



Aménagement d'un parc photovoltaïque sur la commune de Saint-Pey-de-Castets (33)



Dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pey-de-Castets

Document de synthèse à destination du Commissaire Enquêteur – Mai 2022



SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme
10 rue du 19 Mars 1962
33 130 BEGLES

Le présent dossier est déposé par :



Communauté de Communes Rurales de Castillon-Pujols
1, Allée de la République
33 350 Castillon-la-Bataille

Le présent dossier a été réalisé par :



SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme
10 rue du 19 Mars 1962
33130 BEGLES

Aménagement d'un parc photovoltaïque sur la commune de Saint-Pey-de-Castets (33)

Dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de Saint-Pey-de-Castets : **Document de synthèse à destination du Commissaire Enquêteur – Mai 2022**

Mise en compatibilité du PLU approuvée le XXXX

SOMMAIRE

Le dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pey-de-Castets, tel que soumis à l'arrêt, comprend 2 tomes complémentaires :

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

Durant la phase administrative, des compléments d'informations et remarques ont été apportés suite aux avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE Nouvelle Aquitaine, ainsi qu'à la suite de la réunion d'examen conjoint qui a eu lieu en décembre 2021. Des mémoires de réponses ont été produits et sont d'ailleurs présentés à l'enquête publique.

Notons que certaines évolutions portant sur le PADD du PLU, le règlement écrit, le règlement graphique et l'OAP dédiée au projet de parc photovoltaïque, ont été proposées sur la base de ces différents avis.

Afin de permettre la bonne compréhension par le public, un nouveau document de type « non technique » a été conçu, formalisant les éléments proposés à l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, un mémoire de réponses a été réalisé suite aux questions et remarques reçues dans le cadre de celle-ci. Le présent document constitue une annexe de ce mémoire de réponses et formalise le règlement du PLU proposé conjointement.

SOMMAIRE	5
COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE	7
1. Le maître d'ouvrage	7
2. Référent de la procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU	7
SYNTHESE	9
1. Historique de l'émergence du projet de parc photovoltaïque	9
2. Pourquoi le choix d'un projet de parc photovoltaïque à Saint-Pey de Castet ?	9
2.1. <i>Un lac qui, aujourd'hui, n'a pas de réelle vocation</i>	9
2.2. <i>Un projet qui valorise un ancien site d'extraction de matériaux</i>	10
2.3. <i>Un territoire qui, en 2019, ne participe que de façon quasi anecdotique à l'effort de production d'électricité d'origine renouvelable</i>	10
3. Un projet qui s'inscrit dans les ambitions supra-communautaires	11
4. Une absence de sites alternatifs réellement valorisables	12
5. Le projet de parc photovoltaïque en quelques mots	14
6. Présentation du PLU en vigueur	16
7. Conséquences de la mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Pey-de-Castets, approuvé en 2014	16

