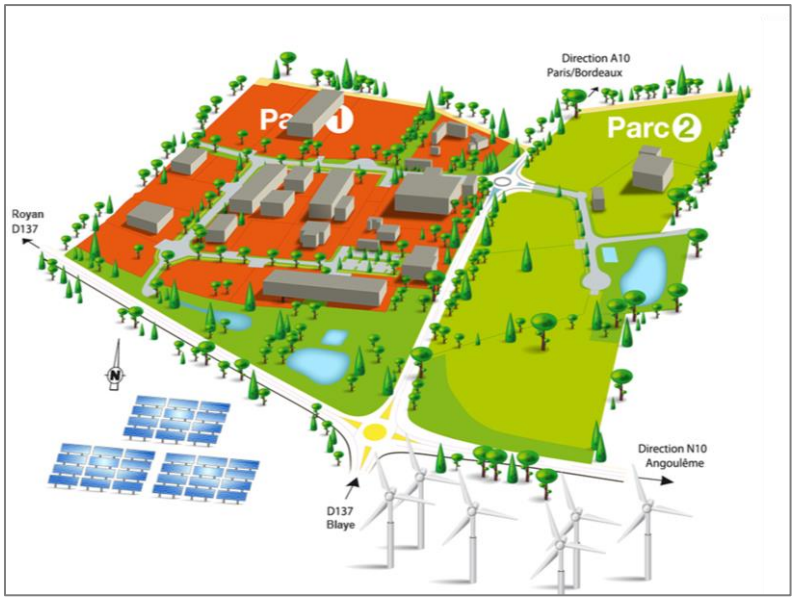
1.2. Le projet d'extension

1.2.1. La ZAE Gironde Synergies

La ZAE Gironde Synergies, créé à partir de 2012, est une **zone d'activités à orientation économique circulaire, industrielle, logistique et artisanale.** Il accueille prioritairement des entreprises des secteurs de l'énergie et de la construction.

Il est équipé en fibre optique et accueille la pépinière-hôtel d'entreprises du territoire qui a fait l'objet d'une extension récente et un espace de télétravail et de co-working : la Mezzanine. Le Cluster E-CLIDE (Innovation digitale et numérique dans la maintenance industrielle) y est également implanté.

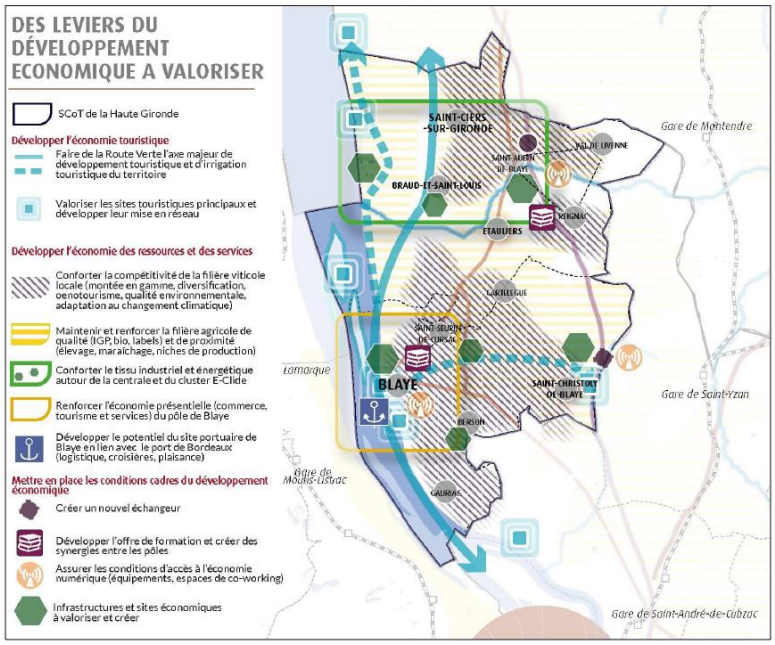
La ZAE s'étend aujourd'hui sur **21 hectares** (8,5 ha environ sur Reignac et 13,5 ha sur Saint-Aubin-de-Blaye) et compte **45 entreprises** : 9 entreprises avec leurs propres locaux et 36 investis dans la pépinière et l'hôtel d'entreprises. En 2020, ce sont ainsi **307 salariés** (sont 61 au sein de l'Agora - Pépinière Hôtel d'entreprises) qui travaillent sur la ZAE Gironde Synergies.



Source : www.gironde-synergies.fr

Lors de l'approbation du PLU en 2014, le développement de ce Parc d'Activités Economiques répondait déjà aux enjeux communaux car il s'agissait déjà de permettre *le renforcement du tissu d'activité commerciales et artisanales local.* Le projet d'extension de la ZAE s'intègre toujours pleinement dans cet objectif formulé dans le PADD du PLU approuvé de la commune.

En outre, la ZAE Gironde Synergies est également explicitement identifié comme site économique stratégique à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale de la Haute-Gironde, avec lequel les document d'urbanisme de portée « infra » doivent être compatible.



Extrait du PADD du SCoT de la Haute-Gironde approuvé en 2020

1.2.2. L'extension projetée de la ZAE

Dans une logique de confortement de son armature économique et territoriale, la Communauté de Communes de l'Estuaire, compte tenu de sa compétence en matière de développement économique, a prescrit une mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Aubin-de-Blaye par déclaration de projet pour permettre l'extension de la ZAE Gironde Synergies.

Cette extension répond également à une opportunité d'accueil d'une société logisticienne, leader sur le marché français, à la fois promoteur, aménageur et investisseur. Un besoin de 13,5 hectares est nécessaire pour accueillir cette future activité, d'une surface bâtie d'environ 65 000 m² dont 63 000 m² d'entrepôts, divisés en plusieurs cellules. Les parcelles concernées ont été acquises ou sont en cours d'acquisition par la Communauté de Communes.

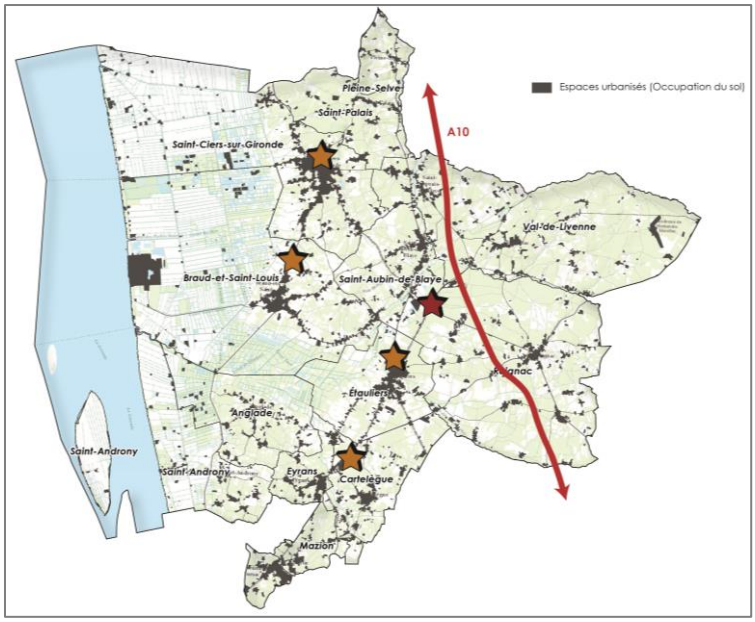
De plus, une entreprise girondine, spécialisée en services de collecte, évacuation et recyclage des déchets viticoles (souches de vigne, piquets et marquants bois) s'est également positionnée pour s'implanter sur la future extension sur la partie nord de la ZAE.

1.3. Raisons pour lesquelles le projet et le site de Saint-Aubin-de-Blaye ont été retenus

1.3.1. Analyse des opportunités de développement économique : autres sites potentiels étudiés

Face aux enjeux sociaux et économiques, la Communauté de Communes de l'Estuaire (CCE), compétente en matière de développement économique poursuit une politique d'aménagement permettant l'implantation d'entreprises afin de créer des emplois et de la richesse. La CCE compte ainsi environ 32 hectares de zones d'activités réparties sur son territoire. Ces zones sont pour la plupart anciennes, parfois pleines et créées de façon indépendante, au grès des opportunités foncières par les communes, sans coordination et sans cohérence globale d'ensemble au niveau du territoire de la CCE.

Face à ce manque de coordination et pour mieux maîtriser son développement, la CCE a défini une stratégie économique en matière de zones d'activités (programmation, priorisation, spécialisation des zones…). Dans la perspective de favoriser un développement équilibré et solidaire de son territoire, la CCE a choisi de structurer une offre multisite de zones d'activités économiques, complémentaire et non concurrente, qui s'appuie sur les principales centralités urbaines du territoire de l'Estuaire.



Réalisation : Métropolis, 2021

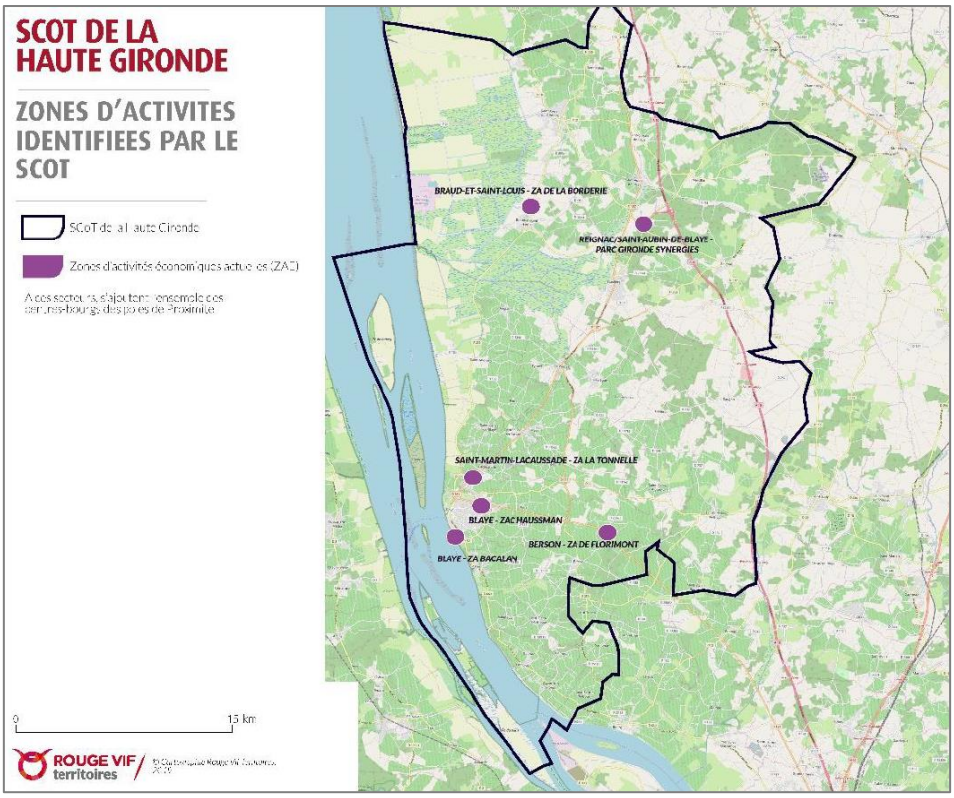
Ainsi, l'offre foncière économique de la CCE se localise sur les sites :

- *d'intérêt communautaire* :
  - Gironde Synergies à Saint Aubin de Blaye et Reignac,
  - La zone d'activités de la Borderie à Braud et Saint Louis,
  - La zone d'activités économique d'Etauliers,
  - La zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services de Saint-Ciers-sur-Gironde.
- *non caractérisés d'intérêt communautaire* : la zone d'activités économiques du Pont de Rouleau-Les Baisses à Cartelègue.

En contrepied du développement économique passé, **la CCE privilégie la gestion des zones existantes et disposant d'un potentiel, plutôt que la création ex-nihilo de nouvelles zones d'activités dépourvues d'infrastructures ou d'étendre des zones existantes non structurantes**. De fait, sont écartées de cette analyse d'opportunités les possibilités de création de nouvelles zones d'activités économiques ex-nihilo.

Cette stratégie est en cohérence avec les dispositions du SCoT de la Haute Gironde, avec lequel la mise en compatibilité du PLU doit être compatible. Le SCoT souhaite conforter l'armature économique territoriale existante et privilégie l'agrandissement des zones existantes spécifiques.

Six ZAE sont ainsi identifiées dans le DOO du SCoT : :2 sur la Communauté de Communes de l'Estuaire et 4 sur celle du Blayais (*Cf. Prescription 15 du DOO du SCoT Haute-Gironde Blaye Estuaire*).



Extrait du DOO du SCoT de la Haute Gironde Blaye Estuaire approuvé

Le SCOT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire est un document de portée « supra » qui appelle à la <u>compatibilité</u> des documents d'urbanisme de rang inférieur : le développement économique sur l'ensemble du périmètre SCOT doit ainsi respecter les prescriptions définies par le schéma. Ainsi, est uniquement attendu le renforcement des zones existantes.

1.3.1.1. Les zones d'activités sur la Communauté de Communes de Blaye

Le choix de l'implantation du projet au sein de zones d'activités économiques sur la Communauté de Communes de Blaye n'a pas été retenu pour plusieurs raisons :

- Une accessibilité depuis l'autoroute moins aisée et qui aurait induit la traversée de nombreuses zones d'habitat, et *in fine* généré une nuisance importante.
- Aucune ZAE ne bénéficie aujourd'hui de disponibilités foncières suffisantes pour l'accueil du projet. Le DOO du SCoT ne permet l'extension de 13 hectares sur aucune des zones économiques stratégiques identifiées du Blayais.

1.3.1.2. Concernant les ZAE de la Communauté de Communes de l'Estuaire

Diverses options ont été explorées. Celles-ci sont synthétisées dans le tableau suivant.

ZAE envisagée et caractéristiques associées	Contexte environnant
La ZAE de la Borderie à Braud-et-Saint-Louis Située en bordure du périmètre du PPRI ; il n'est pas envisagé d'extension. Il ne reste quasiment aucune disponibilité foncière.	 *Localisation de la ZAE de la Borderie à Braud-et-Saint-Louis (source : Géoportail)*
La ZAE d'Etauliers Si celle-ci dispose de 5 hectares libres, ceux-ci sont insuffisants pour les besoins du projet. Par ailleurs, la zone se situe au contact direct d'espaces d'habitat et d'espaces commerciaux. Enfin, la ZAE d'Etauliers n'est pas identifiée dans le DOO du SCoT de la Haute Gironde comme pouvant bénéficier d'une extension.	 *Localisation de la ZAE d'Etauliers (Source : Géoportail)*
La ZAE de Saint-Ciers-sur-Gironde Comme la ZAE d'Etauliers, celle de Saint-Ciers-sur-Gironde se situe au contact direct d'espaces d'habitat et d'espaces commerciaux (l'accroissement des flux routiers risque d'entrainer des nuisances). De plus, la ZAE de Saint-Ciers-sur-Gironde n'est pas identifiée dans le DOO du SCoT de la Haute Gironde comme pouvant bénéficier d'une extension.	 *Localisation de la ZAE de Saint-Ciers-sur-Gironde (Source : Géoportail)*

ZAE envisagée et caractéristiques associées	Contexte environnant
La ZAE du Pont de Rouleau-Les Baisses à Cartelègue Celle-ci n'est pas d'intérêt communautaire et non identifiée par le SCoT et n'a pas vocation à se développer. Bien que située hors contact avec l'habitat, son accès depuis l'autoroute nécessité la traversée du centre-bourg d'Etauliers (nuisances associées).	 *Localisation de la ZAE de Cartelègue (Source : Géoportail)*

1.3.1.3. Gironde Synergies à Saint Aubin de Blaye et Reignac

La ZAE Gironde Synergies à Saint-Aubin-de-Blaye / Reignac disposent de 15 000 m² disponibles, principalement localisés sur Reignac. Toutefois, ces 1,5 hectares sont largement insuffisants pour accueillir le projet d'entrepôt.

Localisation de la ZAE Gironde Synergies, sur les communes de Saint-Aubin-de-Blaye et Reignac (source : Google Earth / Image satellite en date du 19/08/2018)

ZAE Gironde Synergies	
Date création	2012
Surface	21 hectares
Nombre d'entreprises	9 entreprises implantées sur le parc et 36 en pépinière hôtel d'entreprises
Nombre d'emplois	Actuellement 307 salariés (Donc 61 au sein de l'Agora -Pépinière Hôtel d'entreprises)
Vocation (indus, commerciale, services…)	Mixte (industrielle, logistique, services…)
Dessertes	RD137 et A10
Disponibilité foncière	15 000m² (3 lots : 1 lot de 12 000, dont la constructibilité est contrainte par le périmètre Natura 2000 et 2 lots de 1 500 m²).
Contraintes d'extension à considérer	Natura 2000 - zone humide - zones actuellement boisées

Son extension est clairement identifiée comme **stratégique** au sein du SCoT de la Haute Gironde Blaye Estuaire, et notamment sur le secteur de la logistique.

Zones d'activités économiques	Localisation	Vocation	2020-2026		2026-2033		2033-2040		TOTAL 2020-2040
Communauté de communes de l'Estuaire									
ZAE Parc Gironde Synergies	Saint-Aubin de Blaye - Reignac	Energie - Construction - Logistique		35,0		35,0		35,0	105,0

Extrait du DOO du SCoT de la Haute Gironde

La ZAE de Gironde Synergies dispose ainsi, selon le DOO du SCoT, d'un potentiel d'extension de 105 hectares à l'horizon 2014, intégrant *« les besoins fonciers nécessaires à l'aménagement des infrastructures associées au nouvel échangeur autoroutier sur l'A10 et au développement de la ZAE du Parc Gironde Synergies. »*

De par la surface potentiellement mobilisable en extension, et ce au-delà du projet d'aménagement des infrastructures autoroutières, la ZAE Gironde Synergies fait figure de site économique hautement stratégique pour la Haute Gironde, et à fortiori pour la Communauté de Communes de l'Estuaire.

Le projet actuel d'extension de la zone, sur 13 hectares, pour répondre à l'accueil de la plateforme logistique est pleinement compatible avec la prescription du SCoT, qui prévoit une extension possible de 35 hectares sur la période 2020-2026.

Le choix d'implantation du site sur la ZAE de Gironde Synergies à Saint-Aubin-de-Blaye répond ainsi aux qualités suivantes :

- *Une accessibilité majeure directe* depuis l'autoroute sans traversée de zones d'habitat, via des emprises publiques suffisamment calibrées, où le transit projeté de près de 180 poids-lourds par jour n'entrainera pas de nuisances notables pour les habitants et les usagers de la route,
- L'intégration du projet au sein d'une *zone économique de qualité*, avec un accès à une offre de services mutualisés attractive (Agora, aire de covoiturage, ...),
- Un espace économique avec une *main d'œuvre disponible localement*, permettant par ailleurs de soutenir la structuration des pôles de centralités locaux pour permettre aux habitants (et à fortiori aux salariés de la plateforme logistique) de profiter de services, commerces et équipements de proximité,
- Un espace économique suffisamment *éloigné des nuisances* relatives à la concentration des usages sur la métropole et, en même, facilement accessible.
- Un site économique dont la vocation logistique a été ciblée, dès la création de la ZAC en 2005.

1.3.2. Un projet permettant de conforter un pôle rural de proximité : Saint-Aubin-de-Blaye

1.3.2.1. Une centralité économique locale structurant un espace rural relativement isolé

La commune de Saint-Aubin-de-Blaye présente 330 emplois en 2017 pour 821 habitants (dont 364 actifs).

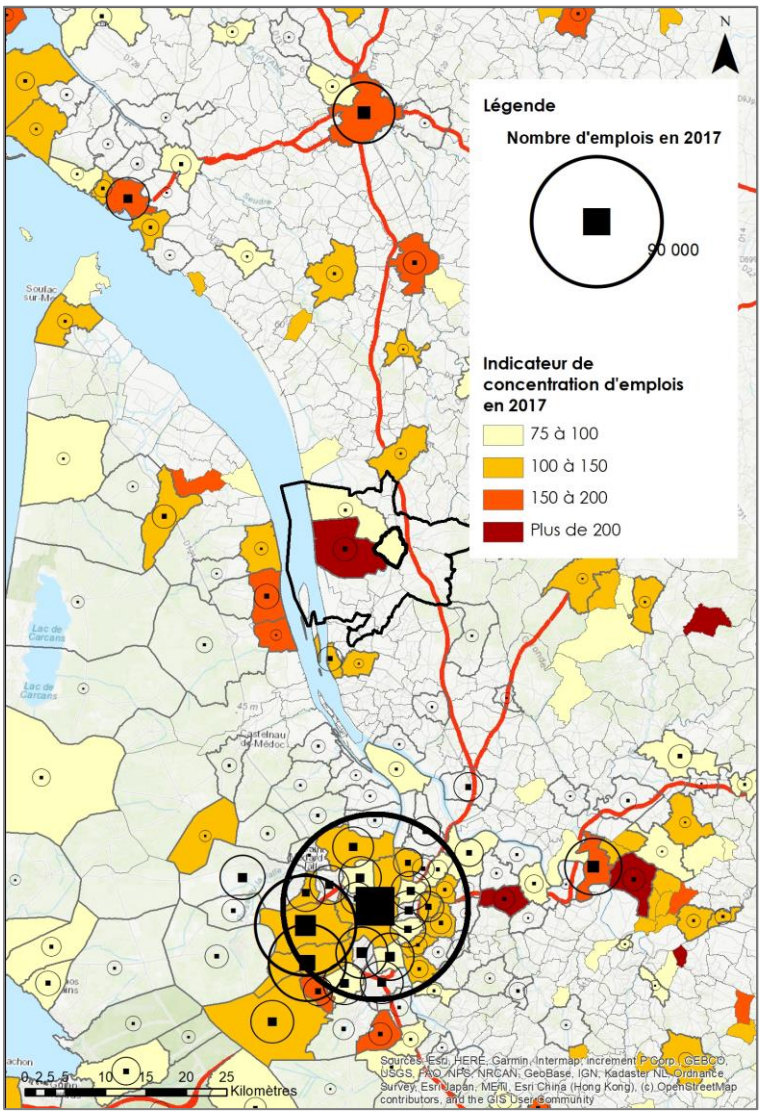
Avec 89 emplois pour 100 actifs résidents, la commune constitue un pôle d'emploi spécifique au sein de la Communauté de Communes, derrière le cas particulier de Braud-et-Saint-Louis disposant du site de la centrale nucléaire du Blayais, et la centralité de Saint-Ciers-sur-Gironde. Si Saint-Ciers-sur-Gironde présente une réelle dynamique économique de centralité (+156 emplois entre 2012 et 2017), des difficultés peuvent être envisagées sur Braud-et-Saint-Louis du fait de l'annonce programmée de fermeture de 2 réacteurs au sein de la centrale nucléaire (et des diminutions d'emplois liées).

Sur les 330 emplois présents sur la commune, 104 sont occupés par des habitants de Saint-Aubin-de-Blaye, 97 sont occupés par des habitants des autres communes de la Communauté de Communes de l'Estuaire et 129 d'autres intercommunalités (Communauté de Communes de la Haute Saintonge et Communauté de Communes de Blaye notamment).

Le niveau d'emploi reste toutefois modeste et la dépendance économique aux territoires voisins est forte : 32% des actifs résident et travaillent à Saint-Aubin-de-Blaye, 27% travaillent au sein de la Communauté de Communes de l'Estuaire et 41% travaillent sur une autre intercommunalité (essentiellement Bordeaux Métropole, puis la Communauté de Communes de Blaye).