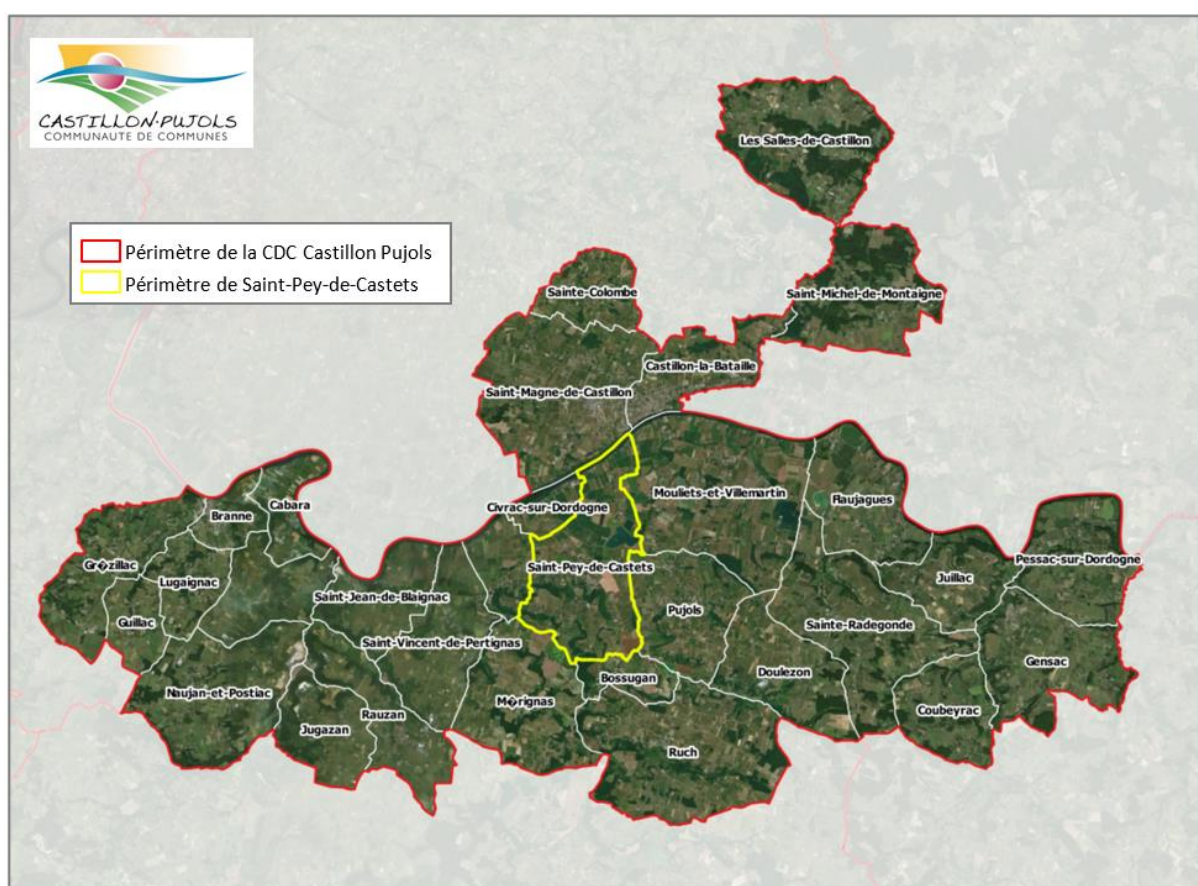
7.1.	<i>Le rapport de présentation</i>	16
7.2.	<i>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables</i>	30
7.3.	<i>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation</i>	31
7.4.	<i>Le règlement écrit</i>	31
7.5.	<i>Le plan de zonage</i>	32
7.6.	<i>Difficultés rencontrées et précisions</i>	32
ANNEXES		33

COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

1. LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage est la Communauté de Communes de Castillon-Pujols, un territoire de 228 km² et de 19 106 habitants en 2017 (Sources : Insee). Parmi les 31 communes composant la Communauté de Communes, le projet concerne plus spécifiquement la commune de Saint-Pey de Castets, située sur la rive gauche de la Dordogne, au sud de Castillon-la-Bataille. Cette commune rurale, comprend 622 habitants en 2017.

Si la commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2014, l'ensemble de la Communauté de Communes est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais.



Localisation de la commune de Saint-Pey-de-Castets dans la Communauté de Communes de Castillon-Pujols (MTEROPOLIS)

2. RÉFÉRENT DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Le référent est la Communauté de Communes Castillon-Pujols.

Aménagement d'un parc photovoltaïque sur la commune de Saint-Pey-de-Castets (33)

Dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de Saint-Pey-de-Castets : Document de synthèse à destination du Commissaire Enquêteur – Mai 2022

Mise en compatibilité du PLU approuvée le XXXX

Aménagement d'un parc photovoltaïque sur la commune de Saint-Pey-de-Castets (33)

Dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de Saint-Pey-de-Castets : **Document de synthèse à destination du Commissaire Enquêteur – Mai 2022**

Mise en compatibilité du PLU approuvée le XXXX

SYNTHESE

1. HISTORIQUE DE L'ÉMERGENCE DU PROJET DE PARC PHOTOVOLTAÏQUE

A l'époque de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pey-de-Castets (PLU qui fut approuvé en 2014), la nécessité impérieuse de transition énergétique à l'échelle des territoires (et cela bien au-delà du territoire national) n'était pas si marquée qu'elle ne l'est aujourd'hui. C'est pourquoi la collectivité avait défini une « stratégie » de valorisation du secteur du lac saint-peyais orientée vers le tourisme vert, avec un projet d'hébergements spécifiques associé à des activités de découverte de la nature et des produits du terroir.