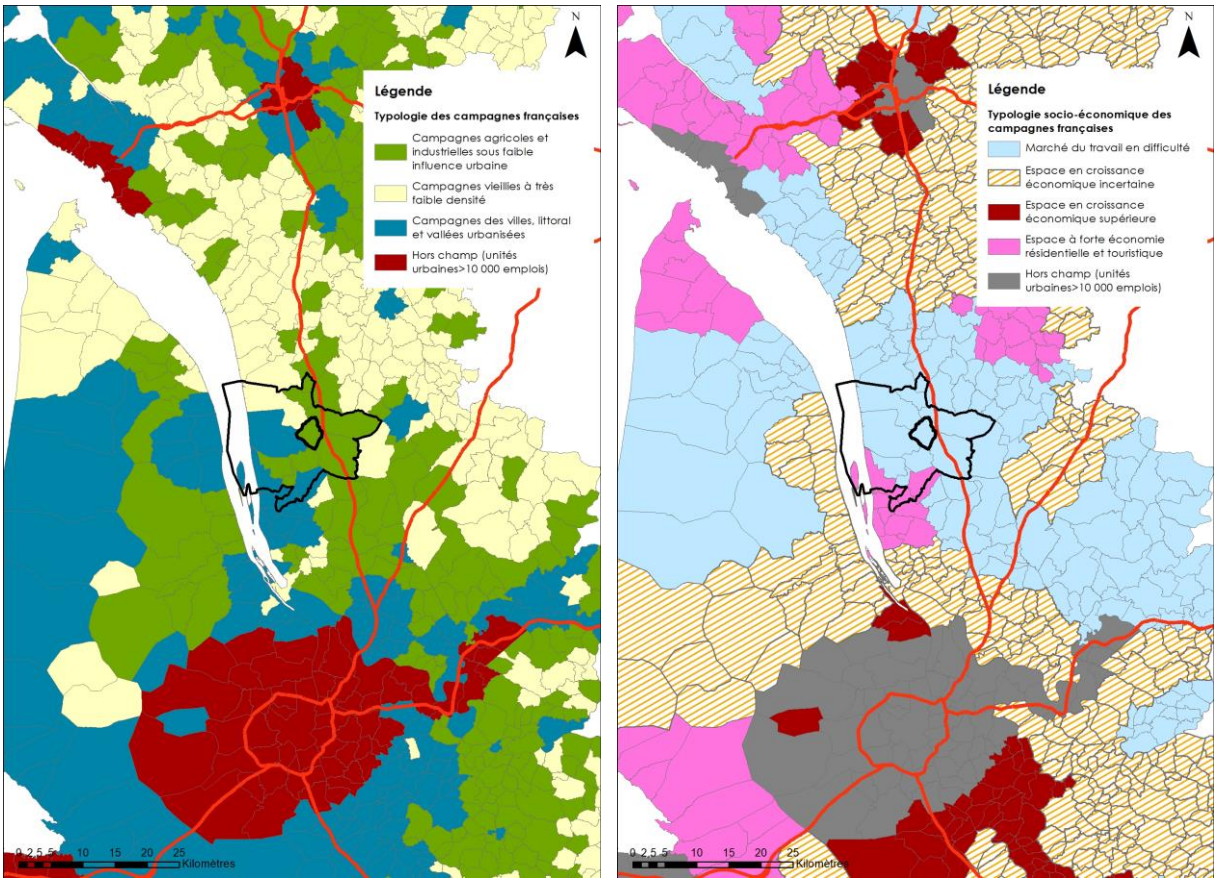
Entre 2012 et 2017, la population totale a augmenté de 30 habitants, lorsque la population active a stagné et le nombre d'emploi augmenté de 18 unités, lié directement au développement de la ZAE Gironde Synergies. Saint-Aubin-de-Blaye attire ainsi de plus en plus les actifs des communes voisines, ce qui lui permet de maintenir son rôle de pôle de proximité.

La commune de Saint-Aubin-de-Blaye est d'ailleurs identifiée comme « centre local d'équipements et de services » par l'INSEE en 2020, au sein d'un espace plutôt rural et isolé.



Ainsi, Saint-Aubin-de-Blaye est caractérisée comme « commune isolée hors influence des pôles » dans le bassin de vie rural de Saint-Ciers-sur-Gironde. Selon la typologie de l'INSEE, Saint-Aubin-de-Blaye est une « campagne agricole et industrielle sous faible influence urbaine », présentant un « espace marché du travail en difficulté ».

Sources : INSEE 2017, OSM, World Topographic Map
Réalisation : Métropolis, 2021



Sources : IGN, INSEE / Réalisation : Métropolis, 2021

La Communauté de Communes de l'Estuaire est ainsi structurée par des pôles de proximité, mais reste dépendante de Blaye et de Bordeaux Métropole pour une partie des services et de l'emploi.

L'enjeu dans la Communauté de Communes est ainsi de conforter ces centralités en matière d'emplois pour fixer la population résidente, maintenir un niveau d'équipements satisfaisant et limiter la dépendance géographique et fonctionnelle du territoire et de sa population aux pôles voisins, plus ou moins éloignés.

1.3.2.2. Des difficultés socio-économiques notables

La Communauté de Communes de l'Estuaire présente par ailleurs des difficultés socio-économiques notables :

- Un taux de chômage (au sens de l'INSEE) élevé à 15,7% en 2017 (15,1% à Saint-Aubin-de-Blaye), avec une augmentation du nombre de chômeurs et une hausse en points de pourcentage du taux de chômage,
- Une population résidente peu qualifiée : en 2017, seule 30% de la population âgée de plus de 15 ans dans l'intercommunalité dispose d'un diplôme type BAC et plus, cette proportion est réduite à seulement 15% à Saint-Aubin-de-Blaye. En moyenne, en Gironde, 51% de la population de plus de 15 ans (non scolarisée) bénéficie d'un diplôme de type BAC et plus.
- Un niveau de vie (revenu disponible) comparativement bas : un niveau de vie médian de 18 610 euros dans la Communauté de Communes de l'Estuaire contre 21 710 euros en moyenne

en Gironde (17 310 euros à Saint-Aubin-de-Blaye) et un taux de pauvreté de 18,1% contre 12,6% en 2017.

Ces difficultés socio-économiques sont peu liées à la structure par âge de la population (le nombre d'actifs est sensiblement égal à celui des jeunes et des séniors) mais bien aux caractéristiques propres de la population active, traduisant les difficultés d'accès à l'emploi.

1.3.2.3. Un projet créateur d'emplois et à fortes retombées économiques

Dans ce contexte, le projet d'entrepôt sur 63 000 m² bâtis devrait engendrer la création de près de 300 emplois directs. Cette estimation (annoncée par le porteur de projet) correspond aux analyses objectives de l'INSEE qui indique le lien entre :

- emplois et nombre de chargements et de déchargements de véhicules,
- *et* surface et durée de stockage des marchandises.

Selon le porteur de projet, le salaire moyen observé sur ses sites en activité est de 22 000 € / an (comparable au revenu moyen par foyer fiscal dans la Communauté de Communes de l'Estuaire qui s'élève à 21 313 € - source : Le livret des Habitants, 2020, ITHEA).

Les nouveaux emplois proposés seront ainsi nombreux, diversifiés (caristes, manutentionnaires, chef d'équipe, cadres, …), et en grande majorité composés de CDI.

Le site d'entreposage présentera par ailleurs les éléments caractéristiques répondant à d'éventuels besoins d'activités industrielles principales ou complémentaires. Cette nouvelle offre d'emploi permettra de répondre, à son échelle, aux difficultés d'accès à l'emploi d'une partie de la population du territoire nord-girondin, à la fois en termes de qualification et de localisation géographique.

Plus particulièrement, le développement d'emplois destinés aux employés et ouvriers, nécessitant généralement moins de qualification, permettra de favoriser l'accès à l'emploi d'une partie de la population relativement isolée face aux manques d'opportunités économiques locales et subissant la dépendance à la métropole bordelaise (et les coûts de transport inhérents). Par ailleurs, le niveau de salaire moyen proposé (répondant aux moyennes observées), permettra de soutenir la consommation locale des ménages.

Cette nouvelle offre d'emploi permettra de consolider le rôle économique local de Saint-Aubin-de-Blaye et plus largement de la Communauté de Communes de l'Estuaire. Cela permettra de structurer un bassin d'emploi attractif en Nord Gironde, permettant de limiter la dépendance de ce territoire à la métropole bordelaise, tout en préservant une très forte accessibilité de par la proximité directe du site de Gironde Synergies à l'autoroute.

Par ailleurs, précisons que :

- le chantier d'aménagement et de construction de la plate-forme mobilisera près de 150 emplois (équivalents temps-plein) soutenant le secteur local de la construction notamment.
- sur le seul bloc « entrepôt », est associé un investissement privé de plus de 50 millions d'euros et *in fine* des retombées fiscales majeures pour les collectivités (Contribution Economique Territoriales, taxes foncières, …). Ces retombées fiscales contribueront, par nature, à l'intérêt général pour le développement et la valorisation du territoire.

Par ailleurs, actuellement, on constate un ratio de 39,5 emplois / hectare cédé sur l'ensemble de la ZAE de Gironde Synergies. Au-delà du projet d'entrepôt, l'extension de Saint-Aubin Nord pourrait

permettre la création de près de 60 emplois supplémentaires (et 160 emplois supplémentaires sur l'extension à Reignac).

Le projet d'extension de la ZAE de Gironde Synergies porte ainsi, tout bloc inclus, un potentiel de création de près de 520 nouveaux emplois (total porté à près de 600 emplois en incluant par ailleurs les quelques lots aujourd'hui disponibles).

De plus, au début de l'étude d'opportunités d'extension du bloc « Nord » du parc d'activité économique de Gironde Synergies, le projet était d'abord porté sur l'aménagement et la commercialisation de lots libres, à destination d'activités artisanales, industrielles ou tertiaires.

Le projet d'extension « Nord » comprenait déjà les dispositions relatives aux voiries d'accès, aux bassins de rétention des eaux pluviales, ainsi qu'une réserve incendie.

Au cours de l'étude, une entreprise girondine, spécialisée en services de collecte, évacuation et recyclage des déchets viticoles (souches de vigne, piquets et marquants bois) s'est positionnée pour s'implanter sur cette future extension.

Ce projet constitue une opportunité majeure pour la Communauté de Communes et le PAE Gironde Synergies : il permet d'assurer la mobilisation des espaces prochainement aménagés (optimisation foncière et financière) en accueillant une entreprise dont les activités s'articulent pleinement avec la valorisation d'économie circulaire développée sur le parc d'activité économique Gironde Synergies.

1.3.2.4. Un projet s'inscrivant pleinement dans la recherche de qualité économique et qui constitue un important levier de marketing territorial

Ce projet pourra constituer par ailleurs une vitrine importante de l'économie locale : le porteur de projet lié à l'activité d'entrepôt est un en effet leader français et bénéficie de clients à fort potentiel marketing (L'Oréal, France Télécom, Décathlon, Leroy Merlin, BMW, Auchan, ...). Cet atout pourra être un levier important de communication et de valorisation territoriale pour renforcer l'attractivité de la ZAE de Gironde Synergies, et plus globalement de la Haute Gironde, en tant qu'espace économique remarquable.

Dans une dynamique vertueuse, le développement de ce projet sera un levier fort pour attirer de nouvelles entreprises sur le territoire (telle une locomotive économique), de nouvelles activités connexes et complémentaires, et valoriser l'attractivité du cadre économique.

En outre, l'attractivité induite par le développement de ce projet sera également due à la qualité même de l'aménagement du site. **S'inscrivant pleinement dans les exigences de qualité développées sur l'ensemble de la ZAE Gironde Synergies, le développement du bloc « Saint-Aubin Sud » intègrera des aménagements de qualité en termes de développement durable, de consommation énergétique (le projet intègrera des modules photovoltaïques sur toiture), de qualité architecturale ou encore d'intégration paysagère.**

Les exigences de qualité de la ZAE Gironde Synergies, et du projet de plateforme logistique, constituent d'ailleurs un référentiel pour l'aménagement des espaces économiques en Haute-Gironde, comme le stipule le DOO du SCoT : *« le cahier des charges de la zone établit des principes pour un aménagement qualitatif, durable et bien intégré à l'environnement du Parc. Ils sont repris ci-après dans les recommandations du SCoT en direction des PLU pour les projets de futures zones d'activités. »* Le projet

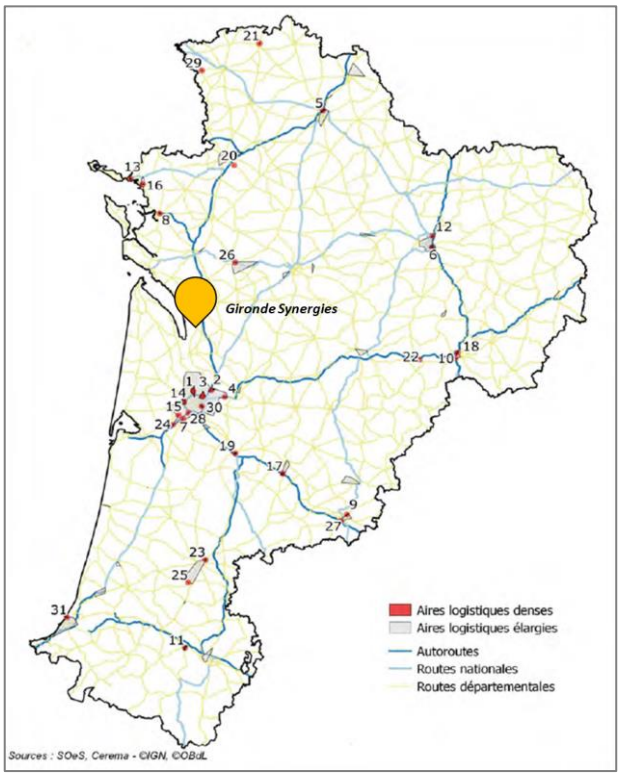
pourra ainsi constituer un exemple pour valoriser le cadre fonctionnel et paysager dans les autres espaces économiques afin de mieux assurer leur intégration.

1.3.3. Un projet qui répond également à de multiples ambitions

Le projet d'extension de la ZAE Gironde Synergies, qui s'appuie sur l'activité d'entrepôt attendue sur le bloc « Saint-Aubin Sud », participe également aux ambitions portées à différentes échelles de territoire.

Le projet promu par la CdC Estuaire traduit notamment :

- les grands objectifs du **plan « France Logistique 2025 »** ;
- l'objectif de rééquilibrage de l'offre logistique promue par le **schéma de référence des plates-formes logistiques et zones d'activités multimodales d'Aquitaine**. Le projet de plateforme logistique sur la ZAE de Gironde Synergies viendra compléter le maillage territorial au Nord de la métropole bordelaise. Il traduit ainsi, à son échelle, les objectifs politiques et opérationnels exprimées au sein du schéma des plates-formes logistiques et des zones d'activités multimodales d'Aquitaine.



Atlas des entrepôts et des aires logistiques en France en 2015, SOeS, 2017

- **Les politiques d'aménagement et de développement territoriales pour la dynamisation des espaces ruraux** : l'Etat et les collectivités territoriales se mobilisent en multipliant les stratégies de soutien aux milieux ruraux : Agenda Rural, Zone de Revitalisation Rurale, SRADDET de la Région Nouvelle-Aquitaine, SCoT de la Haute Gironde, ... A toutes ces échelles stratégiques, l'objectif est identique : conforter les pôles existants pour maintenir l'emploi, les équipements publics, développer des alternatives à l'autosolisme... pour l'intérêt général dans une recherche de cohésion sociale et territoriale.

*« **L'aménagement et le développement durables du territoire, c'est d'abord créer, maintenir et renforcer l'emploi sur tous les territoires**. Faire des zones rurales des lieux de vie dynamiques passe avant tout par l'emploi et la réindustrialisation de notre économie. **Des emplois qualifiés, pérennes, qui s'appuient sur des savoir-faire locaux spécifiques et reconnus**, tant au niveau régional qu'au niveau national – voire international, dans certains cas. »*

*« Assurer un développement économique durable et équilibré dans les territoires, c'est d'abord **favoriser l'émergence d'activités créatrices d'emplois pérennes, la croissance des entreprises et l'amélioration de leur compétitivité et de leur agilité**. Ce sont en effet des revenus pour les actifs et des ressources pour les collectivités qui sont réinvestis dans l'économie locale et dans les politiques publiques.*

Toute initiative susceptible de déboucher sur un projet générateur d'activité et d'emploi dans les territoires doit trouver les relais, les appuis et les ressources nécessaires à son éclosion et à son aboutissement. Cette mise en réseau passe par la constitution d'écosystèmes territoriaux d'accompagnement, de formation et d'innovation. »

Extrait du SRADDET Nouvelle Aquitaine

« Fort de ses atouts et conscient de ses opportunités, le territoire de la Haute Gironde entend mettre en œuvre un projet d'aménagement qui tire pleinement parti de ses avantages comparatifs (ressources, patrimoine, spécificités économiques) ***et de son positionnement pour conforter son développement local, améliorer les synergies économiques avec ses voisins et réussir son intégration aux dynamiques métropolitaines.***

Le SCoT de la Haute Gironde associe ainsi à ses ambitions d'attractivité et de développement résidentiel, ***une ambition forte en matière économique****. Cette ambition s'appuie sur une stratégie de confortement et de structuration des filières existantes ou en développement, de renforcement de l'économie présentielle et* ***d'amélioration des conditions cadres propices au développement de son attractivité et des activités économiques.*** *»*

Extrait du SCOT Haute-Gironde Blaye Estuaire approuvé

« Outre la valorisation de ses filières économiques principales et émergentes, la stratégie de développement économique de la Haute Gironde dans sa partie estuarienne passe parallèlement par ***le confortement d'un ensemble de composantes propices à l'accueil, au maintien ou au développement des activités comme le tissu de services aux entreprises, l'offre foncière et immobilière économique, le bon niveau des infrastructures matérielles*** *ou encore l'offre de formation.*

C'est la montée en gamme de toute cette offre qui va permettre de placer le territoire à la hauteur des besoins des acteurs économiques et faciliter la création d'entreprises et d'emplois.

Certaines des conditions cadres du développement économique recoupent celles de l'attractivité résidentielle et plus généralement celles du bien-être de la population et de son épanouissement (qualité des paysages et du cadre de vie, offre de services et d'équipements…). Elles sont aussi toujours cohérentes et complémentaires avec celles relatives à l'amélioration de l'organisation de l'espace, du logement et de l'environnement. ***L'accessibilité du territoire et sa liaison aux bassins d'emplois, d'actifs et aux centres de décision que sont la métropole bordelaise ou l'Ile de France est également primordiale. »***

Extrait du SCOT Haute-Gironde Blaye Estuaire approuvé

Dans la continuité des travaux de l'Interscot, le SCoT identifie sur son territoire comme « portes d'entrée multimodale à la métropole bordelaise » le pôle principal de Blaye et ***l'échangeur autoroutier de Saint-Aubin de Blaye****, et à plus long terme Saint-Christoly-de-Blaye.*

Extrait du SCOT Haute-Gironde Blaye Estuaire approuvé

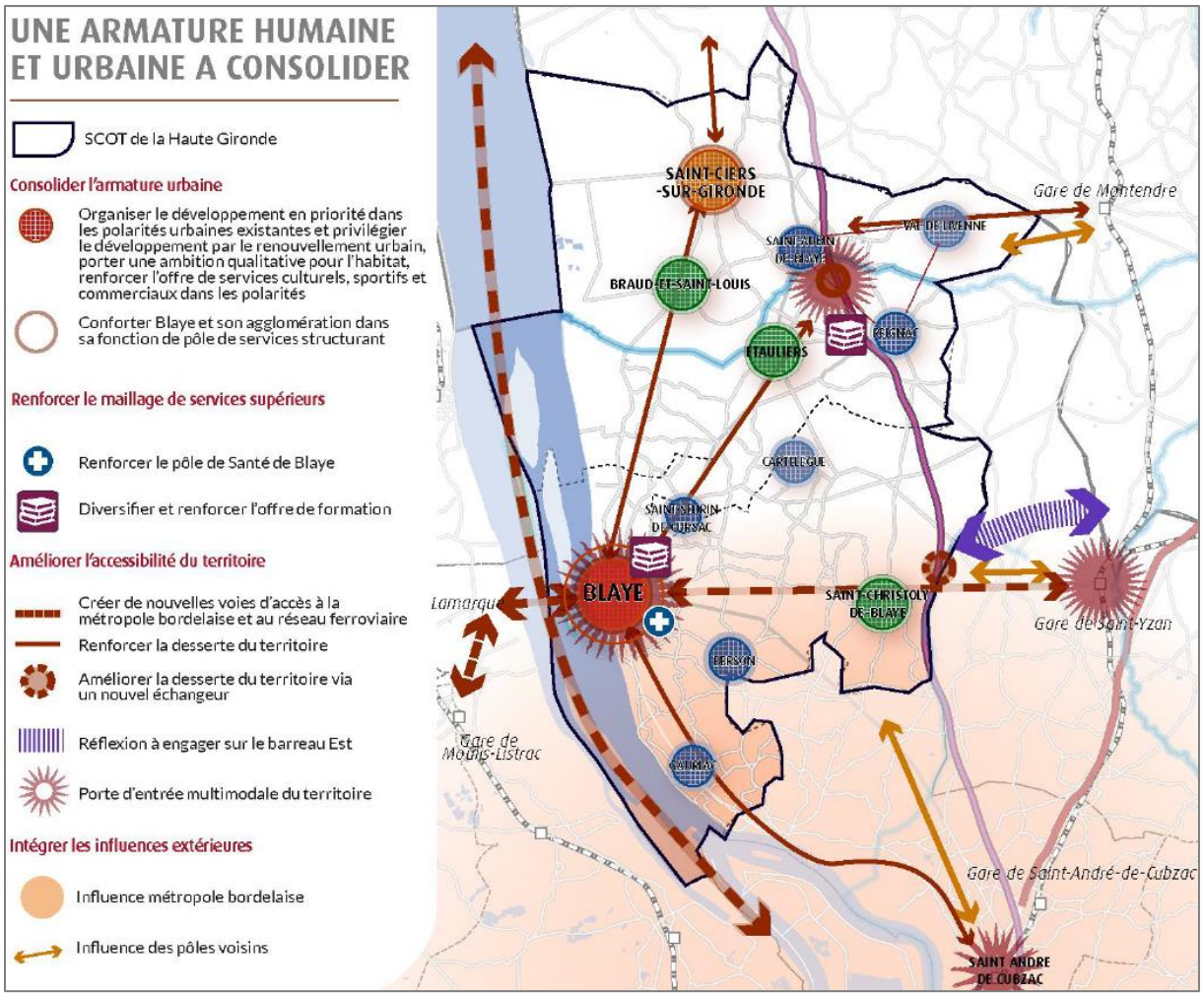
Pour assurer le maintien des activités économiques présentes et l'accueil de nouvelles, ***le territoire souhaite intégrer à son projet de développement les réponses les plus adaptées à ce que recherchent les entreprises en matière d'implantations économiques, en veillant à une certaine qualité d'environnement à leur proposer****. Le territoire cherche ainsi à :*

Développer les ZAE et favoriser leur montée en gamme (services, qualité des aménagements, intégration paysagère, respect de l'environnement…) sur le périmètre du SCoT, ***et permettre une meilleure lisibilité et efficacité de l'offre d'accueil économique en la hiérarchisant, la spécialisant et en programmant son développement dans le temps. (…)*** *»*

Extrait du SCOT Haute-Gironde Blaye Estuaire approuvé

« La Haute Gironde porte un projet ambitieux de « haute qualité de vie ». Cet objectif repose sur des principes d'aménagement fort en matière de préservation et de valorisation de son environnement, une ***stratégie de développement économique endogène, l'accès à une offre améliorée de transports et la présence d'un maillage équilibré et bien réparti de centralités en capacité de répondre aux besoins en services et équipements de ses habitants, ses touristes et ses entreprises. »***

Extrait du SCOT Haute-Gironde Blaye Estuaire approuvé



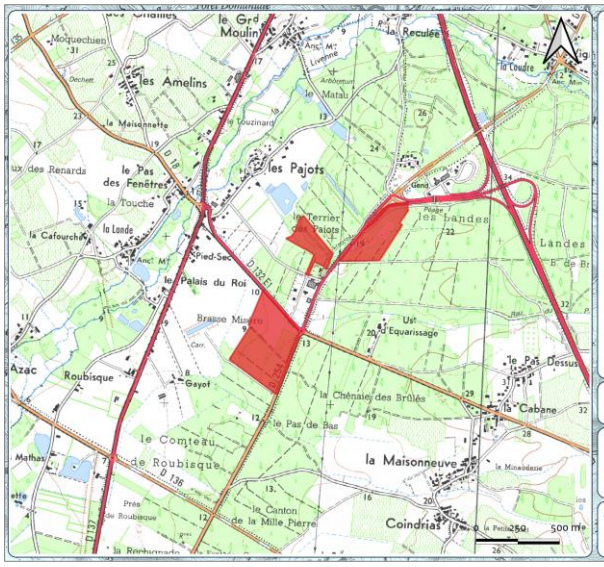
Extrait du PADD du SCoT de la Haute Gironde Blaye Estuaire

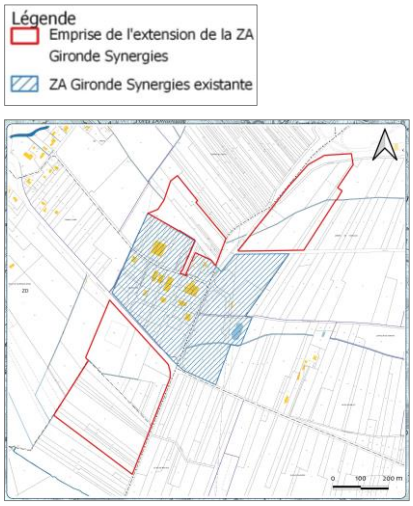
2. QUE CONTIENT LE PROJET D'EXTENSION DE LA ZAE GIRONDE SYNERGIES ?

2.1. Secteurs concernés par le projet d'extension de la ZAE

Le projet d'extension de la ZAE Gironde Synergies s'applique conjointement sur les communes de Saint-Aubin-de-Blaye et de Reignac.

En revanche, cette dernière n'est pas concernée par la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (commune disposant par ailleurs d'une carte communale).





2.2. Présentation des caractéristiques du projet d'extension de la ZAE

L'ensemble des éléments présentés ci-après est principalement issu de l'étude d'impact réalisée par IDE Environnement, dans le cadre du projet d'extension de Gironde Synergies. Pour davantage d'informations, il est nécessaire de se référer au document technique constitutif de l'étude d'impact, ou à son résumé non technique.

2.2.1. Un projet global qui regroupe deux projets sectorisés

2.2.1.1. Un projet d'entrepôt

Un bloc localisé sur Saint-Aubin-de-Blaye au sud de la ZA existante, sera dédié à une activité d'entrepôt. L'objectif sera de construire une plate-forme d'une surface de plancher d'environ 63 000 m². Le projet se situera au sud de l'actuelle ZA sur une emprise foncière de 13,5 ha, dont 6,8 ha sont en cours d'acquisition.

Ce lot sera aménagé par un entrepôt logistique, des bureaux, deux bassins d'eaux pluviales, un accès PL et un accès VL, des places de stationnement, des réserves incendie. L'entrepôt accueillera une marchandise de produits déjà conditionnés.

Le projet permettra d'accueillir environ 300 emplois.

2.2.1.2. Le projet de plateforme de revalorisation de produits viticoles

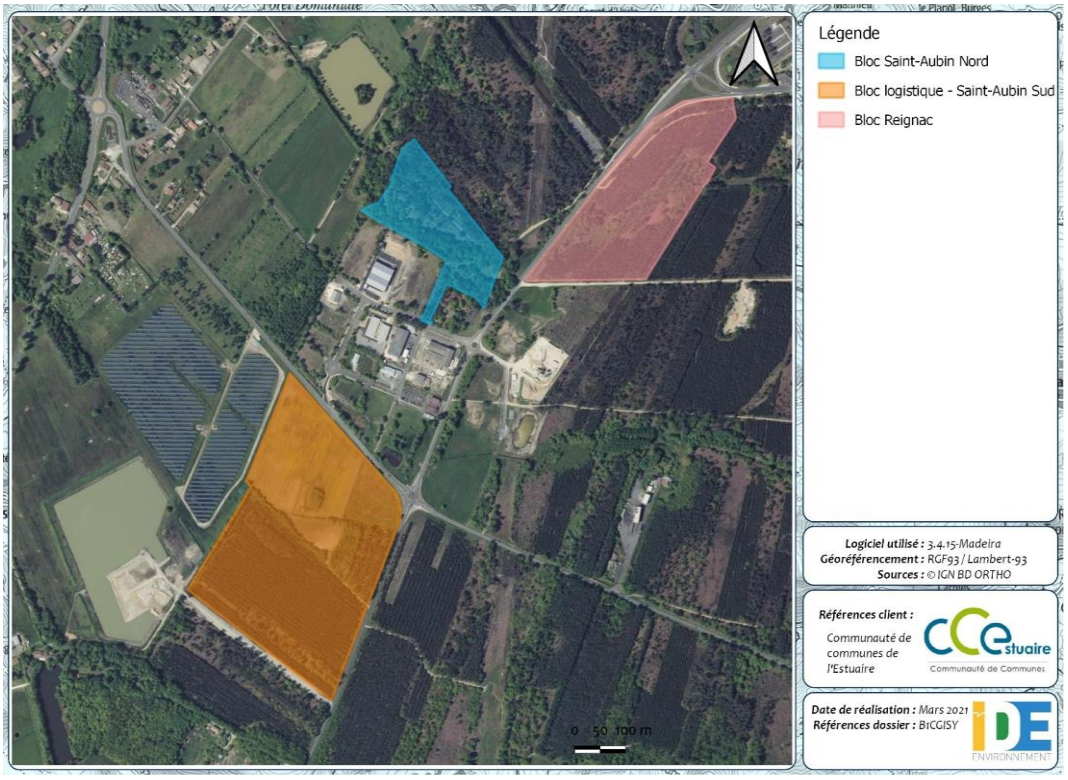
D'autres zones sont destinées à accueillir à terme un agrandissement de la ZA : certaines ont été acquises par la Communauté de Communes de l'Estuaire, d'autres sont en cours d'acquisition.

Au début de l'étude d'opportunités d'extension du bloc « Nord » du PAE de Gironde Synergies, le projet était d'abord porté sur l'aménagement et la commercialisation de lots libres, à destination d'activités artisanales, industrielles ou tertiaires.

Le projet d'extension « Nord » comprenait déjà les dispositions relatives aux voiries d'accès, aux bassins de rétention des eaux pluviales, ainsi qu'une réserve incendie.

Au cours de l'étude, une entreprise girondine, spécialisée en services de collecte, évacuation et recyclage des déchets viticoles (souches de vigne, piquets et marquants bois) s'est positionnée pour s'implanter sur cette future extension.

Ce projet constitue une opportunité majeure pour la Communauté de Communes et le PAE Gironde Synergies : il permet d'assurer la mobilisation des espaces prochainement aménagés (optimisation foncière et financière) en accueillant une entreprise dont les activités s'articulent pleinement avec la valorisation d'économie circulaire développée sur le PAE Gironde Synergies.



- A retenir -

La commune de Saint-Aubin-de-Blaye est concernée exclusivement par :

- *le bloc « entrepôt Saint-Aubin Sud »,*
- *et le bloc « Saint-Aubin Nord ».*

2.2.2. Focus sur les principales caractéristiques techniques

2.2.2.1. Bilan des surfaces d'aménagement sur les blocs concernant Saint-Aubin-de-Blaye

Bloc	Saint-Aubin Nord	Reignac	Saint-Aubin Sud - Logistique
Surface lots/plancher (m²)	21 969	37 951	62 000
Surface chaussée (m²)	1 840	2 906	31 500
Chemins piétons (m²)	266	471	0
Espace vert (m²)	1 833	9 323	42 430

Espace vert conservé à l'état naturel (m²)	9 478	15 620	0
Emprise du bloc (m²)	35 386	66 271	135 930

Surfaces caractéristiques des 3 blocs d'aménagement – source : étude d'impact

Sur chaque lot, l'emprise au sol des bâtiments sera de 50% au maximum.

L'entrepôt logistique aura une hauteur maximale de 15 m.

2.2.2.2. Défense incendie

Un système de défense incendie sera mis en place sur chaque bloc du projet sous la forme d'une réserve incendie (240 m^3 sur le bloc Saint-Aubin Nord, 600 m^3 sur le bloc « entrepôt – Saint Aubin Sud ». Un réseau de poteaux incendie sera également installé à raison d'une borne tous les 400 m, conformément aux recommandations du SDIS. Sur le bloc « Saint-Aubin Sud », un système de rétention d'eau sous le bâti, est également prévu. Il est attendu que le site soit conçu de façon à pourvoir à l'alimentation en eau pour la défense incendie (autonome)

2.2.2.3. Alimentation en eau potable

Le site sera alimenté en eau potable collective. Il sera raccordé au réseau public existant au nord pour le bloc Reignac au niveau de la voirie existante jusqu'à l'échangeur autoroutier, au sud sous la RD132E1 pour le bloc Saint-Aubin et au nord sous la RD132E1 également pour le bloc Saint-Aubin sud (logistique).

La consommation en eau potable a été estimée : 9383 m^3/an seront nécessaires pour alimenter les blocs qui concernent exclusivement la commune de Saint-Aubin-de-Blaye. Des systèmes de récupération des eaux de toitures sont attendus afin de réserver l'utilisation de l'eau potable à des usages nobles (ex : consommation humaine).

2.2.2.4. Assainissement

a Eaux usées

Les eaux usées générées dans le cadre du projet d'extension de la ZAE Gironde Synergies seront exclusivement des eaux usées provenant des sanitaires, assimilées domestiques. Pour les blocs qui concernent exclusivement la commune de Saint-Aubin-de-Blaye, il peut être auguré :

- Une émission de charges polluantes cumulée d'environ 305,6 EH ;
- Un volume supplémentaire cumulé à traiter de 45,84 m^3/jour.

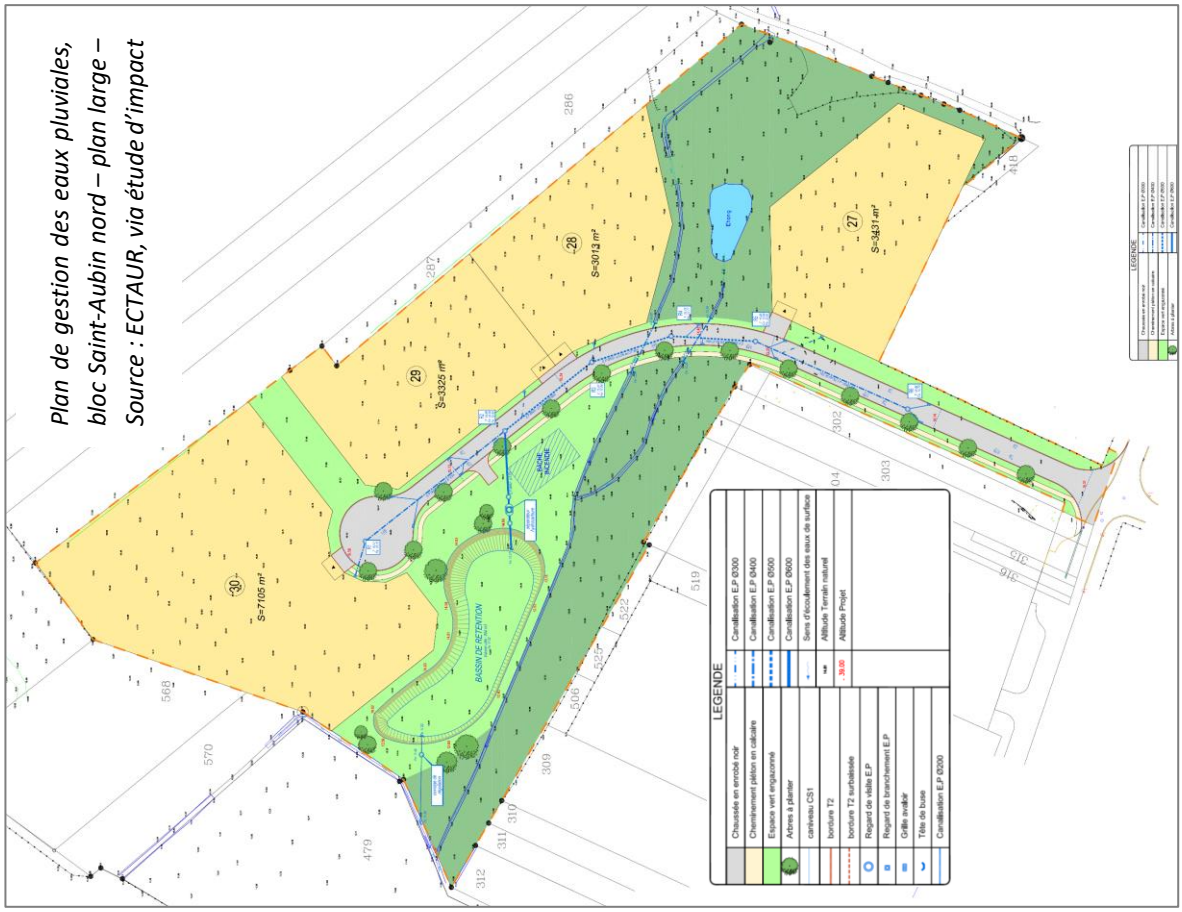
Au regard des capacités résiduelles d'épuration collective, les eaux résiduaires urbaines des futurs lots seront connectées et traitées sur place, au moyen de dispositifs d'assainissement non collectif. D'après le Schéma Directeur d'Assainissement de Saint-Aubin-de-Blaye, le secteur présente un zonage favorable à l'assainissement autonome (*source : étude d'impact*).

b Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement du site sont essentiellement liées aux surfaces imperméabilisées représentées par les toitures, les voiries d'accès et les stationnements.

Sur les blocs « Saint-Aubin Sud - entrepôt » et « Saint-Aubin Nord », des bassins de rétention des eaux pluviales sont prévus. Les rejets seront réalisés après passage dans un séparateur à hydrocarbures. Notons que le dimensionnement des bassins a été réalisé sur la base d'une pluie trentennale, étant donnée la nature de « zone d'activités » du projet.

<u>Remarque</u> : le bloc « Reignac », non concerné par la présente procédure de mise en compatibilité, sera également équipé de bassin de rétention des eaux pluviales (Cf. étude d'impact pour davantage de précisions).



Plan de gestion des eaux pluviales, bloc Saint-Aubin nord – plan large – Source : ECTAUR, via étude d'impact

Plan de principe de la gestion des eaux pluviales sur le bloc « Saint-Aubin Sud – entrepôt » (source : étude d'impact)

c Eclairage et énergie

Sur l'ensemble de l'extension, l'éclairage sera conforme à l'arrêté du 28/12/2018 concernant les nuisances lumineuses. Les mesures seront prises afin de limiter tout dérangement de la faune locale par l'éclairage du projet (ex : candélabres à dispositif LED).

Au regard de la superficie de toiture disponible, la mise en place de panneaux photovoltaïques est attendue sur la toiture de l'entrepôt sur le bloc « Saint-Aubin Sud ».

d Déplacements et stationnements

Des déplacements liés aux entrées et sorties de véhicules légers et de poids lourds sont à prévoir sur ce site.

Sur le bloc « entrepôt – Saint-Aubin Sud », sont prévues :

- une entrée dédiée aux véhicules légers, au sud-est le long de la RD254 : environ 200 rotations/jour et 300 places de stationnement seront prévues à cet usage ;
- une entrée réservée aux poids lourds, au nord depuis la RD132E1 : environ 180 véhicules/jour dans chaque sens de circulation (soit 360 trajets en tout) sur une plage horaire de 5h à 22h (deux cycles de 8h).

En ce qui concerne le bloc Saint-Aubin Nord, il est envisagé un raccordement de la voirie nouvelle sur la RD132E1 au sud du projet. Le nombre de places estimé dans l'étude d'impact est une fourchette comprise entre 200 et 500 places[1] sur le bloc Saint-Aubin nord.

➲ *Remarque : Sur le bloc Reignac (non concerné par la présente procédure), l'accès est prévu depuis le nord du lotissement via la création d'un futur giratoire (au nord de la RD254) afin de bénéficier de la présence proche de l'échangeur autoroutier.*

Au total, d'après les données de l'étude d'impact, le trafic cumulé estimé sur l'ensemble de la ZA Gironde Synergies pour les <u>trois</u> blocs est le suivant :

- Nombre de poids-lourds quotidiens : environ 220 PL/jour,
- Nombre de véhicules légers quotidiens : environ 420 VL/jour.

e Sécurité et surveillance

Chaque lot mettra en place ses propres systèmes : portail, alarmes etc… Sur le bloc « Saint-Aubin Nord – entrepôt », le site sera totalement clôturé, et muni d'un poste de garde.

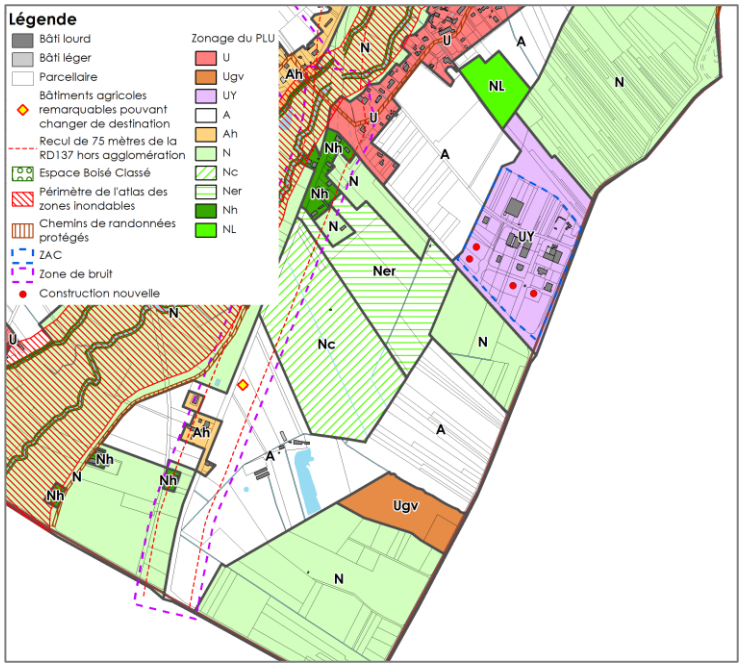
f Estimation financière

Sur les blocs portés par la Communauté de Communes de l'Estuaire et également la création du rond-point d'accès au nord du bloc Reignac, le montant des travaux est estimé aux alentours de 3 millions d'euros.

Sur le bloc « entrepôt », le coût du projet est estimé entre 25 et 30 millions d'euros.

[1] Ratio mobilisé pour les activités tertiaires, les activités de services, de commerces et d'artisanat : 1 place/40 m² surface de plancher / ratio mobilisé pour les activités industrielles, les bâtiments de stockages et les entrepôts : 1 place/100 m² surface de plancher.

3. PRESENTATION DU PLU EN VIGUEUR



La commune de Saint-Aubin-de-Blaye est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé en 2014. Le PLU en vigueur s'applique à la totalité de son territoire.

Or, les dispositions régissant ce dernier ne permettent pas la mise en œuvre du projet d'extension de la ZAE Gironde Synergies, telles que souhaité par la CdC Estuaire.

Extrait du règlement graphique (zonage) applicable aujourd'hui sur le secteur dédié à l'extension de la ZAE (source : METROPOLIS)

4. CONSEQUENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DE-BLAYE, APPROUVE EN 2014

La mise en compatibilité du PLU implique de procéder à des changements sur les différents documents qui le composent : le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement écrit et le zonage.

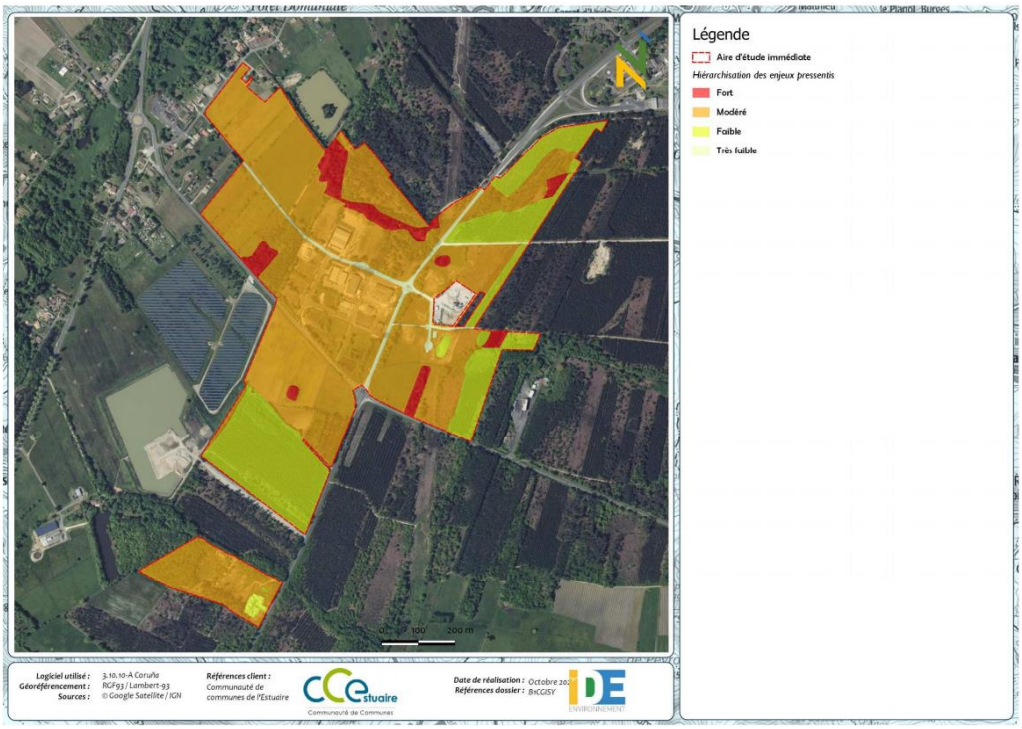
4.1. Le rapport de présentation

Les changements à apporter au rapport de présentation consistent notamment à intégrer les éléments issus de l'étude d'impact réalisée pour le projet d'extension de la ZAE Gironde Synergies, par le bureau d'études IDE Environnement. Sur la base de ces apports (et particulièrement les mesures « Eviter – Réduire – Compenser » (ERC) associées), le rapport de présentation du PLU est également modifié pour expliquer les évolutions inhérentes à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et présenter également l'évaluation environnementale liée à la procédure.

4.1.1. Un Etat Initial de l'Environnement établi et un processus d'évaluation environnementale enclenché pour aboutir à un projet le moins impactant possible

4.1.1.1. De la déclaration de projet…

La déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Aubin-de-Blaye a eu pour corollaire l'établissement d'un état initial fin, mené sur le secteur de la ZAE Gironde Synergies, sur un périmètre dépassant les seuls abords de la ZAE existante : ce périmètre est appelé « aire d'étude immédiate ». Sur la base de ce diagnostic, des enjeux locaux ont été mis en lumière, notamment sur le plan écologique.