Malheureusement, plusieurs années se sont écoulées et le projet touristique souhaité ne s'est jamais concrétisé. Actuellement, le site du lac de Saint-Pey-de-Castets, ancienne gravière (qui plus est clôturée), ne joue aucun rôle spécifique dans la commune, et encore moins dans la Communauté de Communes Castillon-Pujols. Et le lac de La Cadie à Mouliets-et-Villemartin, autre plan d'eau d'importance d'un point de vue communautaire, constitue aujourd'hui une aménité qui ne saurait être remise en cause.



Secteur du lac de Saint-Pey-de-Castets

C'est pourquoi, aujourd'hui, les élus locaux et le propriétaire du site envisagent donner une nouvelle vocation au lac, en faisant de ce dernier un site de production d'énergie renouvelable : un parc photovoltaïque. L'originalité de ce projet repose sur la mixité de son système d'exploitation puisqu'il associe des panneaux à la fois sur le lac (système flottant) et au sol (système terrestre).

2. POURQUOI LE CHOIX D'UN PROJET DE PARC PHOTOVOLTAÏQUE À SAINT-PEY DE CASTET ?

2.1. Un lac qui, aujourd'hui, n'a pas de réelle vocation

Actuellement, le lac de Saint-Pey-de-Castets et ses abords ne sont pas utilisés pour l'exploitation agricole, ou une autre activité économique particulière d'ailleurs. Le propriétaire compte quelques moutons sur site, mais qui n'ont pas une vocation économique, juste une finalité d'entretien du site.

Aujourd'hui, plusieurs raisons amènent à requestionner l'usage et donc les potentialités de ce site :

- Le projet initial d'hébergements touristiques n'a pu être mené jusqu'à son terme, et n'a vu la réalisation en secteur NL que d'un simple gîte « témoin », sur les 40 maximum autorisés règlementairement dans le document d'urbanisme en vigueur.
- La proximité du Lac de la Cadie sur la commune voisine de Moullets-et-Villemartin, ayant lui aussi (et déjà) une vocation vers un usage de loisirs et de tourisme, vient stratégiquement, et par cohérence territoriale, à réorienter le projet envisagé initialement sur Saint-Pey-de-Castets. Le travail toujours plus efficient de la Communauté de Communes Castillon-Pujols en matière de développement territorial, vise à une meilleure complémentarité des projets communaux entre eux. Le lac de Saint-Pey-de-Castets ne peut entrer en concurrence avec celui de la Cadie.

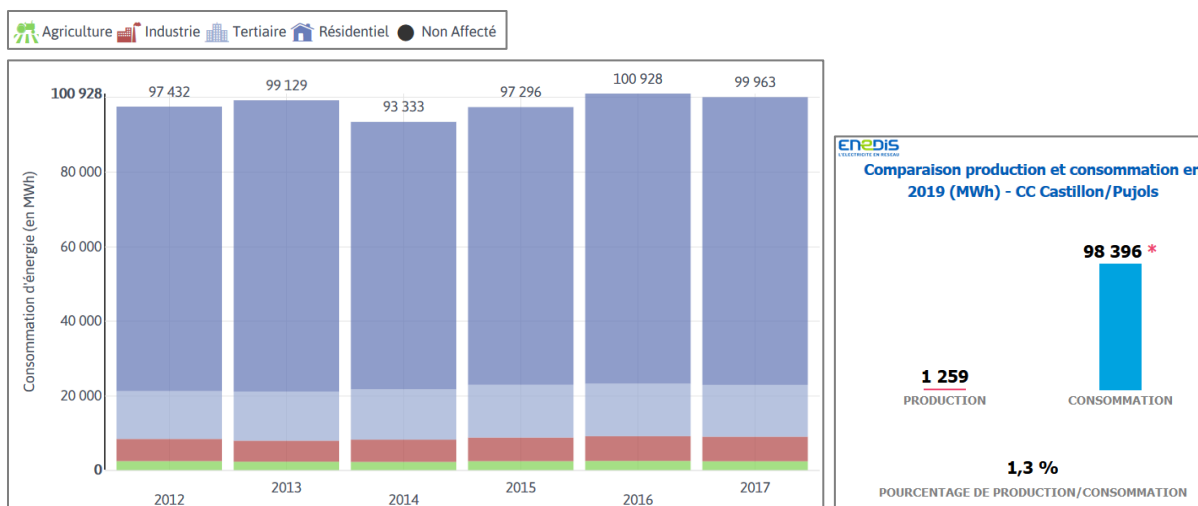
2.2. Un projet qui valorise un ancien site d'extraction de matériaux