Exemple de cartographies produites sur le volet « milieu naturel » dans le cadre de l'étude d'impact (source : étude d'impact réalisée par IDE Environnement)

Outre les enjeux relatifs à la biodiversité, d'autres thématiques ont été abordées comme la ressource en eau, les nuisances, le paysage ou encore les risques naturels et technologiques. A l'instar du volet écologique, les enjeux ont été dégagés pour chacune des thématiques.

Le tableau suivant résume les enjeux mis en évidence par l'étude d'impact sur l'ensemble des volets étudiés.

L'échelle de valeur de l'enjeu est formulée comme suit.

Valeur de l'enjeu	Nul	Très faible	Faible	Modéré	Fort	Majeur

✋ *Remarque : ce tableau formalise les enjeux établis sur l'aire d'étude immédiate (et s'appliquant sur les communes de Saint-Aubin-de-Blaye **et** Reignac).*

Diagnostic de l'état initial	Niveau de l'enjeu	Recommandations éventuelles
CLIMATOLOGIE		
Climat océanique tempéré ; Hivers doux et été chauds ; Précipitations assez abondantes tout au long de l'année, sauf en juillet et août ; Vent en provenance majoritairement de l'ouest, du nord-ouest et du sud-est, à une vitesse moyenne de 4,1 m/s.	**Faible**	Prise en compte des conditions climatiques locales et de l'adaptation au changement climatique
GEOMORPHOLOGIE		
Aire d'étude immédiate située en bordure de la plaine alluviale de l'estuaire de la Gironde ; Aire d'étude immédiate présente une altitude comprise entre 9 et 25 m NGF ; Terrains présentent une pente globalement orientée nord-est/sud-ouest en direction de l'estuaire ; Aire d'étude immédiate au droit de formations sableuses ; D'après l'IDPR, les terrains de l'aire d'étude immédiate présentent une capacité d'infiltration moyenne ; Les terrains de la partie nord-est de l'aire d'étude immédiate sont toutefois peu perméables et soumis au ruissellement.	**Faible**	Intégration du projet au plus près du relief existant (éviter l'aplanissement, la création d'un relief…). Gestion des déblais/remblais sur le site en limitant les intrants/sortants.
RESSOURCE EN EAU		
Cinq masses d'eau souterraines au droit de l'aire d'étude immédiate, dont deux en mauvais état quantitatif ; Un cours d'eau s'écoule au droit de l'aire d'étude immédiate, le Ruisseau du Pas de Légron, et un cours d'eau s'écoule en bordure de la partie sud de l'aire d'étude immédiate, la Coulée. Ce sont des affluents de la Livenne, ils sont identifiés comme des cours d'eau par la DDTM 33 ; La Livenne, identifiée comme masse d'eau par le SDAGE Adour-Garonne, s'écoule à proximité de l'aire d'étude immédiate (entre 90 et 800 m à l'ouest) ;	**Modéré**	Eviter toute pollution des masses d'eau souterraines et superficielles, notamment pendant la phase de travaux : inscrire des mesures restrictives dans le plan général des travaux. Prise en compte de la gestion des eaux pluviales ruisselant sur les nouvelles infrastructures.

Diagnostic de l'état initial	Niveau de l'enjeu	Recommandations éventuelles
La Livenne présente un bon état chimique mais un état écologique moyen. Elle présente des pressions significatives dues aux pesticides ; Deux captages d'eau potable au sein de l'aire d'étude éloignée, à environ 2,5 km au sud de l'aire d'étude immédiate ; Les eaux pluviales sont collectées au sein des fossés ou s'infiltrent partiellement au droit des sols en place, la ZA existante dispose de ses propres bassins de rétention ; Les eaux usées sont traitées au sein de la STEP de St-Aubin-de-Blaye, en saturation volumique, et partiellement en assainissement non collectif autonome selon les secteurs, et celles de Reignac sont traitées au sein de deux petites STEP locales ou au sein de dispositifs autonomes également. Aucun périmètre de protection de captage ne se situe au sein de l'aire d'étude immédiate ou rapprochée ; Aire d'étude immédiate classée en zone de répartition des eaux ; Aire d'étude immédiate concernée par le SDAGE Adour-Garonne et les SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés » et « Nappes profondes de Gironde ».		
RISQUES NATURELS		
Aire d'étude immédiate soumise à un risque d'inondation par remontée de nappe modéré au nord et fort au sud ; Risque d'inondation par débordement de cours d'eau, du fait des deux cours d'eau traversant l'aire d'étude immédiate, et de la proximité de la Livenne ; Aire d'étude immédiate soumise au risque d'inondation par submersion marine, du fait de sa relative proximité avec l'estuaire de la Gironde (10 km environ) ; Zonage rouge du PPRI Estuaire de la Gironde couvre le sud-ouest de l'aire d'étude rapprochée mais ne concerne pas l'aire d'étude immédiate ; Aire d'étude immédiate intégralement couverte par un risque de retrait-gonflement des argiles modéré ; Aucune cavité souterraine au droit de l'aire d'étude immédiate ou rapprochée ; Aire d'étude immédiate soumise à un risque de feu de forêt du fait de la présence de nombreuses parcelles sylvicoles en son sein. Près de 46% de l'aire d'étude immédiate est forestière. Aléa fort d'après le plan interdépartemental.	**Modéré à fort**	Prise en compte des risques naturels majeurs dans la conception du projet (risques d'inondation, d'aléa retrait-gonflement des argiles et de feu de forêt notamment).
MILIEU NATUREL		
PATRIMOINE NATUREL L'aire d'étude immédiate se situe en partie sur une zone Natura 2000 : la ZSC Marais de Braud-et-Saint-Louis et de Saint-Ciers-sur-Gironde et est à proximité de deux autres sites N2000 et 2 Znieffs.	**Fort**	Préservation des roselières pour les oiseaux paludicoles.

Diagnostic de l'état initial	Niveau de l'enjeu	Recommandations éventuelles
Certaines espèces recensées sur ces sites naturels sont susceptibles d'utiliser l'aire d'étude immédiate. C'est notamment le cas de certains oiseaux d'eau.		
HABITATS ET FLORE Aucun des habitats identifiés sur l'aire d'étude n'est d'intérêt communautaire ; Aucune espèce floristique n'a été identifiée sur l'aire d'étude immédiate ; Aucune espèce identifiée dans la bibliographie ne possède de réelle probabilité de se développer sur l'aire d'étude immédiate ; 8 espèces exotiques envahissantes ont été recensées.	**Faible**	Mettre en place des mesures de luttes contre les espèces exotiques envahissantes
INVERTEBRES Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été observée sur l'aire d'étude immédiate. En revanche, un papillon protégé, le Damier de la succise, pourrait potentiellement se reproduire sur le site mais n'a pas été observé. Les mares sont susceptibles d'accueillir une grande diversité en odonate. Le peu de boisements de feuillus présents sur le site pourrait accueillir de la faune saproxylique.	**Faible**	Préserver les mares, limiter l'introduction de polluants dans les milieux aquatiques, préserver les prairies, préserver le bois mort.
AMPHIBIENS Le site présente une grande biodiversité pour ce taxon : huit espèces d'amphibiens (tous protégés) ont, en effet, été observées. Deux espèces patrimoniales ont été observées sur le site. Les mares présentes sur l'aire d'étude sont très favorables à ce taxon.	**Fort**	Préserver les mares, limiter l'introduction de polluants dans les milieux aquatiques, préserver les zones de repos/hivernage (souches d'arbres, tas de pierre, talus…)
REPTILES Une seule espèce a été observée sur le site : le Lézard à deux raies, protégé mais commun. Le site est favorable aux reptiles mais aucune espèce patrimoniale n'a été relevée dans la bibliographie.	**Faible**	Conserver les friches
OISEAUX 57 espèces ont été observées sur le site dont 46 protégées et 10 patrimoniales. 6 espèces patrimoniales présente un enjeu local modéré. Ces espèces correspondent au cortège des milieux ouverts à semi-ouverts.	**Modéré**	Préservation des friches, des haies et des boisements ouverts.
MAMMIFERES NON VOLANTS 4 espèces ont été observées sur le site. Une espèce non protégée mais patrimoniale est présent sur le site : le Lapin de Garenne (présence de terriers). Habitats favorables du Vison d'Europe identifiés au sein de l'aire d'étude immédiate par le DOCOB du	**FAIBLE (Fort localement)**	Préservation des talus et des habitats identifiés par le DOCOB

Diagnostic de l'état initial	Niveau de l'enjeu	Recommandations éventuelles
site Natura 2000 FR7200684 « Marais de Braud-et-Saint-Louis et de Saint-Ciers-sur-Gironde		
CHIROPTERES 11 espèces protégées dont 7 patrimoniales (enjeux modéré à fort) ont été recensées sur le site d'étude ainsi que 5 complexes d'espèces. Le site présente des gîtes potentiels pour les chiroptères anthropophiles et arboricoles et de nombreuses zones de chasse et couloirs de transits.	**Fort**	Eviter les impacts sur les boisements de feuillus Eviter tous travaux de coupe en période sensible (reproduction, mise bas, élevage des jeunes et hibernation) La présence d'un chiroptérologue est préconisée avant et pendant tout travail de coupe ou de démolition des bâtis
ZONES HUMIDES 13,36 ha de l'aire d'étude immédiate correspondent à des zones humides réglementaires. Plusieurs zones humides ont été identifiées.	**Fort**	Eviter en priorité les zones humides
CONTINUITES ECOLOGIQUES Les continuités écologiques potentiellement impactées par un projet sur le site concernent essentiellement la trame bleue, car un cours d'eau proche de l'aire d'étude est en communication directe avec une zone humide d'importance majeure.	**Fort**	
LE PAYSAGE		
LES PAYSAGES DE GIRONDE Aire d'étude immédiate située au sein de l'ensemble paysager « Les franges boisées du nord » et de l'unité paysagère « Les marges de la Double Saintongeaise » ; Unité paysagère caractérisée par un paysage boisé en transition, marqué par la forêt de la Double Saintongeaise au nord et les vignobles au sud.	**Modéré**	Préserver les paysages de l'unité paysagère. Préserver le paysage local. Conserver les masques paysagers existants et les renforcer lorsque nécessaire.
LE PAYSAGE DE L'AIRE D'ETUDE RAPPROCHEE ET IMMEDIATE Aire d'étude rapprochée présente un paysage globalement rural, structuré autour de la vallée de la Livenne et présentant de nombreuses parcelles agricoles et sylvicoles ; Urbanisation organisée en bourg ou hameaux ; L'autoroute A10 constitue une discontinuité majeure dans le paysage de l'aire d'étude rapprochée ; Aire d'étude immédiate présente un paysage industriel en son cœur et des parcelles agricoles et sylvicoles en périphérie ; Les nombreuses haies arborées et parcelles boisées constituent un masque paysager pour la zone industrielle.	**Modéré**	

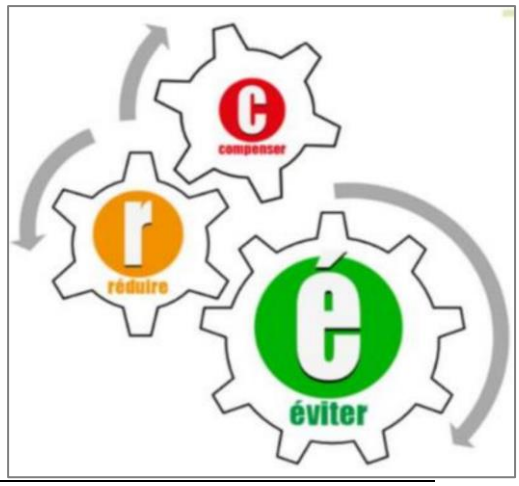
Diagnostic de l'état initial	Niveau de l'enjeu	Recommandations éventuelles
LES MONUMENTS HISTORIQUES Aire d'étude éloignée comprend 2 périmètres de protection de monuments historiques ; Eglise Saint-Vincent (partiellement inscrite et classée) et croix du cimetière (classée) localisés à environ 2,1km de l'aire d'étude immédiate ; Aucune co-visibilité entre ces monuments et l'aire d'étude immédiate.	**Très faible**	Veiller à ne pas créer de co-visibilités entre l'aire d'étude immédiate et les monuments historiques. Réaliser un diagnostic archéologique avant le lancement des travaux.
LES SITES NATURELS INSCRITS ET CLASSES Aucun site naturel inscrit et classé au sein de l'aire d'étude éloignée.	**Nul**	
LES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES Aucun site naturel inscrit et classé au sein de l'aire d'étude éloignée.		
LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE Aucune zone de présomption de prescription archéologique recensée par l'atlas des patrimoines au sein de l'aire d'étude éloignée ; Conformément à l'avis de la DRAC, un diagnostic archéologique devra être réalisé avant le lancement des travaux.	**Faible**	
L'OCCUPATION DU SOL		
Aire d'étude rapprochée recouverte par des espaces agricoles (60,4%) et forestiers (30,3%) ; Aire d'étude immédiate au droit de parcelles agricoles et sylvicoles, mais présente également une zone d'activité industrielle en son sein (Gironde Synergies).	**Modéré**	Intégration du projet dans la composante semi-rurale du territoire. Préservation au maximum des terres agricoles et sylvicoles.
L'ENVIRONNEMENT DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE		
Aire d'étude immédiate située à cheval sur les communes de Reignac et Saint-Aubin-de-Blaye ; Reignac compte 1 555 habitants en 2016. La population a diminué entre 1968 et 1999 mais est en augmentation depuis lors ; Saint-Aubin-de-Blaye compte 829 habitants. La population est en constante augmentation depuis 1968 ; Aire d'étude immédiate bordée à l'ouest par de nombreuses habitations implantées en bord de Livenne ; Aucune habitation au sein de l'aire d'étude immédiate, mais une aire d'accueil des gens du voyage dans la partie sud de l'aire d'étude immédiate ; L'agriculture est l'activité prépondérante sur les communes de Reignac et Saint-Aubin-de-Blaye ;	**Modéré**	Comptabilité entre le projet et les activités du territoire, notamment agricoles et sylvicoles. Comptabilité entre le projet et les activités industrielles existantes. Préservation des terres agricoles au sein de l'aire d'étude immédiate. Limitation des gênes du voisinage.

Diagnostic de l'état initial	Niveau de l'enjeu	Recommandations éventuelles
Au sein de l'aire d'étude rapprochée, la viticulture domine. On recense également de nombreuses prairies permanentes ; Sylviculture également pratiquée au sein de l'aire d'étude rapprochée ; Une parcelle agricole de 4,4 ha au sein de l'aire d'étude immédiate (en jachère en 2018, mais cultivée les années précédentes) ; Activités de chasse et pêche recensées au sein de l'aire d'étude rapprochée, mais aucune au sein de l'aire d'étude immédiate ; Tourisme très peu développé sur les communes de Reignac et Saint-Aubin-de-Blaye ; Activité industrielle au sein de l'aire d'étude immédiate, sur la zone d'activité existante « Gironde Synergies » ; Gironde Synergies accueille principalement des entreprises des secteurs de la construction et de l'énergie, sur un espace d'environ 20 ha.		
LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT		
Aire d'étude rapprochée présente un maillage routier importante : elle est traversée par l'autoroute A10 et de nombreuses routes départementales ; L'accès à l'autoroute A10 se situe à 500 m au nord-est de l'aire d'étude immédiate ; Les routes D132E1 et D254 traversent l'aire d'étude immédiate et permettent d'accéder à la zone d'activité existante Gironde Synergies ; L'autoroute A10 présente un trafic très important (plus de 33 000 véhicules par jour en moyenne) ; La majorité des routes départementales de l'aire d'étude éloignée présentent un trafic relativement faible, la D136 et la D137 présentent un trafic plus élevé ; Un comptage réalisé à proximité de l'aire d'étude immédiate recense 2 150 véhicules par jour en moyenne sur la D254 ; Trois accidents corporels non mortels ont eu lieu à proximité de l'aire d'étude immédiate en 2018 (de 600 m à 1,8 km) ; Aire d'étude rapprochée desservie par la ligne de bus n°212 Blaye-Pleine Selve, présentant une très faible fréquence de passage ; 4 arrêts de bus recensés au sein de l'aire d'étude rapprochée, dont un à 200 m de l'aire d'étude immédiate ; Une aire de covoiturage recensée à environ 300 m de l'aire d'étude immédiate, au niveau de l'échangeur autoroutier ; Une piste cyclable identifiée au sein de l'aire d'étude rapprochée (voie verte Etauliers-Blaye), mais qui ne raccorde pas l'aire d'étude immédiate.	**Modéré**	Privilégier les accès existants pendant les travaux. Développer les cheminements doux.
LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NUISANCES		

Diagnostic de l'état initial	Niveau de l'enjeu	Recommandations éventuelles
LES ICPE 10 ICPE au sein de l'aire d'étude rapprochée dont une ICPE SEVESO Seuil Bas à environ 3 km au nord-ouest de l'aire d'étude immédiate (production de vin) ; Aucune ICPE au sein de l'aire d'étude immédiate mais deux ICPE à proximité immédiate (carrière à 150 m à l'ouest, entreprise d'équarrissage à 170 m à l'est).	**Faible**	Préservation de la santé des usagers du site et des riverains.
LES RISQUES TMD Risque de transport de matière dangereuse sur les routes traversant l'aire d'étude rapprochée (A10, routes départementales) et immédiate (D132E1, D254) ; Aucune canalisation de transport de matière dangereuse au sein de l'aire d'étude éloignée.	**Modéré**	Préservation de la santé des usagers du site et des riverains.
LE RISQUE NUCLEAIRE Centrale Nucléaire de Production d'Electricité du Blayais localisée à environ 10 km à l'ouest de l'aire d'étude immédiate ; Les communes de Reignac et Saint-Aubin-de-Blaye, et par extension l'aire d'étude immédiate, se situent au sein du périmètre du Plan Particulier d'Intervention de la centrale (rayon de 20 km).	**Fort**	Préservation de la santé des usagers du site et des riverains. Respect des prescriptions du Plan Particulier d'Intervention.
LES SITES ET SOLS POLLUES 11 sites BASIAS et 2 sites BASOL au sein de l'aire d'étude rapprochée, aucun au sein de l'aire d'étude immédiate ; Le plus proche de l'aire d'étude immédiate est localisé à environ 530 m à l'ouest (ancienne sablière).	**Très faible**	Prendre en compte les éventuelles pollutions des sols dans l'aménagement.
L'AMBIANCE SONORE Axes routiers au sein de l'aire d'étude rapprochée sources de nuisances sonores (classement de l'autoroute A10 en catégorie 1, de portions des D136 et D137 en catégorie 4 à 5) ; Autoroute A10 concernée par des cartes de bruit stratégique ; Aire d'étude immédiate ne se situe pas au sein d'un secteur affecté par le bruit au sens règlementaire.	**Modéré**	Limitation des pollutions sonores inhérentes aux travaux.
LES POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES Qualité de l'aire globalement moyenne sur l'aire d'étude ; Commune de Reignac présente des taux importants en NOx (dus au secteur des transports), ainsi qu'en PM10 et PM2,5 (dus au secteur du résidentiel-tertiaire).	**Modéré**	Limitation des pollutions inhérentes aux travaux. Préservation de la santé des usagers du site et des riverains.
LES NUISANCES ELECTROMAGNETIQUES Trois ouvrages sources de champ électromagnétique au sein de l'aire d'étude rapprochée, aucun au sein de l'aire d'étude immédiate ;	**Faible**	Demande à l'ANFR pour mesurer le niveau global d'exposition aux ondes électromagnétiques sur l'aire d'étude immédiate.

Diagnostic de l'état initial	Niveau de l'enjeu	Recommandations éventuelles
Les deux ouvrages les plus proches se situent à environ 300 m au nord-est de l'aire d'étude immédiate (antenne radio et réseau mobile privé).		
LA GESTION DES DECHETS Collecte et traitement des déchets sur les communes de Reignac et Saint-Aubin-de-Blaye assurée par le SMICVAL ; Une déchèterie au sein de l'aire d'étude rapprochée, à environ 1,2 km au nord-ouest de l'aire d'étude immédiate ; Centre d'enfouissement des déchets ne se situe pas au sein de l'aire d'étude éloignée.	**Faible**	S'assurer de la bonne gestion des déchets de chantiers.
ENERGIE - CLIMAT		
Communes de Reignac et Saint-Aubin-de-Blaye couvertes par le SRCAE d'Aquitaine et le SRADDET Nouvelle-Aquitaine ; La Communauté de communes de l'Estuaire ne dispose pas d'un PCAET ; Emissions de GES sur la commune Reignac bien supérieures à la moyenne des émissions sur la Communauté de communes (taux de CO2 importants dû à l'autoroute A10 traversant la commune) ; Territoire vulnérable au changement climatique (aggravation des épisodes caniculaires et de sécheresse, augmentation du nombre de phénomènes extrêmes…) ; Le territoire de l'aire d'étude présente un potentiel de développement des énergies renouvelables, notamment pour le solaire photovoltaïque, la géothermie, et dans une moindre mesure, l'éolien.	**Modéré**	Prise en compte des préconisations des schémas régionaux et départementaux et contribution à l'atteinte des objectifs proposés. Limitation des émissions de gaz à effet de serre.
SANTE, SECURITE ET SALUBRITE PUBLIQUE		
Quelques sources d'impacts sur la santé, la sécurité et la salubrité publique, notamment la pollution atmosphérique et les nuisances acoustiques. Il est également à noter le risque nucléaire.	**Modéré**	Préservation de la santé des usagers du site et des riverains.

Le projet étant soumis à étude d'impact (incluant évaluation des incidences au titre de Natura 2000), et en vertu de l'application du Code de l'Environnement, les impacts potentiels liés à la mise en œuvre du projet ont été analysés, tant en phase de chantier que d'exploitation. Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) ont été proposées afin de concevoir un projet de moindre impact environnemental.



Notons que différentes variantes du projet d'extension de la ZAE Gironde Synergies ont été analysées dans le cadre de l'étude d'impact.

Processus « Eviter-Réduire-Compenser » mis en œuvre

Les tableaux suivants dressent la synthèse des impacts et mesures d'évitement – réduction – compensation mis en exergue dans le cadre de l'étude d'impact réalisée par IDE Environnement.