Situés au nord du hameau de Caussette, le site a fait l'objet de deux activités majeures avant d'être l'objet du projet photovoltaïque. Il a d'abord été le lieu d'une activité agricole puis a laissé place à une activité d'extraction des matériaux en place (grave). Ainsi, les parcelles concernées par le projet photovoltaïque sont situées sur une ancienne gravière (site d'exploitation « Aux Bartos – Pradiasse »). Cette dernière activité a ainsi profondément modifié la nature des sols, et celle du site en général. Une grande partie de celui-ci se compose en effet d'un plan d'eau résultant de l'exploitation de l'ancienne carrière, et les parcelles autour du plan d'eau ont été remises en état en 2011. Comme évoqué précédemment, aucun secteur concerné par le projet n'est aujourd'hui utilisé pour l'exploitation agricole ou une autre activité économique particulière.

2.3. Un territoire qui, en 2019, ne participe que de façon quasi anecdotique à l'effort de production d'électricité d'origine renouvelable

Pour bien comprendre l'intérêt collectif que revêt le projet de parc photovoltaïque de Saint-Pey-de-Castets, il est nécessaire de noter les points suivants :

- Sur la Communauté de Communes de Castillon-Pujols, **aucun autre projet de développement photovoltaïque n'a été envisagé**, à l'exception de celui de Rauzan (en cours et de superficie bien plus modeste)
- D'après les données ENEDIS 2019, **aucune autre filière de production électrique** (hydraulique, cogénération, éolien, bioénergies) n'est mobilisée **sur le territoire de la CDC Castillon-Pujols** : le photovoltaïque est le seul contributeur actuel à la production d'énergie renouvelable sur l'intercommunalité ;
- les éléments mis à disposition par l'AREC Nouvelle Aquitaine dans le cadre de leur observatoire « Energie et GES », mettent en évidence une **consommation d'électricité annuelle qui avoisine les 100 000 MWh à l'échelle de la CDC Castillon-Pujols**, sur ces dernières années.



A gauche : évolution annuelle des consommations électriques (uniquement) par secteur d'activité pour la CDC Castillon-Pujols (source : AREC Nouvelle Aquitaine - Mise à disposition des données énergétiques en vertu de l'art. 179 de la LTECV) – A droite : données comparatives 2019 pour la CDC Castillon-Pujols (source : ENEDIS)

La production d'électricité associée au projet photovoltaïque de Saint-Pey-de-Castets est estimée à 22 086 MWh/an, soit une production équivalente à environ 22% de la consommation électrique communautaire (tout secteur confondu) observée ces dernières années. A ce jour, le ratio « production/consommation » est de 1,3%.

Un projet qui permet d'éviter l'émission annuelle d'environ 6 073 tonnes de CO₂

La CDC Castillon-Pujols participe à ce jour de façon quasi anecdotique à l'effort de production d'électricité d'origine renouvelable.

La création du parc photovoltaïque de Saint-Pey-de-Castets va ainsi permettre de porter la part des EnR dans la consommation électrique communautaire à un équivalent de près de 25% de celle-ci, auquel se rajoutera la production photovoltaïque du parc photovoltaïque de Rauzan (projet en cours, plus modeste).

Ce projet constituerait donc une opportunité forte pour la Communauté de Communes Castillon-Pujols de tendre vers une plus grande autosuffisance énergétique.

Par ailleurs, l'étude d'impact réalisée dans le cadre du projet a permis de mettre en évidence que le futur parc photovoltaïque devrait produire environ 22 086 MWh par an et éviter l'émission de près de 6073 tonnes de CO₂ par an (soit 182 210 tonnes sur toute sa durée de vie, sur la base ici de 30 ans).

Et 6073 tonnes de CO₂ par an, c'est ce que rejetterait approximativement une voiture thermique qui parcourrait environ 31 500 000 km¹... soit environ 786 fois le tour de la Terre (périmètre équatorial).

3. UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LES AMBITIONS SUPRA-COMMUNAUTAIRES

¹ Calcul d'après le site de l'ADEME : site agirpourlatransition.ademe.fr

Le projet photovoltaïque de Saint-Pey-de-Castets s'inscrit pleinement dans les ambitions de développement des énergies renouvelables et de réduction des émissions de GES portées à toutes échelles possibles : mondiale, européenne, nationale, régionale et locale.

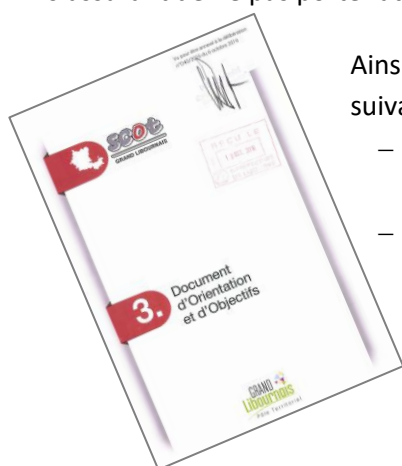
En effet, il est important de rappeler que la région Nouvelle-Aquitaine s'est engagée dans la lutte contre le dérèglement climatique à travers le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires, dit « SRADDET », avec un objectif de production photovoltaïque de 9 700 MWh en 2030... et 14 300 MWh en 2050. En 2018, la base de données du Ministère de la Transition Ecologique indique que la production totale nette d'électricité d'origine solaire photovoltaïque (relié au réseau) en Nouvelle Aquitaine n'était que de 2 854 GWh.

En outre, à un échelon inférieur, le SCOT du Grand Libournais avait déjà acté en 2016 dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) la volonté d'entrer pleinement dans un processus de transition énergétique. Ainsi, le PADD du SCOT indique le souhait de « *rééquilibrer le mix énergétique par une couverture croissante des besoins issus des énergies renouvelables, photovoltaïque en tête* ».

4. UNE ABSENCE DE SITES ALTERNATIFS RÉELLEMENT VALORISABLES

Un travail a préalablement été réalisé à l'échelle de la CdC Castillon-Pujols pour pouvoir identifier des sites susceptibles d'accueillir un projet photovoltaïque. Ce travail s'est inscrit dans les lignes directrices impulsées par le SCOT du Grand Libournais et le SRADDET Nouvelle Aquitaine, de par leur caractère opposable. En effet, ils sont des documents approuvés de portée supra-communale, avec lesquels la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pey-de-Castets doit s'articuler.

Durant leur élaboration respective, la thématique du développement des énergies renouvelables, et a fortiori celle des parcs photovoltaïques, a été abordée afin d'accompagner leur essor, tout en s'assurant de ne pas porter atteinte à d'autres enjeux (ex : écologiques, paysagers, agricoles...).



Ainsi, le DOO du SCOT du Grand Libournais appelle notamment les points suivants :

- Les parcs photovoltaïques et les parcs éoliens sont interdits sur les terrains à forte valeur agronomique et/ou cultivés.
- Les parcs photovoltaïques doivent préférentiellement être implantés en dehors des espaces boisés.

Quant au SRADDET Nouvelle Aquitaine, il fixe comme orientation prioritaire pour les parcs au sol de viser leur développement sur des terrains industriels ou militaires désaffectés, des sites terrestres en fin d'extraction de granulats, d'anciennes décharges de déchets, parkings et aires de stockage... (Objectif 51 du Rapport d'Objectifs du SRADDET Nouvelle Aquitaine approuvé).



Il convient de souligner également que certains critères sont nécessaires pour envisager un parc photovoltaïque en Gironde, tout en étant économiquement acceptable : un terrain plat et une superficie minimale de 5 ha (idéalement).

Afin d'identifier de potentiels sites d'accueil d'un projet photovoltaïque (autre que celui en cours de Rauzan), plusieurs types de données ont été mobilisés et analysés au regard des attendus du SCOT du Grand Libournais et du SRADDET Nouvelle Aquitaine : les données portant sur les anciennes carrières qui ont été exploitées sur la CdC Castillon-Pujols (BRGM), les anciens sites industriels et activités de services qui aujourd'hui montrent une activité terminée (BASIAS – BRGM), le nouvel outil « Cartofriches » (CEREMA)...