<u>Evaluation des impacts du projet avant les mesures « ERC »</u>

📖 *Les éléments présentés ci-après sont extraits de l'étude d'impact réalisée par IDE Environnement, dans le cadre du projet d'extension de la zone d'activités Gironde Synergies et portant sur l'ensemble du projet (les éléments concernant la commune de Reignac sont donc <u>inclus</u>).*

Thématiques environnementales		Niveau d'enjeu	Incidences brutes			Niveau d'incidence brute avant mesures
			Effets	Durée	Phase	
MILIEU PHYSIQUE	**Sol et sous-sol**	**Faible**	Déstabilisation des sols et augmentation des risques de fissuration des sols durant les travaux de dessouchage Apparition de désordres de surface liés à des tassements différentiels Pollution accidentelle des sols Remaniement des sols pour terrassement Creusement de tranchées pour la pose des réseaux	**Temporaire**	**Chantier**	**Modéré**
	Météorologie Climatologie	**Faible**	Aucun	**Aucun**	**/**	**Nul**
	Caractéristiques hydrologiques et hydrogéologiques	**Modéré**	Risque de pollution accidentelle Imperméabilisation des sols	**Temporaire** **Permanent**	**Chantier** **Exploitation**	**Modéré**
	Risques naturels	**Modéré à fort**	Risque sismique (niveau 2), Risque de remontée de nappe, Risque d'aléa retrait-gonflement des argiles et de feu de forêt	**Temporaire** **Permanent**	**Chantier** **Exploitation**	**Modéré**
MILIEU NATUREL	**Continuités et fonctionnalités écologiques**	**Fort**	Rupture de continuité écologique de la trame verte et de la trame bleue régionale	Permanent	**Chantier** **Exploitation**	**Modéré**
			Perturbation du déplacement des différents taxons	Temporaire	**Chantier**	
	Habitats et Flore	**Faible**	Destruction ou dégradation d'habitat naturel : • Aucune présence et donc destruction d'habitats d'intérêt communautaire	Permanent	**Chantier** **Exploitation**	**Modéré**

Thématiques environnementales		Niveau d'enjeu	Incidences brutes			Niveau d'incidence brute avant mesures
			Effets	Durée	Phase	
			• Destruction des habitats à plus fort potentiel écologique (fourrés, boisements, prairies)			
			Dégradation potentielle des habitats par pollution accidentelle	Temporaire	**Chantier Exploitation**	**Modéré**
			Destruction de flore commune par imperméabilisation	Permanent	**Chantier Exploitation**	**Faible**
			Propagation d'espèces invasives	Permanent	**Chantier**	**Modéré**
	Zones humides	**Fort**	Destruction d'environ 5,6 ha de zone humide (42 %) sur l'ensemble de l'opération Dégradation par la pollution accidentelle, piétinement…	Permanent	**Chantier**	**Fort**
	Invertébrés	**Faible**	Destruction d'habitat de vie	Permanent	**Chantier**	**Faible**
			Dérangement et destruction des individus	Permanent Temporaire	**Chantier Exploitation**	
	Amphibiens	**Fort**	Dérangement de la reproduction et du repos des amphibiens	Temporaire	**Chantier Exploitation**	**Modéré**
			Destruction d'habitats de reproduction (200 m² de mares et eaux stagnantes, soit 3 % et 689 ml de fossés, soit 8 %) et de repos (9 608 m² de boisements, soit 16 % et 4,4 ha de milieux semi-ouverts, soit 42 %)	Permanent	**Chantier Exploitation**	
			Risque de mortalité par écrasement	Permanent	**Chantier Exploitation**	
			Création de discontinuités pour le déplacement	Permanent	**Exploitation**	
	Reptiles	**Faible**	Dérangement de la reproduction et du repos des reptiles	Temporaire	**Chantier Exploitation**	**Faible**
			Destruction potentielle d'individus et destruction de milieux favorables (1,7 ha, soit 13 % des habitats favorables)	Permanent Temporaire	**Chantier Exploitation**	
			Création de discontinuités pour le déplacement	Permanent	**Exploitation**	
	Oiseaux	**Modéré**	Dérangement de la reproduction et du nourrissage des oiseaux	Temporaire	**Chantier**	**Modéré**
			Destruction d'individus et d'habitat de reproduction des espèces du cortège des milieux semi-ouverts	Permanent	**Chantier Exploitation**	**Modéré**
			Destruction d'individus et d'habitat de reproduction des espèces du cortège des milieux fermés	Permanent	**Chantier Exploitation**	

Thématiques environnementales		Niveau d'enjeu	Incidences brutes			Niveau d'incidence brute avant mesures
			Effets	Durée	Phase	
			Destruction d'individus et d'habitat de reproduction et de chasse des espèces du cortège des milieux ouverts	Permanent	**Chantier Exploitation**	
			Destruction d'habitat de nourrissage des espèces du cortège des milieux aquatiques	Permanent	**Chantier Exploitation**	**Faible**
	Mammifères (hors chiroptères)	**Faible**	Perturbation du déplacement et effarouchement des mammifères pendant les travaux : bruit, poussières	Temporaire	**Chantier**	**Faible**
			Destruction d'individus et d'habitats de reproduction et de repos potentiels	Permanent	**Chantier Exploitation**	
			Création de discontinuités pour le déplacement des mammifères	Permanent	**Exploitation**	
	Chiroptères	**Fort**	Dérangement des chiroptères	Temporaire	**Chantier Exploitation**	**Fort**
			Destruction de zones de chasse favorables Destruction d'individus et de gîtes arboricoles potentiels	Permanent	**Chantier Exploitation**	
PAYSAGES ET PATRIMOINE	**Contexte paysager**	**Modéré**	Modification temporaire liée à la réalisation des travaux	**Temporaire**	**Chantier**	**Faible**
			Modification des perceptions du paysage notamment pour les populations riveraines et les usagers de la zone d'activité	**Permanent**	**Exploitation**	**Modéré**
	Contexte patrimonial	**Faible**	Aucune	**/**	**/**	**Nul**
MILIEU HUMAIN	**Environnement démographique et socio-économique**	**Modéré**	Incidence positive pour l'emploi (notamment en phase de travaux) et sur l'attractivité du secteur, le projet sera générateur d'emplois	**Temporaire Permanent**	**Chantier Exploitation**	**Positif**
	Occupation des sols	**Modéré**	Destination des terrains sera modifiée : passage de zones naturelles/boisées à une zone d'activités	**Permanent**	**Exploitation**	**Modéré**
	Urbanisme, servitudes d'utilité publique et servitudes d'urbanisme	**Fort**	Le projet de développement devra être compatible avec le PLU local. En l'état, il ne l'est pas. Une modification du PLU est en cours.	**Permanent**	**Exploitation**	**Modéré**

Thématiques environnementales		Niveau d'enjeu	Incidences brutes			Niveau d'incidence brute avant mesures
			Effets	Durée	Phase	
			Une révision de la carte communale devra être lancée.			
	Infrastructures de transport et déplacement	**Modéré**	Nuisances de chantier en lien avec le trafic Poids Lourds notamment Nuisances liées au trafic supplémentaire induit par le projet	**Temporaire** **Permanent**	**Chantier** **Exploitation**	**Modéré**
	Risques technologiques, nuisances et pollutions, santé et salubrité publique	**Faible à Modéré**	Incidences acoustiques temporaires et vibrations Augmentation des nuisances acoustiques liées au trafic engendré par les poids-lourds de chargement/déchargement des marchandises Augmentation des émissions atmosphériques liées au trafic automobile	**Temporaire** **Permanent**	**Chantier** **Exploitation**	**Modéré**

Mesures « ERC » proposées dans le cadre de l'étude d'impact

📖 *Les éléments présentés ci-après sont extraits de l'étude d'impact réalisée par IDE Environnement, dans le cadre du projet d'extension de la zone d'activités Gironde Synergies et portant sur l'ensemble du projet (les mesures concernant éventuellement la commune de Reignac sont donc inclus).*

TYPOLOGIE DE MESURES	CARACTERISTIQUES
PHASE CHANTIER	
Evitement	Evitement des populations connues d'espèces protégées ou à fort enjeu et/ou de leurs habitats ➲ Mesure prévue avant détermination de la version finale du projet tel que présentée dans le dossier d'étude d'impact. La démarche itérative du projet global (portant donc sur Saint-Aubin-de-Blaye **et** Reignac) a permis d'éviter totalement ou en grande partie les habitats suivants : • 100 % du cours d'eau (ruisseau du Pas de Légron) et la quasi-totalité des milieux aquatiques (dont une mare avec un fort enjeu faunistique) • Environ 80 % des boisements de feuillus (chênes, saulaies…) présentant des enjeux écologiques importants • 100 % des prairies de fauche atlantiques et des prairies améliorées humides (soit près de 12 ha de prairies humides) dont la plupart sont intégrées au site Natura 2000 ; • Près de 60 % des fourrés et friches favorables aux espèces inféodées aux milieux semi-ouverts.
Réduction	Limitation (/adaptation) des emprises des travaux et/ou des zones d'accès et/ou des zones de circulation des engins de chantier
	Mise en défens (pour partie) d'un habitat remarquable et d'habitats d'espèces patrimoniales
	Optimisation de la gestion des matériaux (déblais et remblais)
	Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier
	Dispositif préventif de lutte contre l'érosion des sols
	Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (actions préventives et curatives)
	Dispositif limitant les impacts liés au passage des engins de chantier

	Dispositif permettant d'éloigner les espèces à enjeux et/ou limitant leur installation
	Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines
	Dispositif de limitation des nuisances envers la faune (bruit)
	Sauvetage avant défrichement des spécimens de chiroptères
	Sauvetage avant défrichement des spécimens d'amphibiens
	Sauvetage avant défrichement des larves d'insectes saproxyliques (Lucane cerf-volant)
	Dispositif d'aide à la recolonisation du milieu
	Limiter le risque incendie en phase chantier
	Adaptation de la période des travaux sur l'année
	Adaptation de la période des travaux en journée
Accompagnement et suivi	Organisation administrative du chantier
PHASE D'EXPLOITATION	
Evitement	Absence totale d'utilisation de produits phytosanitaires et de tout produit polluant ou susceptible d'impacter négativement le milieu
Réduction	Action sur les conditions de circulation (routier)
	Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines
	Dispositif de limitation des nuisances envers la faune
	Dispositif anti-collision de l'avifaune contre les vitres et baies vitrées
	Passages mixtes inférieurs pour la petite faune
	Clôture spécifique (y compris échappatoire) et dispositif anti-pénétration dans les emprises
	Plantations diverses
	Installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune au droit du projet ou à proximité
	Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet
	Dispositif de gestion et traitement des eaux pluviales et des émissions polluantes
	Limiter le risque incendie en phase exploitation
	Limiter l'impact paysager des constructions
Accompagnement et suivi	Mise en place d'un suivi des milieux et espèces patrimoniaux potentiellement impactés par le projet
	Déploiement d'actions de sensibilisation
	Aménagement éco-paysager des bassins de rétention

Au regard des incidences résiduelles, il est nécessaire de mettre en place des mesures de compensation spécifiques :

- au défrichement (environ 12,2 ha à défricher sur Saint-Aubin-de-Blaye) ;
- à la destruction de zones humides (besoins compensatoires d'environ 8,2 ha pour ce qui concerne la mise en œuvre du projet sur Saint-Aubin-de-Blaye) ;
- à certaines espèces.

Des études techniques ainsi que des recherches de foncier menées par la SAFER sont **actuellement en cours** afin de déterminer les parcelles éligibles à la compensation.

Concernant l'étude d'incidences au titre de Natura 2000, celle-ci conclut que à des incidences jugées négligeables sur les sites Natura 2000 « Marais de Braud-et-Saint-Louis et Saint-Ciers-sur-Gironde » (relevant de la Directive Habitat) et « Estuaire de la Gironde : marais du Blayais » (relevant de la Directive Oiseaux).

4.1.1.2. … à la mise en compatibilité du PLU

Dans le cadre de l'étude d'impact, le projet d'extension de la ZAE Gironde Synergies a fait l'objet d'une analyse de ses conséquences et de propositions de mesures « ERC ». De la même façon, les incidences que la mise en œuvre de ce projet induit sur le PLU en vigueur, ont été analysées.

Ainsi, des mesures « ERC » ont également été préconisées dans le cadre de l'évaluation environnementale réalisée pour la mise en compatibilité. Ces dernières visent prioritairement à donner une transcription opposable à des mesures proposées dans l'étude d'impact, et trouvent écho dans les différentes pièces opposables du PLU : zonage, règlement et OAP. Des mesures complémentaires, davantage « urbanistiques » ont par ailleurs été formulées.

L'éventail de mesures proposées est associé aux objectifs principaux suivants :

- Permettre la préservation des éléments naturels et paysagers qui ont été évités dans le cadre du projet :
  - boisements identifiées comme porteurs d'intérêt écologique, notamment pour les chauves-souris ;
  - des zones humides (prairies, saulaies), qui sont par ailleurs compris dans le périmètre du site Natura 2000 « Marais de Braud et Saint-Louis et de Saint-Ciers sur Gironde » ;
  - les abords du ruisseau du Pas de l'Egron et des fossés…
- Favoriser l'intégration paysagère de la future zone d'activités étendue :
  - création/renforcement de haies, aménagements paysagers afin notamment de ne pas remettre en cause la qualité d'ensemble que renvoie actuellement la ZAE Gironde Synergies ;
  - travail sur la hauteur des constructions, les formes architecturales proposées, les épidermes des bâtiments…
- Accorder une place notable au végétal : outre les éléments naturels et paysagers évités par le projet, la mise en compatibilité permet de limiter l'imperméabilisation des sols (emprises au sol limitées à 50%, application d'un coefficient de pleine terre…), de proposer des aménagements paysagers favorables à l'expression de la biodiversité locale (qu'elle soit ordinaire ou plus patrimoniale), …
- de mieux prendre en considération certains enjeux comme la lutte contre les espèces végétales exotiques et/ou envahissantes, la lutte contre les nuisances lumineuses (et leurs incidences sur la faune nocturne) ou encore l'impact des pollens sur la population locale.
- Contribuer à la maîtrise des besoins énergétiques, en favorisant le recours aux énergies renouvelables ou en proposant des formes urbaines qui tirent le meilleur parti possible de l'éclairage naturel ;
- Proposer des ouvrages techniques qui intègrent les enjeux écologiques : bassins de gestion des eaux pluviales adaptés à la faune (pentes douces et étagées, aménagements paysagers de qualité…), busage intégrant une/des banquette(s) en cas de franchissement des fossés, clôtures permettant la circulation de la petite faune…

- Mettre en place les conditions propices à la défense de la zone d'activités étendue en cas d'incendie, ou limiter sa propagation vers les espaces environnants : réserves en eau, recul des constructions par rapport aux boisements, mise en place d'un réseau de dispositifs incendie… ;
- ...

4.1.2. Une explication des choix révisée

L'explication des choix a été complétée afin de mettre à jour les éléments contenus dans le rapport de présentation. Il s'agit-là de permettre la compréhension des nouvelles règles et éléments de zonage.

4.1.3. Une articulation avec les documents « supra » démontrée

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU s'inscrit dans un contexte juridique qui appelle à s'assurer de la bonne articulation avec les documents de niveau supérieur.

Le territoire est couvert par le SCOT de la Haute-Gironde Blaye Estuaire, approuvé en mars 2020. Du fait de l'existence de ce document dit « intégrateur », et en application du Code de l'Urbanisme, il a été nécessaire de s'assurer de la bonne articulation du projet et la mise en compatibilité du PLU associée, avec celui-ci.

4.1.4. De nouveaux indicateurs

Afin de suivre la mise en œuvre du projet à travers le document d'urbanisme, de nouveaux indicateurs ont été conçus.

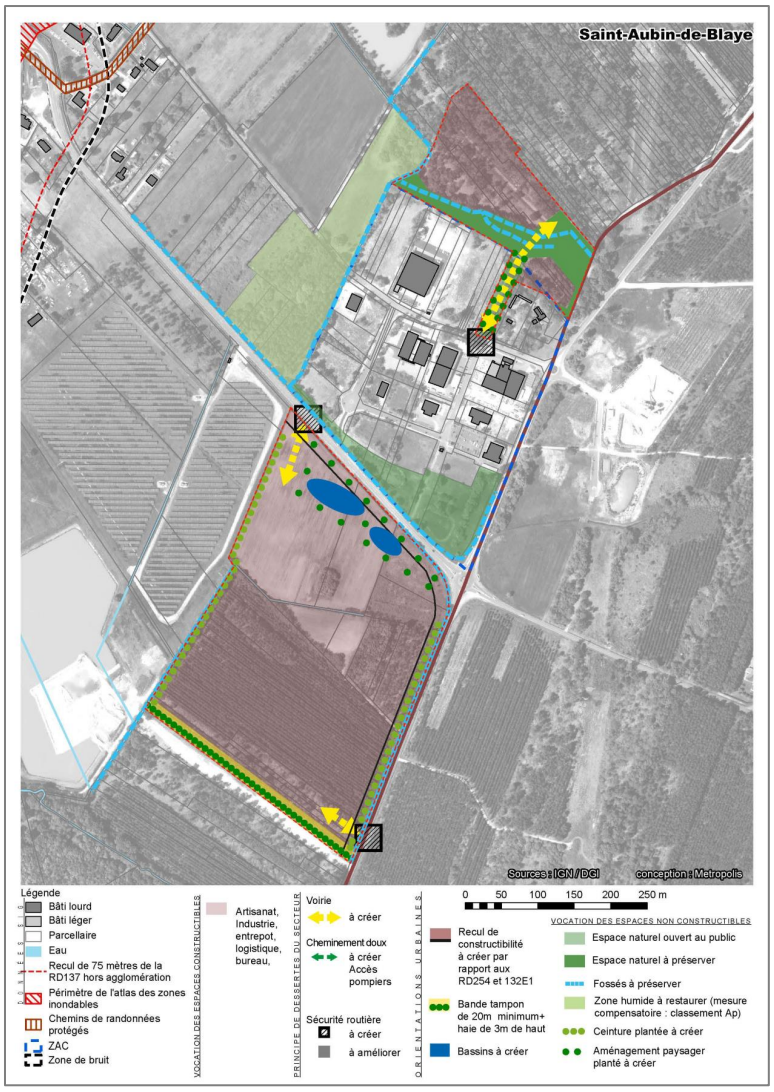
Thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)
Paysage	Assurer le suivi de la mise en œuvre des mesures d'intégration paysagère	Conservation des formations végétales identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
		Plantation d'une haie sur la zone 1AUY, en limite Sud avec la zone agricole
Biodiversité	S'assurer du maintien des éléments d'intérêt écologiques évités par le projet	Conservation des éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	Suivi de l'évolution de l'artificialisation de la zone Ap	Emprise au sol cumulée sur la zone Ap
	Suivi de l'évolution de l'artificialisation de la zone Npr	Emprise au sol cumulée sur la zone Npr
	Suivi de l'évolution de l'artificialisation de la zone N située sur le site de Gironde Synergies	Emprise au sol cumulée sur la zone N

4.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dans le PLU actuel de Saint-Aubin-de-Blaye, le PLU communal avait déjà prévu l'extension de la zone d'activités Gironde Synergies dans les orientations générales du PADD. Toutefois, celle-ci n'allait pas au-delà de la RD132E1. De fait, l'objectif de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles était de 30% environ.

Aujourd'hui, la mise en compatibilité du PLU demande de modifier le PADD, afin de porter cet objectif à 28,7%.

4.3. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation



Une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (appelant à compatibilité) a également été conçue, spécifiquement pour le projet d'extension de la ZAE Gironde Synergies. Celle-ci vise à conforter certaines mesures édictées dans l'étude d'impact, notamment celles liées à la place du végétal sur le site (ex : haies à planter), les bassins de gestion des eaux pluviales, la défense du site en cas d'incendie ou des modalités d'aménagement propices à l'expression de la biodiversité locale.

Extrait de l'OAP conçue sur Saint-Aubin-de-Blaye : le schéma d'aménagement.

➲ *L'intégralité de l'OAP créée est consultable en annexe de ce présent document (Annexe 3).*

4.4. Le règlement écrit

Le règlement (appelant à conformité) a été adapté afin de permettre l'extension de la ZAE Gironde Synergies, ainsi que sa gestion à long terme. Certaines mesures émises dans l'étude d'impact ont été traduites dans le règlement (ex : règles relatives aux clôtures, à l'imperméabilisation des sols, aux dispositifs anti-collision sur les parois vitrées, au recul par rapport au Pas de l'Egron…).

Les éléments portant sur la zone UY ont évolué, afin de s'inscrire dans les lignes directrices impulsées dans l'étude d'impact, mais aussi dans celles du SCOT de la Haute-Gironde Blaye Estuaire.

Une nouvelle zone ayant été créée (1AUY), un règlement spécifique est maintenant proposé.

Des évolutions sont également apportées sur le règlement des zones agricoles et naturelles par l'introduction respective des sous-secteurs Ap, Np et Npr.

➲ *L'intégralité du règlement portant sur les zones UY, 1AUY, N et A, est consultable en annexe de ce présent document (Annexe 4).*

4.5. Le plan de zonage

La déclaration de projet a induit des conséquences sur le zonage du PLU en vigueur :

- La **création d'une zone 1AUY** au sud de la RD132E1, initialement couverte par un zonage N et A ;
- Une **évolution de l'emprise de la zone UY**, notamment du fait :
  - de l'intégration d'un sous-secteur de la zone N (Npr) afin de préserver des boisements de feuillus porteurs d'enjeux écologiques : ceux-ci étaient initialement classés en zone UY et donc potentiellement urbanisables.
  - de la réduction de l'emprise de la zone UY aux abords du Pas de l'Egron, et le reclassement en N de la partie réduite (2,61 ha) ;

Sous-secteur Npr créé (en bleu)

- La **création d'un sous-secteur Ap** sur des espaces agricoles :
  - *situés à l'Ouest de la ZAE Gironde Synergies*, au contact de la ZAE existante : ils correspondent notamment à des zones humides évitées par le projet d'extension (saulaie, prairies), comprises dans le périmètre du site Natura 2000 <u>et</u> dont la CDC Estuaire est déjà propriétaire ;

Sous-secteur Ap créé (en jaune) dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU

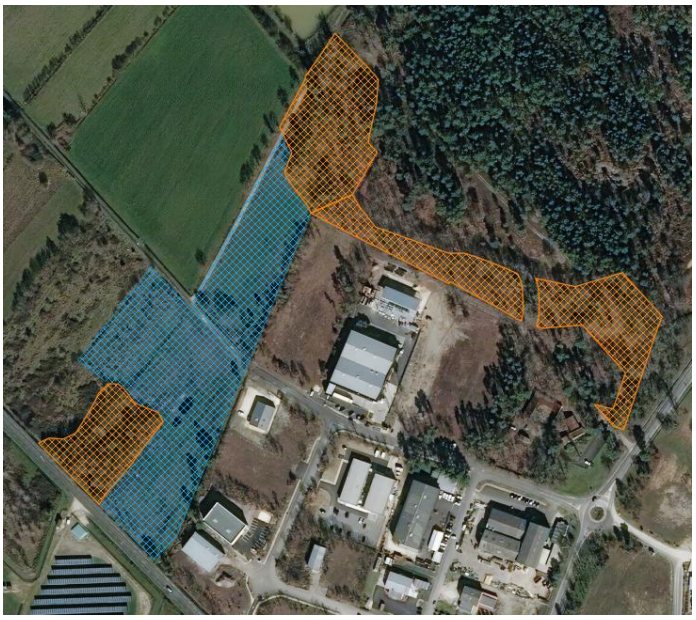
➢ Par la mise en compatibilité du PLU de Saint-Aubin-de-Blaye, c'est ainsi 3,82 de zones humides qui sont préservés via un zonage Ap. En effet, toutes les nouvelles constructions, y compris celles à destination agricole, sont interdites. La mise en compatibilité du PLU pose également les premiers jalons pour accompagner la mise

en œuvre des mesures compensatoires attendues suite à l'étude d'impact (rappel : les études techniques, ainsi que les recherches de foncier menées par la SAFER, sont actuellement en cours). Notons par ailleurs qu'une partie de ces secteurs Ap est aussi classée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

- Création d'une zone Np :
  - *Le secteur Np correspond aux espaces identifiés dans l'étude d'impact en qualité de compensation des destructions liées à la l'extension de la zone d'activités et doivent être préservés et entretenus à l'extérieur de la zone de projet.*

- Le classement au titre de **l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** de motifs paysagers arborés contribuant à l'intégration environnementale de la ZAE étendue ;
  - Par la mise en compatibilité du PLU de Saint-Aubin-de-Blaye, c'est ainsi 0,58 ha et 316 mètres linéaires d'éléments qui sont désormais préservés via leur classement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Précisons qu'aujourd'hui, hormis quelques éléments de patrimoine identifiés par l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (ancienne codification), le PLU ne préserve quasiment aucun élément du patrimoine naturel ou paysager par cet (ancien) outil.

- Le classement au titre de **l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** d'éléments naturels associés à des enjeux écologiques, et qu'il convient de préserver durablement :
  - les boisements de feuillus (dont saulaies), évités par le projet d'extension de la ZAE, et d'enjeu écologique fort au regard de leur intérêt pour les chauves-souris (entre autres) ;
  - des zones humides de type prairies, comprises dans le périmètre du site Natura 2000 « Marais de Braud-et-Saint-Louis et de Saint-Ciers-sur-Gironde », et qui sont la propriété de la Communauté de Communes de l'Estuaire. La qualité écologique qu'elles portent déjà ne leur permet pas d'être éligibles à des opérations de restauration écologique dans le cadre des mesures compensatoires (aucun gain possible). Le PLU les dote donc de cet outil de protection afin de sécuriser leur pérennité.



Eléments classés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme par la procédure de déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU de Saint-Aubin-de-Blaye.

En orange, les boisements de feuillus (dont saulaie) et identifiés comme à enjeu écologique fort.

En bleu, les prairies humides sous maîtrise foncière de la CDC Estuaire.

- Par la mise en compatibilité du PLU de Saint-Aubin-de-Blaye, c'est ainsi 46 742 m² (soit 4,7 ha) d'éléments qui sont désormais préservés via leur classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ce classement concerne majoritairement des zones humides.

Les pages suivantes précisent :

- les évolutions chiffrées, par type de zone, qu'induit la mise en compatibilité du PLU de Saint-Aubin-de-Blaye.
- les évolutions apportées au règlement graphique, par type de zone, sous forme cartographique ;

PLU approuvé 2014	Superficie	PLU mise en compatibilité	Superficie
U	56,30 ha	U	56,30 ha
Ugv	4,64 ha	Ugv	4,64 ha
UY	18,01 ha	UY	14,98 ha
Total	78,95 Ha	Total	75,92 Ha
AUa	2,69 ha	AUa	2,69 ha
AUb	1,90 ha	AUb	1,90 ha
		1AUy	14,06 ha
Total	4,60 Ha	Total	18,66 Ha
N	407,18 ha	N	399,96 ha
Nc	16,76 ha	Nc	16,76 ha
Ner	11,45 ha	Ner	11,45 ha

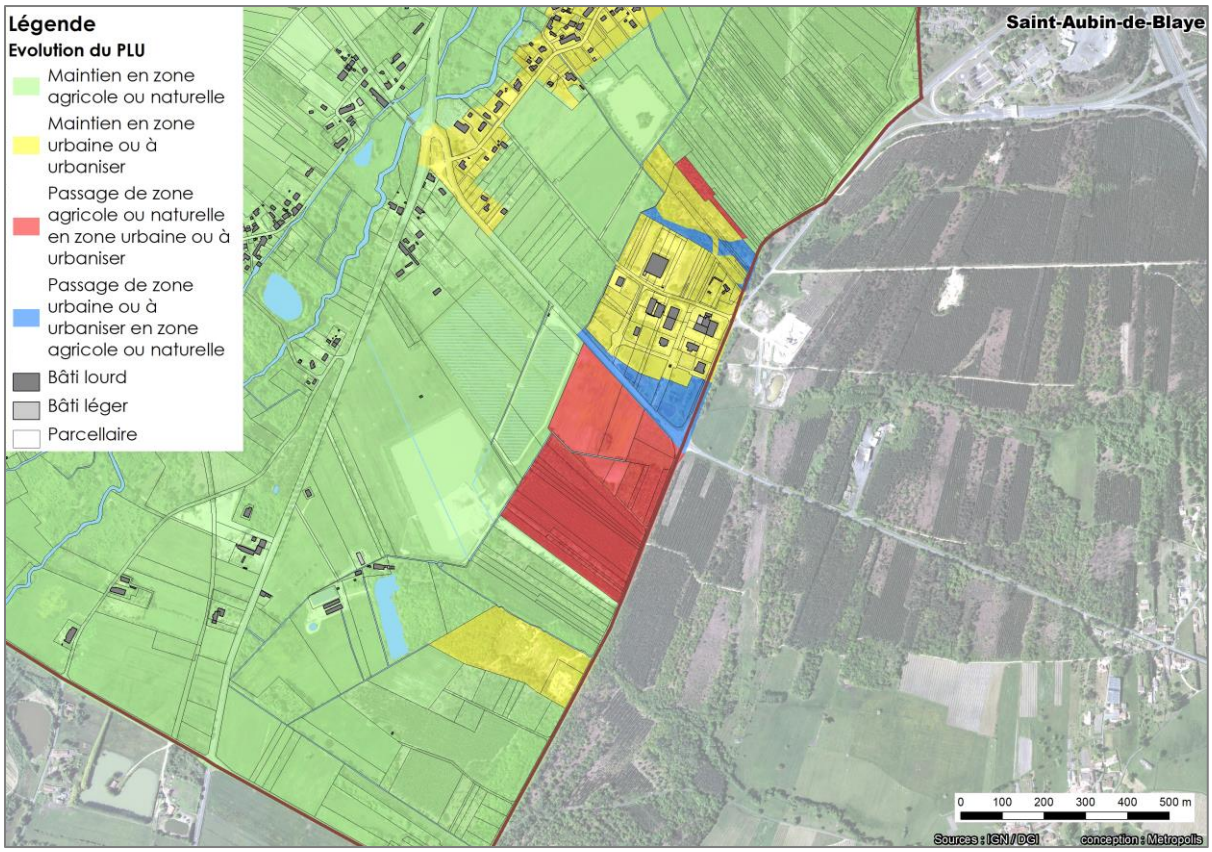
Nh	**3,96 ha**	**Nh**	**3,96 ha**
NL	**10,72 ha**	**NL**	**10,72 ha**
		Npr	**0,99 ha**
		Np	**2,38 ha**
Total	**450,06 Ha**	**Total**	**446,21 Ha**
A	**610,62 ha**	**A**	**599,61 ha**
Ah	**14,57 ha**	**Ah**	**14,57 ha**
		Ap	**3,82 ha**
Total	**625,19 Ha**	**Total**	**618,00 Ha**
TOTAL COMMUNE	**1158,79 ha**	**TOTAL COMMUNE**	**1158,79 ha**

Evolution des surfaces entre le PLU approuvé en 2014 et le PLU mis en compatibilité en 2021

La mise en compatibilité du PLU induit les conséquences suivantes :

- 14,58 ha de zones initialement classées en N ou A, passent en zone U ou AU
- 3,54 ha de zones initialement classées U, passent en zone N ou A.

Evolution induite sur le zonage suite à la mise en compatibilité du PLU	Surface en ha	% du territoire communal
Maintien en zone agricole ou naturelle	1060,66	91,53%
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	80,00	6,90%
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	14,58	1,26%
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	3,54	0,31%
Total général	**1158,79**	**100,00%**



Evolution de la répartition par grande typologie de zone du PLU de Saint-Aubin-de-Blaye après sa mise en compatibilité

➲ *Les planches en pages suivantes précisent les évolutions induites sur le document graphique du PLU de la commune de Saint-Aubin-de-Blaye :*

- *Annexe 1 : Extrait du plan de zonage au 1/5000° du PLU approuvé en 2014,*
- *Annexe 2 : Extrait du plan de zonage au 1/5000° mis en compatibilité en 2021*

5. DIFFICULTES RENCONTREES ET PRECISIONS

Aucune difficulté méthodologique particulière n'a été rencontrée.

Toutefois, notons que la crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19 a complexifié la possibilité de mener des réunions de projet en mode présentiel : c'est pourquoi certaines réunions de travail ont pris la forme de visioconférences. En outre, le calendrier prévisionnel a dû s'adapter en conséquence.

La mise en compatibilité du PLU de Saint-Aubin-de-Blaye et le travail d'évaluation environnementale associé, se sont basés sur le projet tel que figurant dans la version définitive de l'étude d'impact (réalisée par le bureau d'études IDE Environnement) et transmise le 23 décembre 2022.

ANNEXES

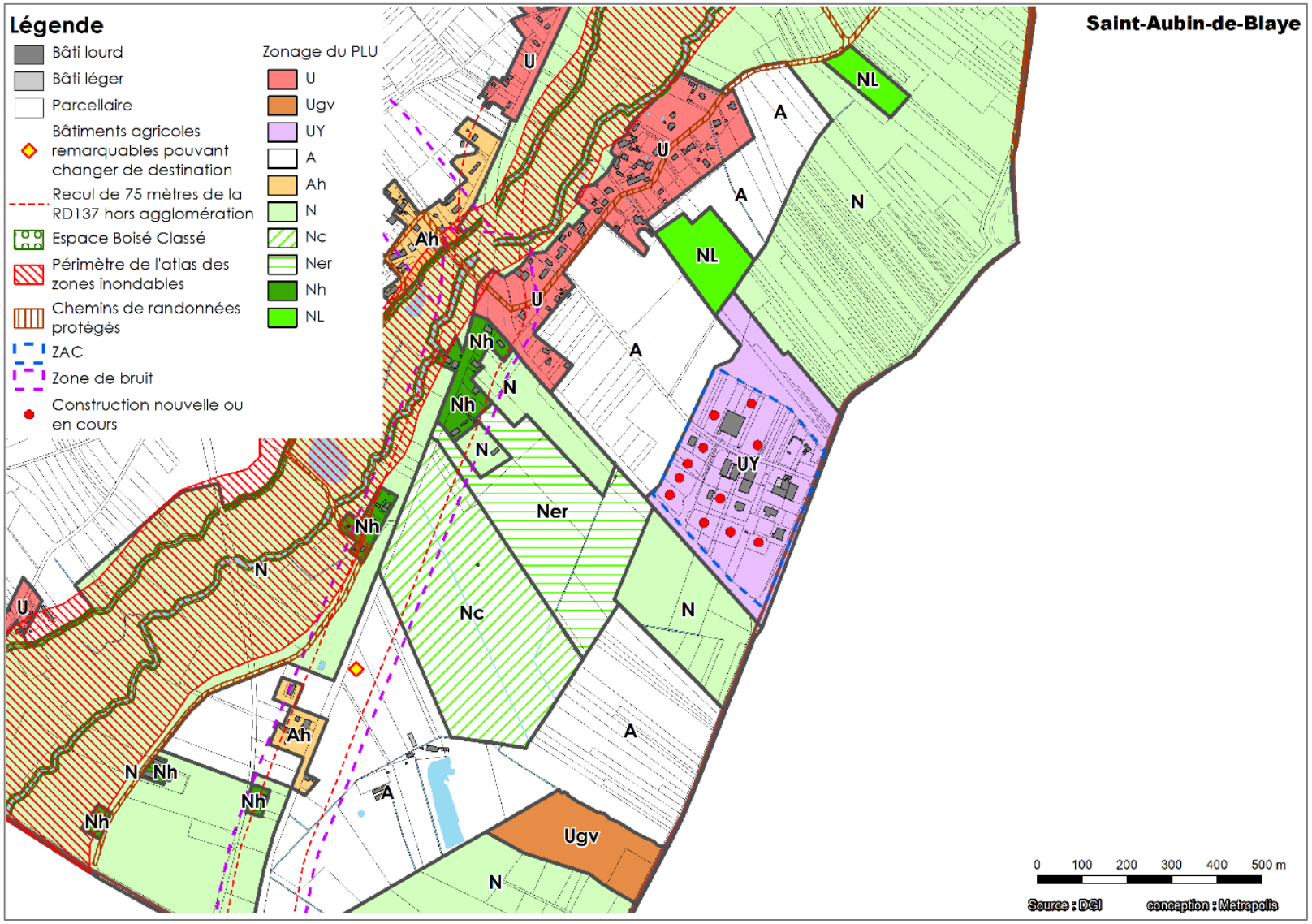
Annexe 1 : Extrait du règlement graphique au 1/5000° du PLU de Saint-Aubin-de-Blaye approuvé en 2014

Annexe 2 : Extrait du règlement graphique au 1/5000° du PLU de Saint-Aubin-de-Blaye mis en compatibilité en 2021

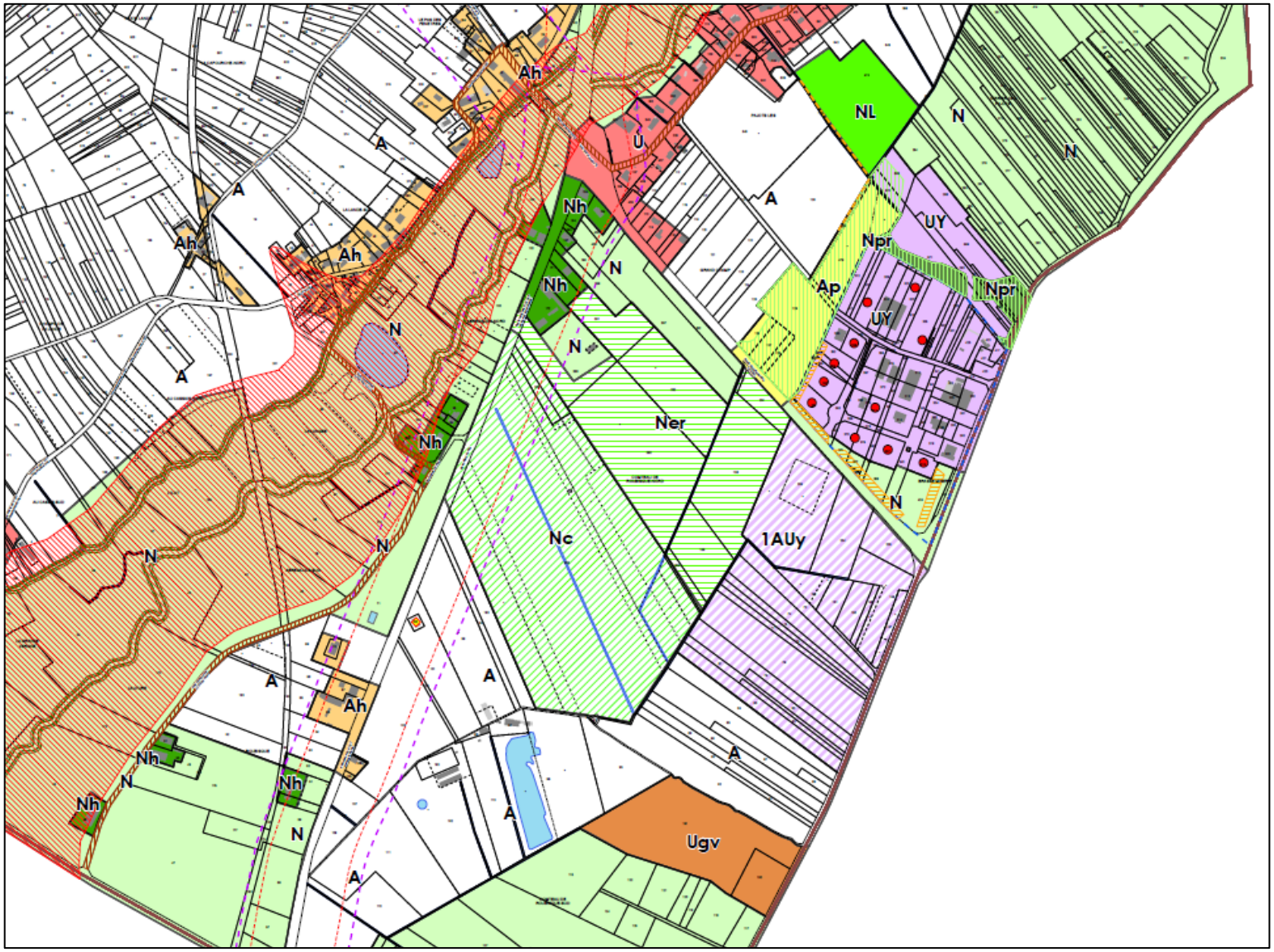
Annexe 3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation créée par la mise en compatibilité du PLU

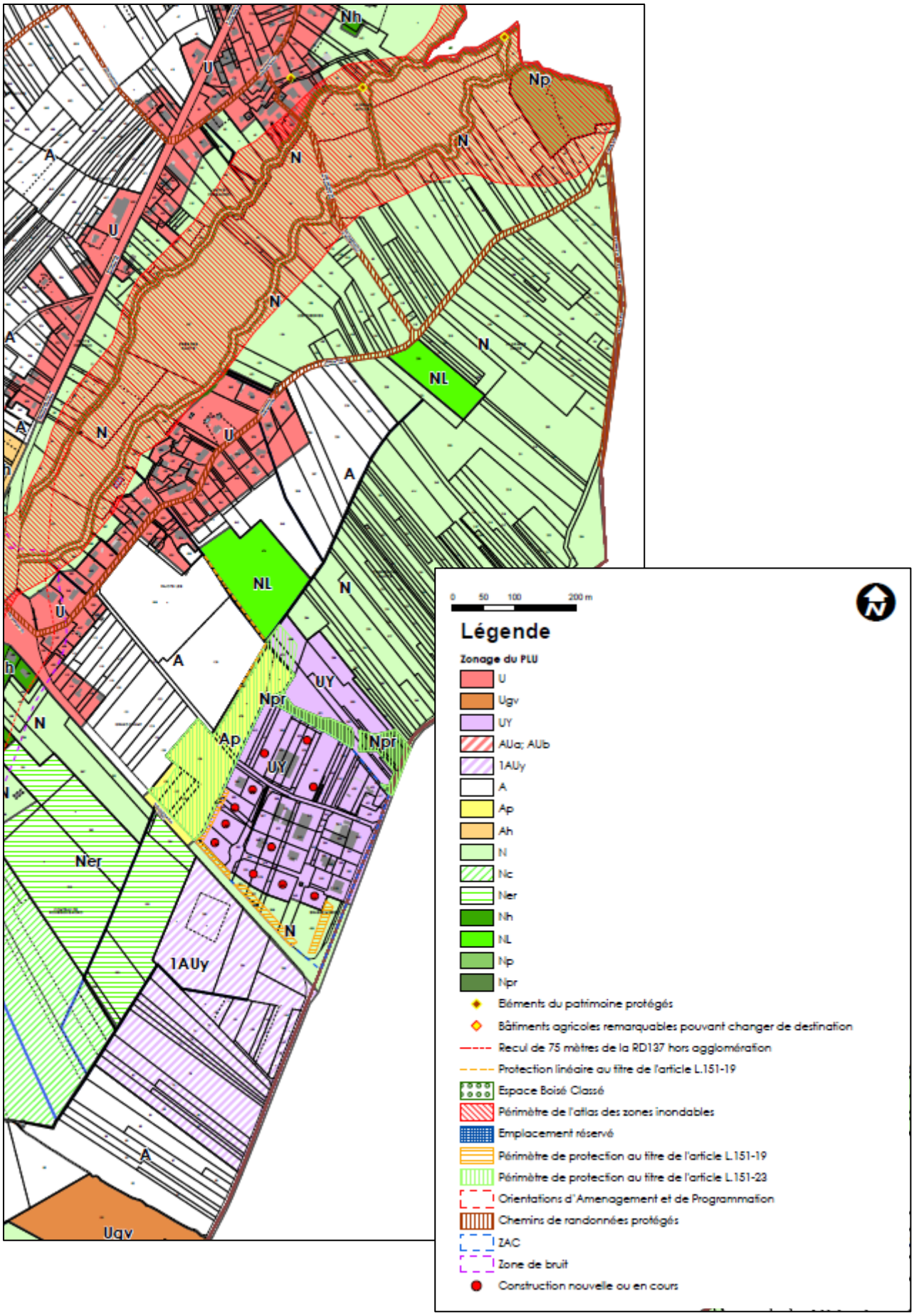
Annexe 4 : Extraits du règlement écrit du PLU de Saint-Aubin-de-Blaye après mise en compatibilité du PLU

ANNEXE 1 / PLU de Saint-Aubin-de-Blaye approuvé en 2014, en vigueur actuellement



ANNEXE 2 / PLU de Saint-Aubin-de-Blaye mis en compatibilité en 2021, suite à la déclaration de projet pour l'extension de la ZAE Gironde Synergies




Nh
U
Np
N
A
NL
Ap
Npr
UY
Ner
1AUy
Ugv
0 50 100 200 m
Légende
Zonage du PLU
U
Ugv
UY
AUa; AUb
1AUy
A
Ap
Ah
N
Nc
Ner
Nh
NL
Np
Npr
Bâtiments du patrimoine protégés
Bâtiments agricoles remarquables pouvant changer de destination
Recul de 75 mètres de la RD137 hors agglomération
Protection linéaire au titre de l'article L.151-19
Espace Boisé Classé
Périmètre de l'atlas des zones inondables
Emplacement réservé
Périmètre de protection au titre de l'article L.151-19
Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23
Orientations d'Amenagement et de Programmation
Chemins de randonnées protégés
ZAC
Zone de bruit
Construction nouvelle ou en cours

Annexe 3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation créée par la mise en compatibilité

1. Présentation du site

Type d'OAP

Requalification urbaine à vocation d'activités sur la partie nord de la zone UY existante dans le PLU/ extension urbaine à vocation d'activité sur la partie sud.

Localisation et accessibilité

La zone d'activité « Gironde Synergies » est implantée à la sortie de l'autoroute A10 n°38. Gironde Synergies est située à cheval sur les communes de Saint-Aubin-de-Blaye et Reignac.

Type de tissu urbain environnant

Le site se trouve en interface entre la zone d'activité existante et le territoire agricole et naturel à l'est de la commune de Saint Aubin de Blaye en limite avec la commune de Reignac

Avantages du site

Le site se situe en prolongement immédiat de la zone d'activité existante. Deux voies bordent le projet RD132E1 et RD254, et permettraient un bouclage de la zone.

La proximité immédiate de la sortie n°38 de l'autoroute A10 est un atout majeur pour le développement cette zone.

Caractéristiques du site et porter à connaissance

L'urbanisation du site consommera des espaces agricoles classés en IGP asperge du Blayais

Pas d'AOC sur le site d'extension de la zone d'activité

La zone Natura 2000 « Marais de Braud et Saint Louis et de Saint Ciers sur Gironde » traverse la zone UY existante.

Le site est concerné par l'aléa « remontée de nappes souterraines » selon les cartographies du BRGM (niveaux « débordement de nappes » et « inondation de cave »). Les études de sol réalisées sur le secteur ont confirmé la présence d'une nappe pouvant effectivement se trouver proche de la surface, jusqu'à -0,6 m/TN profondeur minimale relevée.

Le site est concerné par l'aléa « retrait – gonflement des argiles » selon les cartographies du BRGM (niveau « moyen »), applicable depuis le 1er janvier 2020.

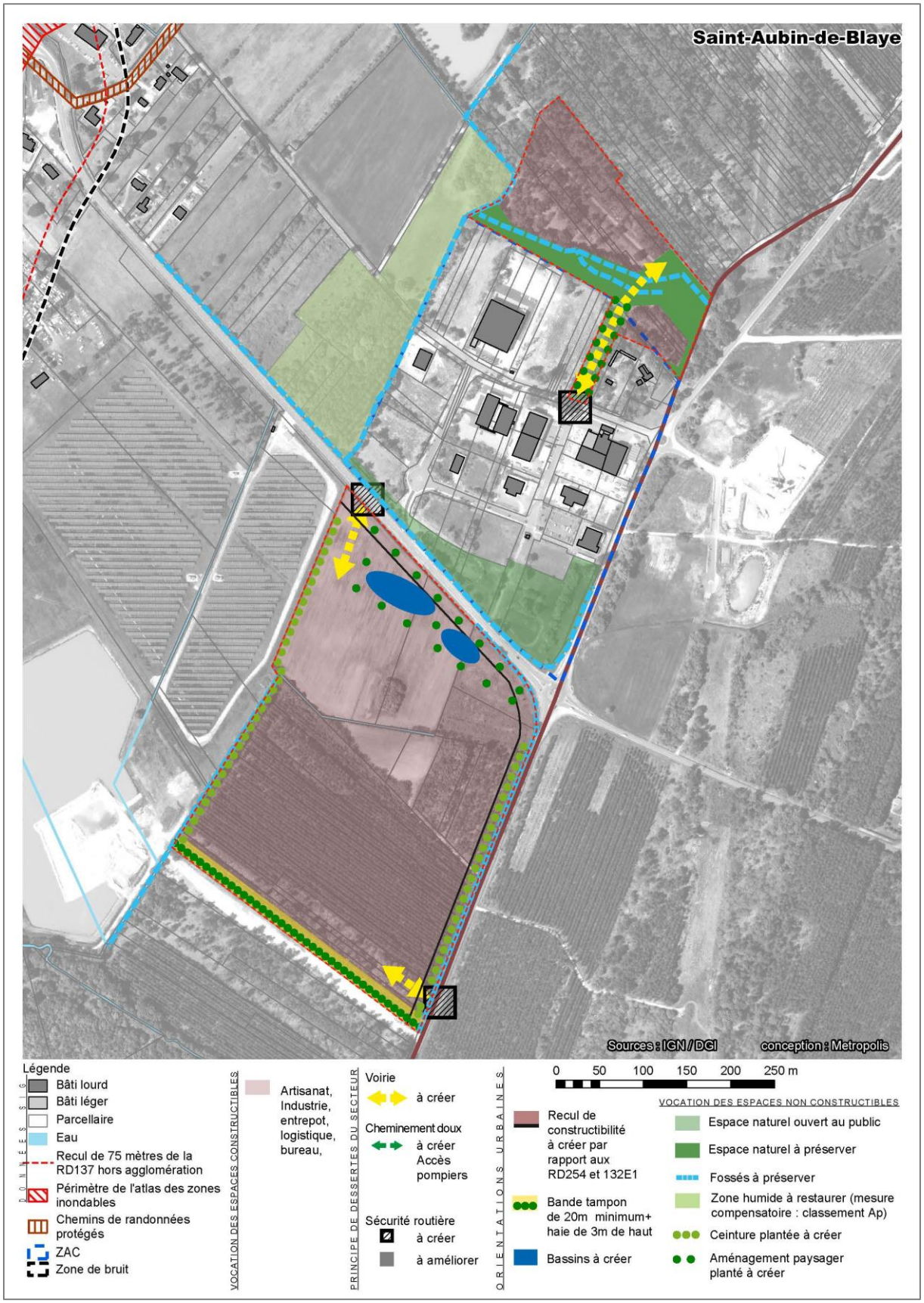
D'après le Plan Interdépartemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PidPFCI), la commune de Saint-Aubin-de-Blaye est concernée par un aléa « très fort ». Le contexte boisé dans lequel s'inscrit le site est à considérer.

Objectif

Il s'agit ici de créer une extension à la zone d'activités pour accueillir de nouvelles entreprises.

Secteur UY
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 35 386 m²
Secteur 1AUy
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 65 000 m²

2. Schéma d'orientations d'aménagement



3. Principes d'aménagement

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	**Secteur UY – nord Gironde Synergies :** Artisanat, industriel, d'entrepôt, et de bureau, **Secteur 1AUY – extension sud de Gironde Synergies** Artisanat, industriel, d'entrepôt, logistique, et de bureau, Le secteur Npr permet de préserver les espaces naturels à l'intérieur du périmètre d'OAP. Ils doivent être entretenus par le/les porteur(s) de projet.		
Forme urbaine	**Secteur UY – nord Gironde Synergies :** R1 : 20 m depuis l'axe des voies départementales, 7 m depuis l'alignement de l'emprise publique de la voie d'entrée de zone, 5 m depuis l'alignement de l'emprise publique des voies de desserte interne de la zone **R2 =** 5m minimum **R3** : Non règlementé **ES** < 50% **EPT :** 20 % de la superficie du terrain pour les activités tertiaires et de services, 20 % de la superficie du terrain pour les activités de commerces et d'artisanat,	**Secteur UY – nord Gironde Synergies :** L'implantation des bâtiments doit être conçue de façon à permettre l'entretien par débroussaillage, autour des bâtiments.	**Secteurs UY et 1AUY de Gironde Synergie** Sur l'ensemble de la zone de projet, afin de limiter les besoins en énergie, les choix constructifs doivent permettre de proposer des bâtis conçus de façon à pouvoir bénéficier d'un éclairage naturel.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	20 % de la superficie du terrain pour les activités d'industrie, de stockage et d'entrepôt. **H :** 12 m à l'acrotère ou à l'égout du toit **Secteur 1AUY – extension sud de Gironde Synergies** R1 : 30 m depuis l'axe des voies départementales, 7 m depuis l'alignement de l'emprise publique de la voie d'entrée de zone, 5 m depuis l'alignement de l'emprise publique des voies de desserte interne de la zone **R2 =** 5m minimum 20m minimum par rapport à la limite d'une zone agricole **R3** : Non règlementé **ES** < 50% **EPT :** 20 % de la superficie du terrain pour les activités tertiaires et de services, 20 % de la superficie du terrain pour les activités de commerces et d'artisanat, 20 % de la superficie du terrain pour les activités d'industrie, de stockage et d'entrepôt. **H :** 15 m à l'acrotère ou à l'égout du toit		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'équipements d'intérêt public	**Secteur UY – nord Gironde Synergies :** L'aménagement d'une entrée/sortie dans l'opération et la ZAC Gironde Synergies. Aucune nouvelle entrée/sortie sur la RD254. La zone doit être équipée des ouvrages et aménagements nécessaires afin de permettre la défense du site à un débit de 120 m^3/h pendant 2 heures (soit un volume d'eau nécessaire de 240 m^3). **Secteur 1AUY – extension sud de Gironde Synergies** L'aménagement d'une entrée/sortie dans l'opération sur la RD132E1 et sécuriser les mouvements de véhicules depuis/vers l'opération. L'aménagement d'une entrée/sortie dans l'opération sur la RD254 et sécuriser les mouvements de véhicules depuis/vers l'opération. La zone 1AUy doit être équipée des ouvrages et aménagements nécessaires afin de permettre la défense autonome du site d'entrepôt avec un débit de 300 m3/h pendant 2h (soit un volume d'eau nécessaire de 600 m^3). Le site doit pourvoir de façon autonome à l'alimentation en eau destinée à la défense incendie.	**Secteurs UY et 1AUY de Gironde Synergie** Les bassins de rétention créés seront peu profonds (entre -0,8 et -0,6 m/TN environ). Ils devront être étanchéifiés (membrane géotextile), au regard de la proximité de la nappe souterraine au niveau local. Les formes courbes des bassins sont à privilégier. Les bords de bassin seront en pente douce, avec quelques paliers. Les bassins de rétention doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant sur une installation spontanée de la végétation. Des plantations d'arbres et arbustes seront plantés en complément, sauf les lisières Sud des bassins qui doivent rester dégagées afin de permettre une meilleure dynamique de la végétation aquatique. Un réseau de poteaux privés de défense incendie, alimenté par le réseau AEP, doit être créé sur l'ensemble du projet. L'ensemble des Points d'Eau Incendie (PEI), incluant les réserves et les poteaux privés, doit permettre de constituer un maillage efficace pour la défense incendie de la ZAE de Gironde Synergies. Ce maillage vise à présenter une distance	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Le rejet des eaux liées à l'extinction d'un incendie dans le bassin de rétention des eaux pluviales, est interdit. **Secteur UY – Nord Gironde Synergies et secteur 1AUY – extension Sud de Gironde Synergies :** Des aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales de ruissellement sont à créer (bassin de rétention notamment). Les eaux de toitures, voiries et stationnement recueillies devront faire l'objet d'un traitement au sein de séparateurs à hydrocarbures, avant d'être rejetées à débit régulé (3L/s) vers le milieu naturel (ou réseau si existant).	maximale de 400 m par les voies entre chaque point d'eau.	
Orientations paysagères et environnementales	**Secteur UY – nord Gironde Synergies :** L'urbanisation du secteur UY doit bénéficier d'un traitement paysager soigné et de qualité, afin de s'intégrer dans l'ambiance visuelle de la ZAE Gironde Synergies. **Secteur 1AUY – extension sud de Gironde Synergies** Le projet d'entrepôt doit bénéficier d'une intégration paysagère soignée, s'appuyant	**Secteurs UY et 1AUY de Gironde Synergie** En cas de plantation, les arbres doivent être tenus à une distance minimale de 5 m des constructions. Les éclairages des aires de stationnement et voies d'accès, ainsi que des bâtiments, devront être conçus afin de limiter le dérangement de la faune locale (ex : projecteurs étanches à LED, orientation de	**Secteurs UY et 1AUY de Gironde Synergie** En cas de plantation, une attention particulière est requise quant au choix de la flore retenue, afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant et éviter les espèces au caractère exotique et/ou envahissant[2].

[2] A cet effet, il convient de se référer :

- au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique en 2018 (téléchargeable sur le site internet de l'Agence Régionale de la Biodiversité Nouvelle-Aquitaine).
- à la fiche « Potentiel allergisant » annexée au rapport de présentation du PLU.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	sur le contexte boisé pré-existant sur une partie du site. L'aménagement paysager doit permettre la constitution d'une ceinture plantée, et visant au maximum la conservation des arbres existants. De nouveaux sujets arborés seront plantés, si nécessaire, afin de conforter cette armature végétalisée. Une bande tampon d'une épaisseur de 20 m minimum, enherbée et plantée d'une haie de 3 m de haut minimum, est attendue en limite sud de la zone 1AUY. Au nord du secteur 1AUY, l'aménagement du site doit être conçu de façon à présenter un caractère « ouvert » afin de s'inscrire dans l'ambiance visuelle de la ZAE Gironde Synergies (recul de construction par rapport à la RD132, aménagement paysager adapté…). **Secteurs UY et 1AUY de Gironde Synergie** Le recours aux énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser les besoins en énergie du site (ex : dispositifs solaires sur toitures, parking avec ombrières…). Les fossés existants et leurs abords doivent être préservés. En cas de franchissement, des aménagements de type buses (d'au moins 1 m de diamètre) doivent être prévus afin de maintenir la continuité écologique associée au fossé.	l'éclairage vers le sol, horloge crépusculaire…). Les aménagements nécessaires à la gestion des déchets doivent faire l'objet d'une intégration paysagère soignée. L'organisation du végétal devra permettre la dissimulation maximale des aires de stockage éventuelles.	En cas de plantation, une attention particulière est requise quant au choix de la flore retenue, afin d'éviter la concentration d'espèces végétales présentant un caractère hautement inflammable. Les espaces verts et libres de toute construction devront faire l'objet d'une gestion différenciée, sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage au niveau des bandes situées autour des voies d'accès aux constructions. Les espaces verts et libres de toute construction à créer seront conçus de façon à apporter une plus-value bénéfique aux futurs usagers de cet espace économique (ex : zone de confort thermique / ilot de fraicheur lors de périodes de fortes chaleur, espace de convivialité…). La mise en place de gites artificiels favorables à l'accueil de la biodiversité au niveau des bâtiments est encouragée. L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Le site est situé en zone d'aléa « moyen » concernant le retrait-

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Les buses mises en place seront dotées de banquettes en rive gauche et/ou droite		gonflement des argiles. Une attention particulière est requise par le pétitionnaire afin que celui-ci propose des modalités constructives adaptées à la nature relativement argileuse des sols.
Principes de circulation / voies	Le projet fonctionne de manière autonome en termes d'accès, de stationnements et de raccords aux réseaux techniques existants (AEP, EU, Électricité). Les nouvelles voies à créer devront impérativement permettre l'accès au site par le SDIS en cas d'incendie dans le cadre des mesures le lutte contre le risque feu de forêt. **Secteur UY – Nord Gironde Synergies** L'accès au site sera réalisé par la création d'une emprise publique permettant de relier l'accès existant au nord du site Gironde Synergie. Une voie de desserte interne, dont les aménagements devront être adaptés à la vitesse, sera créée, reliant la zone d'activité existante sans nouveau débouché sur le RD254. **Secteur 1AUY – extension sud de Gironde Synergies** L'aménagement d'une entrée/sortie dans l'opération sur la RD132E1 et sécuriser les	**Secteurs UY et 1AUY de Gironde Synergie** Les nouvelles voies à créer doivent permettre l'accès au site par le SDIS, et la défense de la ZAE Gironde Synergies en cas d'incendie. Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées. Les accès piétonnier et autres accès non carrossables, devront être perméables.	**Secteurs UY et 1AUY de Gironde Synergie** Les voies de desserte principales seront accompagnées d'un aménagement paysager qualitatif, compatible avec les exigences liées à l'application du règlement interdépartemental de PFCI.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	mouvements de véhicules depuis/vers l'opération. L'aménagement d'une entrée/sortie dans l'opération sur la RD254 et sécuriser les mouvements de véhicules depuis/vers l'opération. Le site doit présenter une organisation interne de la voirie : – qui permette un accès par le SDIS tout autour du bâtiment principal ; – qui permette de limiter les manœuvres des poids lourds, afin de réduire les nuisances sonores inutiles.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	**Secteur UY – nord Gironde Synergies :** L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur un terrain d'assiette portant sur une surface minimale de 35 000 m². **Secteur 1AUY – extension sud de Gironde Synergies** L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur un terrain d'assiette portant sur une surface minimale de 65 000 m²		

ANNEXE 4/ Extraits du règlement écrit du PLU de Saint-Aubin-de-Blaye après mise en compatibilité du PLU

Les pages suivantes présentent les règlements mis en compatibilité des zones suivantes :

- Règlement de la zone UY
- Règlement de la zone 1AUy
- Règlement de la zone A
- Règlement de la zone N

CHAPITRE II - ZONE UY

La zone UY correspond à la zone d'activité intercommunale « Gironde Synergies », principalement dédiée aux secteurs d'activités industrielles, commerciales et artisanales incompatibles avec l'habitat.

Une partie de cette zone d'activité fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC des Pins) dont le Cahier des charges de cession ou de location des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC est joint en annexe du PLU. Toute nouvelle construction devra donc être compatible avec ce document.

Une partie de cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Le secteur est potentiellement concerné par l'aléa « remontée de nappes souterraines » d'après la cartographie du BRGM. Il importe au pétitionnaire de prendre toute précaution pour s'assurer de la bonne prise en compte de cet aléa, notamment pour ce qui relève de la stabilité et de l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Le secteur est potentiellement concerné par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » d'après la cartographie du BRGM. Il importe au pétitionnaire de prendre toute précaution pour s'assurer de la bonne prise en compte de cet aléa, notamment pour ce qui relève de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation

ARTICLE UY-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol interdites :

- les constructions destinées à l'habitat, autres que celles visées à l'article UY-2 ;
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière ;
- les constructions qui, par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité ou la tranquillité ou la bonne image de la ZAC ;
- les bâtiments de type bungalow ;
- les constructions dont l'implantation présente des risques et des nuisances (non réductibles) pour l'environnement,
- les constructions dont le fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, sera incompatible avec les infrastructures existantes.
- les dépôts prévus à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et toutes sortes d'entrepôts ou d'abris d'aspect précaire,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les terrains de caravanes et de camping,
- les affouillements et les exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.

ARTICLE UY-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitat à condition :
  - qu'elles soient liées au chenil intercommunal ou à destination d'hébergements de gardiennage sous condition :
    - D'être intégrés dans le volume de la construction principale ;
    - D'être d'une surface inférieure à 50m² de surface de plancher.
- les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt, à condition d'être implantées à plus de 20m des peuplements résineux ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, …), à condition de rester compatible avec la vocation de la zone ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition d'être implantées à plus de 30m des peuplements résineux si elles représentent des risques particuliers d'incendie ou d'explosion;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;

Article UY-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Tout accès et tout raccordement de voie sur les RD132 et 254 sont interdits, en dehors de ceux mentionnés au document graphique. Les carrefours d'accès sur ces deux voies devront obligatoirement être conçus et ménagés de façon à préserver la sécurité des usagers et la fluidité du trafic.

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique conformément au Plan d'Aménagement d'Ensemble de la ZAC et aux documents graphiques annexés au PLU et à l'OAP.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voies de desserte

D'une manière générale, toutes les voies devront être aménagées, pour permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et services publics (collecte des ordures) d'y avoir libre accès, conformément au Plan d'Aménagement d'Ensemble de la ZAC, à l'OAP et aux documents graphiques annexés au PLU.

Emprises : Il est fixé :

- une largeur courante de chaussée de 7 m pour toutes les voies à double sens et à 3,5 m pour les sens uniques,
- une largeur d'emprise d'au moins :
  - -16 m pour l'aménagement des voies d'entrée de zone,
  - - 13,5 m pour les voies internes.

Impasses : les voies en impasse ne sont autorisées que dans le cadre du Parti d'Aménagement d'Ensemble représenté aux documents graphiques. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées à leur extrémité de manière à permettre à tous les véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger.

Les voies en cul-de-sac de plus de 60m doivent permettre le retournement et le croisement des engins de secours. Les voies sous porche ou pont doivent permettre le passage des engins de secours, le gabarit étant de 3m en largeur et de 3,5m en hauteur.

Un passage pour les engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées doit être maintenu tous les 500m.

ARTICLE UY-4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX

Toute construction doit être desservie par les réseaux enterrés d'eau potable, d'assainissement (eaux usées), d'électricité, de téléphone et éventuellement de gaz et de télédistribution, raccordés aux réseaux publics ou concédés.

Défense incendie

Dans les cas où un système de défense incendie complémentaire ou substitutif au dispositif général collectif envisagé serait nécessaire, sa réalisation et alimentation seront conformes aux prescriptions du SDIS et se feront préférentiellement à partir d'une ressource autre que l'eau potable ou les nappes du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux - SAGE (récupération des eaux de pluie, puits, ~~cours d'eau,~~…).

En cas d'impossibilité technique, le raccordement ou l'alimentation du système par l'eau potable se fera conformément aux prescriptions du Syndicat Intercommunal des Eaux du Blayais.

La réserve incendie sera préférentiellement une réserve souple ou une citerne enterrée.

Eau potable

Les constructions doivent être alimentées en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution et conformément aux prescriptions du syndicat des eaux du Blayais.

~~Si l'activité de l'acquéreur requiert une forte demande en eau potable, celle-ci doit faire l'objet d'une validation par le gestionnaire et tout adaptation sur ce réseau sera à la charge de l'acquéreur.~~

~~Dans le cadre de la démarche environnementale liée à la zone, l'installation de compteurs de secteurs avec alarme en cas de surconsommation sera préconisée.~~

Les systèmes d'arrosage, privés ou publics réalisés à partir du réseau d'alimentation en Eau Potable sont proscrits.

Assainissement

Dispositions générales

La séparation devra être assurée entre les eaux pluviales et les usées qui, suivant leur nature, devront être soumises aux prétraitements prévus par les textes ou le règlement technique avant leur évacuation dans le réseau collectif de collecte des eaux usées de la ZAC.

D'une manière générale seules les eaux domestiques (eaux ménagères et eaux vannes) sont autorisées à être recueillies dans le réseau d'assainissement eaux usées.

Toutes les installations d'activités devront dans leur aménagement, prévoir un raccordement au

réseau d'assainissement collectif, de quelle que nature que ce soit.

Dans le cas où l'activité génère une grande quantité d'eaux usées (supérieure à 10 m^3 à l'hectare par jour) il devra en informer, le maître d'ouvrage avant toute transaction.

En tout état de cause, l'évacuation des eaux ménagères et des eaux vannes (même traitées) dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, caniveaux, est interdite.

Les acquéreurs devront prendre connaissance des plans de récolement après construction des réseaux d'assainissement.

Ils détermineront sous leur entière responsabilité, tant l'altimétrie des futures constructions que la bonne évacuation des eaux usées.

Dans le cas de rejets d'eaux usées ~~non domestiques~~

L'acquéreur soumettra à la Communauté de Communes ou au service compétent les plans de ces dispositifs de prétraitement avant tout commencement des travaux, de plus il devra indiquer la nature et la concentration des différents constituants de l'effluent après prétraitement.
Le maître d'ouvrage donnera son accord si les rejets sont compatibles avec les équipements publics de traitement, ou proposera à l'acquéreur les modifications nécessaires sur son terrain. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge de l'acquéreur.

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Celui-ci doit être validé par le service compétent : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès que les équipements collectifs seront en capacité de traiter ces eaux usées.

<u>Eaux pluviales</u>

Dispositions générales

Toutes les surfaces fonctionnelles et permanentes nécessaires à la circulation automobile, au stationnement des véhicules ou à des activités industrielles devront être prévues avec un réseau étanche de collecte et d'évacuation des eaux de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements voirie et bâtiment seront réalisés de manière à limiter au maximum les quantités d'eau rejetées (par exemple : chaussées drainantes, système de récupération des eaux de pluie,…).

L'ensemble des eaux de ruissellement ainsi collectées devra être raccordé au réseau public d'assainissement pluvial de la zone (sauf pour les cas mentionnés ci-après déjà envisagés dans le dossier de Déclaration Loi sur l'Eau de la ZAC et décrits ci-après).

Les acquéreurs devront prendre connaissance des plans de récolement après construction des réseaux d'assainissement collectifs de la ZAC. Ils détermineront sous leur entière responsabilité, tant l'altimétrie des futures constructions que la bonne évacuation des eaux pluviales aux antennes de branchements.

Il pourra être exigé, selon les lots et l'importance des terrains desservis cités dans le cahier des charges de la ZAC des Pins annexé au PLU, que les eaux de pluie soient munies à l'origine de dispositifs primaires de traitement et de rétention, et de régulation des pollutions et des débits, pour être compatibles avec les capacités du réseau public en aval.
Afin de gérer les incidents ou tout autre événement qui pourrait engendrer une pollution du réseau collectif et/ou du milieu récepteur, il sera prévu par l'acquéreur de chaque parcelle un dispositif de sectionnement (vanne,…) permettant d'interrompre les rejets des eaux pluviales provenant de sa parcelle, ainsi que tous les dispositifs nécessaires pour limiter la pollution « courante » par hydrocarbures.

D'une manière générale il est fait obligation pour chaque acquéreur d'évaluer les risques de pollution pouvant être engendrée sur sa parcelle et de la traiter en amont du réseau pluvial pour les terrains reliés au dispositif collectif d'assainissement pluvial, en amont du milieu récepteur, pour les terrains équipés d'un dispositif individuel de traitement à la parcelle des eaux pluviales.

Toute nouvelle construction devra intégrer un système de récupération des eaux pluviales de toiture, enterré ou intégré à la construction, afin de valoriser cette ressource pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable (ex : arrosage des espaces verts).

Réseaux électriques et téléphoniques et haut débit

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et haut débit doit être réalisé dans le respect du cahier des charges de la ZAC des Pins.

ARTICLE UY-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU, conformément à la réglementation en vigueur.~~

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UY-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La distance par rapport aux voies et à l'emprise publique est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction devra être implantée avec un recul minimum de :

- ~~30~~ 20 m depuis l'axe des voies départementales,
- 7 m depuis l'alignement de l'emprise publique de la voie d'entrée de zone,
- 5 m depuis l'alignement de l'emprise publique des voies de desserte interne de la zone,

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci- dessus, l'implantation devra respecter l'alignement du bâtiment principal
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UY-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 3 m depuis les limites de chaque unité foncière.

Toutefois, lorsque 2 propriétaires d'unité foncière contigües déposent un projet commun, une implantation en limite séparative est admise.

Toutefois, pour les terrains mitoyens avec des boisements, les constructions devront s'implanter avec un recul de 10 mètres par rapport à ces boisements.

ARTICLE UY-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UY-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~Non réglementé.~~

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain ou de l'unité foncière sauf exception portée dans le CCCT de la ZAC.

ARTICLE UY-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions devra respecter le cahier des charges de la ZAC des Pins et ne pourra excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

Ces règles de hauteur pourront faire l'objet d'adaptations pour certains ouvrages tels que cheminées, garde-corps, antennes et dispositifs correspondant à une technologie spécifique reconnue.

ARTICLE UY-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS A PROTEGER

Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Volumétrie et façades

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction. Toutes les façades, y compris celles des annexes, doivent être traitées avec le même soin, en utilisant un vocabulaire reflétant une architecture contemporaine et tertiaire.

~~Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :~~

- ~~de type tôle employée à nu,~~
- ~~de type parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,~~
- ~~enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables locaux.~~

~~L'emploi de capteurs d'énergie solaire ou de système d'énergie renouvelable doit être intégré de manière harmonieuse au bâtiment.~~

~~Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.~~

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.
Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, …) posés à l'extérieur ou en façades seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

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

Les parois vitrées doivent être dotées d'un système anti-reflets.

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 revêtement des façades.
Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

Toitures

Les toitures-terrasses ou à très faible pente (moins de 10 %) sont autorisées.

Les autres toitures en pente ne sont autorisées qu'à condition que les couvertures soient réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.

Les toitures seront sombres et de teintes discrètes.

Clôtures

~~Les clôtures sur emprises publiques doivent être constituées :~~

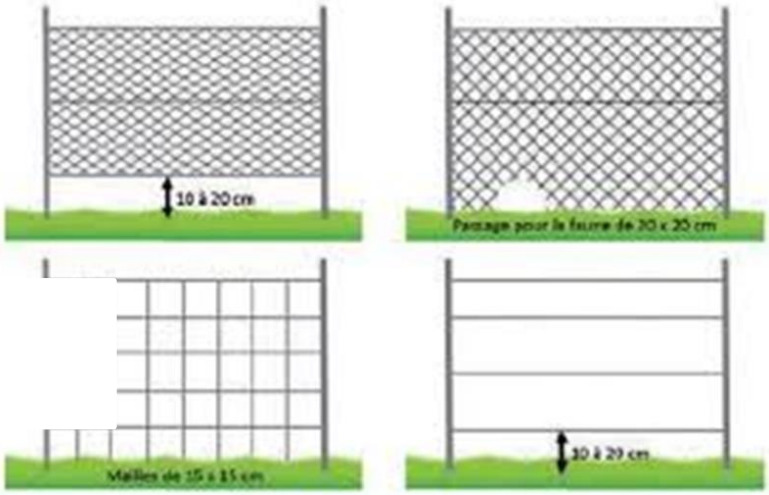
- ~~soit d'un grillage rigide rectangulaire, dans les tons vert foncé, doublé d'une haie bocagère,~~
- ~~soit par un mur plein enduit n'excédant pas 0,60 m de hauteur totale maximale, et surmonté d'un grillage rigide rectangulaire, dans les tons vert foncé et doublé d'une haie bocagère.~~

Les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage rigide, dans les tons vert foncé, doublé d'une

haie bocagère.

Elles devront également être conçues pour permettre le passage de la petite faune ou d'amphibiens aux capacités de déplacement limitées. De fait, le bas de clôture sera surélevé de 10 à 20 cm par rapport au sol.



Exemple de clôtures adaptées à la faune

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,00 mètres par rapport au terrain naturel.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

~~**Couleurs**~~

~~Les teintes autorisées pour les bâtiments sont :~~

- ~~pour les bardages métalliques : gris, marron et vert,~~
- ~~pour les maçonneries : enduits ton pierre.~~

~~Les autres couleurs (blanc pur, teintes autres que le gris, marron et vert et les tons pierre) ne pourront être utilisées que de façon secondaire pour des éléments ponctuels de façade.~~

~~Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.~~

Aires de dépôt et de stockage

Les aires de dépôt de matériaux et les aires de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis les Routes Départementales et depuis les voies d'entrée de zone et de desserte interne.

Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, …) pouvant être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, …).

Ouvrages annexes – Dépôts d'ordures

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur devront être groupés en entrée de lot et occultés par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, …) accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, …).

Enseignes, signalétiques et publicités

Les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé.

Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement en dehors du volume du bâtiment.

Des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer la façade principale des bâtiments, pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée, ni aucune incidence sur la faune nocturne.

Le projet d'enseigne sera joint à la demande de permis de construire.

Devront être clairement mentionnés la forme, la matière, les couleurs, les éléments lumineux qui la composent ainsi que son implantation précise.

Ultérieurement, toute installation de nouvelle enseigne, venant en complément du projet joint à la demande de permis de construire, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

La pré-signalisation de la zone, la signalisation de l'implantation des entreprises à l'intérieur de la zone seront exclusivement assurées par l'aménageur.

L'implantation de panneaux publicitaires est interdite sur les lots.

ARTICLE UY-12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.

Chaque acquéreur devra réaliser les garages et aires de stationnement de sorte que le nombre de places nécessaires soit atteint et qu'il y ait au moins :

- pour les activités tertiaires, les activités de services, de commerces et d'artisanat : 1 place/40 m² surface de plancher,
- pour les activités industrielles, les bâtiments de stockages et les entrepôts : 1 place/100 m² surface de plancher.

Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.

Les activités conjuguant plusieurs types de programmes devront répartir la surface de plancher proportionnellement pour le calcul du nombre de places de stationnements nécessaire.

Tout stationnement en dehors des zones autorisées est interdit.

ARTICLE UY-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées avec au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Les espaces libres de plantation devront être aménagés selon le cahier des charges de la ZAC des Pins.

Sur le domaine privé, les espaces verts en pleine terre devront représenter un minimum de :

- 20 % de la superficie du terrain pour les activités tertiaires et de services,
- 20 % de la superficie du terrain pour les activités de commerces et d'artisanat,
- 20 % de la superficie du terrain pour les activités d'industrie, de stockage et d'entrepôt.

Ces espaces devront être regroupés en surfaces significatives, non résiduelles, participant au

mieux à l'intégration des activités dans leur environnement.
L'aménagement des espaces libres devra prendre en compte les plantations existantes, les coupes rases sont interdites, sauf s'il s'agit d'espèces considérées comme exotiques et/ou présentant un caractère envahissant. Dans ce cas, pour tout sujet supprimé, un nouveau sujet doit être planté sur site, en privilégiant les espèces locales.

Les plantations nouvelles devront se conformer aux palettes végétales préconisées dans le cahier des charges de la ZAC annexé au PLU.

Le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé doivent être réalisés sur la totalité du terrain.

ARTICLE UY-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Non réglementé.~~

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UY-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

~~Non réglementé~~

Les constructions de plus de 1000 m² d'emprise au sol et leurs aires de stationnement doivent intégrer un système de production d'énergie photovoltaïque et favoriser l'autoconsommation de l'énergie produite.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, géothermie…) est encouragée.

ARTICLE UY-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE 1AUY

La zone 1AUY correspond à l'extension de la zone d'activité intercommunale « Gironde Synergies », principalement dédiée aux secteurs d'activités industrielles, commerciales et artisanales incompatibles avec l'habitat.

Le secteur est potentiellement concerné par l'aléa « remontée de nappes souterraines » d'après la cartographie du BRGM. Il importe au pétitionnaire de prendre toute précaution pour s'assurer de la bonne prise en compte de cet aléa, notamment pour ce qui relève de la stabilité et de l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Le secteur est potentiellement concerné par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » d'après la cartographie du BRGM. Il importe au pétitionnaire de prendre toute précaution pour s'assurer de la bonne prise en compte de cet aléa, notamment pour ce qui relève de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation

ARTICLE 1AUY-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol interdites :

- les constructions destinées à l'habitat, autres que celles visées à l'article 1AUY-2 ;
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière ;
- les constructions dont le fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, sera incompatible avec les infrastructures existantes.
- les dépôts de toute nature et toutes sortes d'entrepôts ou d'abris d'aspect précaire,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les terrains de caravanes et de camping, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et camping-cars constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- les affouillements et les exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique,

ARTICLE 1AUY-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les logements à destination d'hébergements de gardiennage sous condition :
  - D'être intégrés dans le volume de la construction principale ;
  - D'être d'une surface inférieure à 50m² de surface de plancher.

- Les constructions à usage artisanat, industriel, d'entrepôt, et de bureau, sous réserve :
  - d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité.
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, …), à condition de rester compatible avec la vocation de la zone ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;

Article 1AUY-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Tout accès et tout raccordement de voie sur les RD132 et 254 sont interdits, en dehors de ceux mentionnés au document graphique ou dans une Orientation d'aménagement et de Programmation. Les carrefours d'accès sur ces deux voies devront obligatoirement être conçus et ménagés de façon à préserver la sécurité des usagers et la fluidité du trafic.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voies de desserte

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.

L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Pour assurer le développement des moyens de lutte contre le risque feu de forêt, les nouvelles voies à créer devront impérativement permettre l'accès au site par le SDIS en cas d'incendie.

ARTICLE 1AUY-4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX

Toute construction doit être desservie par les réseaux enterrés d'eau potable, d'assainissement (eaux usées), d'électricité, de téléphone et éventuellement de gaz et de télédistribution, raccordés aux réseaux publics ou concédés.

Défense incendie

Dans les cas où un système de défense incendie complémentaire ou substitutif au dispositif général collectif envisagé serait nécessaire, sa réalisation et alimentation seront conformes aux prescriptions du SDIS et se feront préférentiellement à partir d'une ressource autre que l'eau potable ou les nappes du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux - SAGE (récupération des eaux de pluie, puits, …).

En cas d'impossibilité technique, le raccordement ou l'alimentation du système par l'eau potable se fera conformément aux prescriptions du Syndicat Intercommunal des Eaux du Blayais.

La réserve incendie sera préférentiellement une réserve souple et/ou une citerne enterrée et/ou une cuve.

En application de l'article L.322.3 du code forestier dans les bois classés ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L.321.6, le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m, ainsi que sur les terrains situés dans les zones urbaines délimités par le P.L.U. approuvé.

Eau potable

Les constructions doivent être alimentées en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution.

Les systèmes d'arrosage, privés ou publics réalisés à partir du réseau d'alimentation en Eau Potable sont proscrits.

Assainissement

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement ou en l'absence de celui-ci, toute construction doit être équipée d'un dispositif conforme d'assainissement autonome. Compte tenu de la nature du sol, une étude de sol spécifique à faque lot devra être réalisée, permettant de définir le dispositif d'assainissement autonome le plus adapté à la nature du sol.
Celui-ci doit être validé par le service compétent : le SPANC (service publique de l'assainissement non collectif).
Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès que les équipements collectifs seront en capacité de traiter ces eaux usées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la nature du sol. Ces dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha, après leur traitement

(passage dans un séparateur à hydrocarbures).
De plus, toute nouvelle construction devra intégrer un système de récupération des eaux pluviales de toiture, enterré ou intégré à la construction, afin de valoriser cette ressource pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable (ex : arrosage des espaces verts).

Afin de gérer les incidents ou tout autre événement qui pourrait engendrer une pollution du réseau collectif et/ou du milieu récepteur, il sera prévu par l'acquéreur de chaque parcelle un dispositif de sectionnement (vanne,…) permettant d'interrompre les rejets des eaux pluviales provenant de sa parcelle.

Réseaux électriques et téléphoniques et haut débit

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 devront prévoir les gaines, fourreaux souterrains, chambres , … nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique jusqu'au domaine public.

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.

ARTICLE 1AUY-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 1AUY-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La distance par rapport aux voies et à l'emprise publique est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction devra être implantée avec un recul minimum de :

- 30 m depuis l'axe des voies départementales,
- 7 m depuis l'alignement de l'emprise publique de la voie d'entrée de zone,
- 5 m depuis l'alignement de l'emprise publique des voies de desserte interne de la zone,

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci- dessus, l'implantation devra respecter l'alignement du bâtiment

principal,

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUY-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.
La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 5 m depuis les limites de chaque unité foncière.
Toutefois, pour les terrains mitoyens avec des boisements, les constructions devront s'implanter avec un recul de 10 mètres par rapport à ces boisements.
Toute construction devra être implantée avec un recul 20m minimum par rapport à la limite d'une zone agricole

ARTICLE 1AUY-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain ou de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUY-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 m à l'acrotère ou à l'égout du toit

Ces règles de hauteur pourront faire l'objet d'adaptations pour certains ouvrages tels que cheminées, garde-corps, antennes et dispositifs correspondant à une technologie spécifique reconnue.

ARTICLE 1AUY-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS A PROTEGER

Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Volumétrie et façades

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction. Toutes les façades, y compris celles des annexes, doivent être traitées avec le même soin, en utilisant un vocabulaire reflétant une architecture contemporaine et tertiaire.

L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, …) posés à l'extérieur ou en façades seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

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

Les parois vitrées doivent être dotées d'un système anti-reflets.

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 revêtement des façades.

Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

Toitures

Les toitures-terrasses ou à très faible pente (moins de 10 %) sont autorisées.

Les autres toitures en pente ne sont autorisées qu'à condition que les couvertures soient réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.

Les toitures seront sombres et de teintes discrètes.

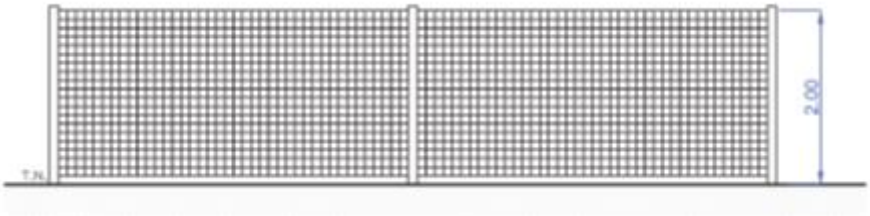
Clôtures

Les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures sur emprises publiques doivent être constituées d'un grillage rigide, dans les tons vert foncé, doublé d'une haie et/ou bénéficiant d'un traitement paysager qualitatif.

Elles devront également être conçues pour permettre le passage de la petite faune ou d'amphibiens aux capacités de déplacement limitées.

De fait, le bas de clôture sera surélevé de 10 cm par rapport au sol.



Exemple de clôture adaptée à la faune

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,00 mètres par rapport au terrain naturel, sauf obligation réglementaire environnementale.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

Aires de dépôt et de stockage

Les aires de dépôt de matériaux et les aires de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis les Routes Départementales et depuis les voies d'entrée de zone et de desserte interne.

Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, …) pouvant être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, …).

Ouvrages annexes – Dépôts d'ordures

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur devront être groupés en entrée de lot et occultés par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, …) accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, …).

Enseignes, signalétiques et publicités

Les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé.

Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement en dehors du volume du bâtiment.

Des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer la façade principale des bâtiments, pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée, ni aucune incidence sur la faune nocturne.

Le projet d'enseigne sera joint à la demande de permis de construire.

Devront être clairement mentionnés la forme, la matière, les couleurs, les éléments lumineux qui la composent ainsi que son implantation précise.

Ultérieurement, toute installation de nouvelle enseigne, venant en complément du projet joint à la demande de permis de construire, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

La pré-signalisation de la zone, la signalisation de l'implantation des entreprises à l'intérieur de la zone seront exclusivement assurées par l'aménageur.

L'implantation de panneaux publicitaires est interdite sur les lots.

ARTICLE 1AUY -12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.

Chaque acquéreur devra réaliser les garages et aires de stationnement de sorte que le nombre de places nécessaires soit atteint et qu'il y ait au moins :

- pour les activités tertiaires, les activités de services, de commerces et d'artisanat : 1

place/40 m² surface de plancher,

- pour les activités industrielles, les bâtiments de stockages et les entrepôts : 1 place/300 m² surface de plancher.

Les aires de stationnement non couvertes pourront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées

Les activités conjuguant plusieurs types de programmes devront répartir la surface de plancher proportionnellement pour le calcul du nombre de places de stationnements nécessaire.

Tout stationnement en dehors des zones autorisées est interdit.

ARTICLE 1AUY -13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées avec au moins 1 arbre pour 10 places de stationnement.

Les espaces verts en pleine terre devront représenter un minimum de :

- 20 % de la superficie du terrain pour les activités tertiaires et de services,
- 20 % de la superficie du terrain pour les activités de commerces et d'artisanat,
- 20 % de la superficie du terrain pour les activités d'industrie, de stockage et d'entrepôt.

Ces espaces devront être regroupés en surfaces significatives, non résiduelles, participant au mieux à l'intégration des activités dans leur environnement.

L'aménagement des espaces libres devra prendre en compte les plantations existantes, à l'exception des espèces considérées comme exotiques et/ou présentant un caractère envahissant. Dans ce cas, pour tout sujet supprimé, un nouveau sujet doit être planté sur site, en privilégiant les espèces locales.

L'aménagement paysager doit permettre la constitution d'une ceinture plantée, et visant au maximum la conservation des arbres existants. De nouveaux sujets arborés seront plantés, afin de conforter cette armature végétalisée.

La bande de 20m minimum de recul par rapport à la limite d'une zone agricole doit être enherbée et plantée d'une haie de 3m de hauteur le long de la zone agricole.

Le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé doivent être réalisés sur la totalité du terrain.
Pour les terrains mitoyens avec des boisements, les plantations d'arbres doivent être implantées à une distance minimale de 5m des constructions.

ARTICLE 1AUY-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 1AUY-15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMENCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions de plus de 1000 m² d'emprise au sol et leurs aires de stationnement doivent intégrer un système de production d'énergie photovoltaïque et favoriser l'autoconsommation de l'énergie produite.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être

positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, géothermie…) est encouragée.

CHAPITRE V - ZONE A

La zone A est constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère de ces terres imposent d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Le secteur Ah comprend les constructions isolées n'ayant pas de vocation agricole. Ce secteur interdit l'implantation de constructions neuves mais autorise l'aménagement et extension mesurée de l'existant.

Le secteur Ap correspond aux secteurs de zone agricole à préserver ainsi que les secteurs de restauration des prairies humides en site Natura 2000 et de restauration de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
3. Les démolitions sont soumises à autorisation
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable
5. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable
6. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces Boisés Classés figurant sur les plans de zonage

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-2 sont interdites.

En secteurs Ap : toutes les nouvelles constructions.

ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage agricole, à condition d'être directement liées à l'exploitation ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition d'être implantées à plus de 30m des peuplements résineux si elles représentent des risques particuliers d'incendie ou d'explosion;
- les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,
  - qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres du siège d'exploitation. Un recul supérieur peut être autorisé pour des raisons topographiques ;
- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes, sans changement de destination et à condition d'être réalisés dans le volume de la construction existante ;

- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux

Secteur Ah

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement, restauration et changement de destination des constructions existantes à condition de respecter la volumétrie existante ;
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition que cet agrandissement, opéré en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30% de la Surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- la construction d'annexes aux bâtiments d'habitation existant, à condition que l'emprise au sol soit limitée à 40m² ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager deslieux.

Secteur Ap :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations et les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, de ne pas porter atteinte aux enjeux de préservation et de restauration des réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques
- Les travaux et aménagements nécessaires à la restauration du milieu naturel et à la régénération des zones humides.
- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la restauration des prairies humides, des réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques.

ARTICLE A-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure

où il n'est pas possible de faire autrement, elles devront être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

Les voies en cul-de-sac de plus de 60m doivent permettre le retournement et le croisement des engins de secours. Toutefois pour les voies privées desservant un seul logement, il est admis que la bande de roulement ne fasse que 3m de large lorsque le retournement est rendu possible sur la parcelle. Les voies sous porche ou pont doivent permettre le passage des engins de secours, le gabarit étant de 3m en largeur et de 3,5m en hauteur.

Un passage pour les engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées doit être maintenu tous les 500m.

ARTICLE A-4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ceux -ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir des eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé dans la mesure du possible en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en

un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires

ARTICLE A-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU, conformément à la réglementation en vigueur.~~

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE A-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La distance par rapport aux voies et à l'emprise publique est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction devra s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publiques

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci- dessus, l'implantation devra respecter l'alignement du bâtiment principal
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE A-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, pour les terrains mitoyens avec des boisements, les constructions devront s'implanter avec un recul de 10 mètres par rapport à ces boisements.

ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais,…).

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS A PROTEGER

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.

L'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle girondine.

Bâtiment à vocation d'habitat

Toiture
Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant. La pente des toitures devra être de 33% maximum.

Traitement des façades
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc…) est interdit.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d'1,60 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60 mètres;
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres ;

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Bâtiment agricole

Toiture
Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect similaire à la tuile.

ARTICLE A-12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé doivent être réalisés sur une profondeur de 50 mètres autour des constructions, chantiers et installations de toute nature.

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE VI - ZONE N

La zone N comprend les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Le secteur Nh comprend les constructions isolées au sein de la zone N. Ce secteur interdit l'implantation de constructions neuves mais autorise l'aménagement et extension mesurée de l'existant.

Le secteur NL est un secteur à vocation de loisirs. En vue de protéger la qualité des sites et des paysages, la constructibilité y est fortement limitée.

Le secteur Ner est destiné à l'implantation d'un parc photovoltaïque. Le secteur Nc est réservé aux activités de gravières.

Le secteur Npr correspond à des espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons écologiques et paysagères à l'intérieur des secteurs de projet (OAP). Ce secteur Npr doit être protégé et entretenu.

Le secteur Np correspond aux secteurs de zone naturelle à préserver ainsi que les secteurs de restauration des prairies humides en site Natura 2000 et de restauration de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques.

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
3. Les démolitions sont soumises à autorisation
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable
5. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable
6. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan

ARTICLE N -1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N-2 sont interdites.

Dans le secteur Npr :

Toutes les constructions nouvelles, leurs extensions et les installations nouvelles sont interdites
Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits

En secteur Np : toutes les nouvelles constructions.

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux;
- l'exploitation forestière, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager deslieux.

Secteur Nh

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement, restauration et changement de destination des constructions existantes à condition de respecter la volumétrie existante ;
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitations existantes à condition que cet agrandissement, opéré en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30% de la Surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- la construction d'annexes aux bâtiments d'habitation existants, à condition que l'emprise au sol soit limitée à 40m² ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager deslieux.

Secteurs Ner et Nc

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux;
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

Secteur NL

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux;
- les constructions et installations d'intérêt collectif à condition d'être intégrées au milieu naturel, et leur emprise au sol ne soit pas être supérieure à 20 m².

Secteur Np :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les travaux et aménagements nécessaires à la restauration du milieu naturel et à la régénération des zones humides.
- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la restauration des prairies humides, des réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques.

Article N-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, elles devront être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Les voies en cul-de-sac de plus de 60m doivent permettre le retournement et le croisement des engins de secours. Toutefois pour les voies privées desservant un seul logement, il est admis que la bande de roulement ne fasse que 3m de large lorsque le retournement est rendu possible sur la parcelle. Les voies sous porche ou pont doivent permettre le passage des engins de secours, le gabarit étant de 3m en largeur et de 3,5m en hauteur.

Un passage pour les engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturés doit être maintenu tous les 500m.

ARTICLE N-4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ceux -ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir des eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le-dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles.

Défense incendie
Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques
Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé dans la mesure du possible en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires

ARTICLE N-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La distance par rapport aux voies et à l'emprise publique est comptée horizontalement de tout point de la construction.
Toute construction devra s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publiques

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci- dessus, l'implantation devra respecter l'alignement du bâtiment principal
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Toute construction devra s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres depuis les berges du cours d'eau Pas de l'Egron le long de la RD 132.

ARTICLE N-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée soit :

- en mitoyenneté
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, pour les terrains mitoyens avec des boisements, les constructions devront s'implanter avec un recul de 10 mètres par rapport à ces boisements.

ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées dans la zone N ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS A PROTEGER

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.

L'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle girondine.

Toiture

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant. La pente des toitures devra être de 33% maximum.

Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées. L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc…) est interdit.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d' 1,60 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60 mètres
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage, d'une hauteur maximum de 2 mètres ;

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches). Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

ARTICLE N-12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé doivent être réalisés sur une profondeur de 50 mètres autour des constructions, chantiers et installations de toute nature.

ARTICLE N-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE N-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Décembre 2022