Les conclusions de cette analyse ont mis en évidence que le site de l'ancienne exploitation « Aux Bartos – Pradiasse » est à priori le plus prédisposé à l'accueil d'un parc photovoltaïque sur la Communauté de Communes.

Notons que l'ancienne carrière de Jugazan aurait pu constituer un site intéressant pour implanter un parc photovoltaïque (ancienne exploitation « le Barnat, La Mouleyre »), mais le contexte environnemental du site témoigne déjà d'enjeux écologiques à priori (très) forts. En effet, cette ancienne carrière borde le site Natura 2000 du « Réseau hydrographique de l'Engranne » qui accueille des espèces de chauves-souris d'intérêt communautaire (Grand rhinolophe, Barbastelle, Grand murin...). Et rappelons-le : toutes les espèces de chiroptères sont protégées en France !



Barbastelle d'Europe (source : INPN)

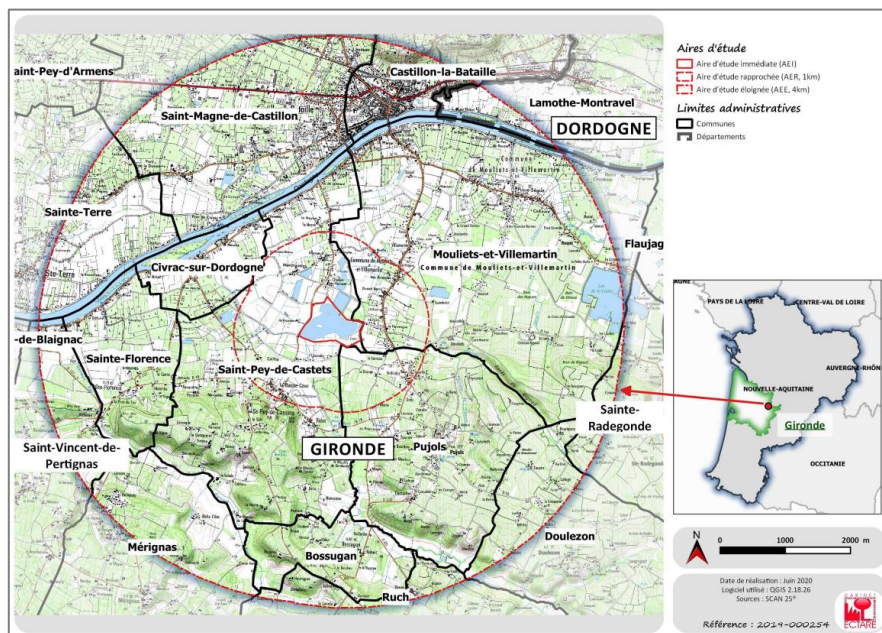


Focus sur les anciennes carrières de Jugazan : celles-ci (emprise en rose) jouxtent le site Natura 2000 lié à l'Engranne (données : BRGM Infoterre)

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la collectivité souhaite participer, à son échelle, à la lutte contre les émissions de GES et au développement d'énergies renouvelables... mais sur la base d'un projet ayant fait l'objet d'une étude d'impact solide et générant les conséquences les plus faibles possibles sur l'environnement.

Forts de l'étude environnementale menée par le cabinet ECTARE pour le compte de la société CORFU SOLAIRE, les élus souhaitent maintenant adapter leur document d'urbanisme en vigueur (le PLU approuvé en 2014) pour permettre la réalisation de ce projet, et contribuer ainsi à l'effort national de transition écologique et énergétique.

5. LE PROJET DE PARC PHOTOVOLTAÏQUE EN QUELQUES MOTS



Le site d'implantation retenu est Lembèges, au niveau de l'ancienne carrière de Saint-Pey-de-Castets.

Il vise la création d'un parc photovoltaïque combinant à la fois une installation au sol et une installation flottante.

Le parc est constitué de modules photovoltaïques, couramment appelés panneaux solaires. Ils sont chargés de convertir l'énergie lumineuse en énergie électrique. Ces modules sont montés inclinés sur des châssis pour former des tables alignées exposées de façon à bénéficier d'un bon ensoleillement. Le parc solaire est également composé d'autres éléments comme les onduleurs, les transformateurs et le poste de livraison. Des aménagements annexes permettent sa surveillance et sa maintenance. Le parc solaire est conçu pour fonctionner sur une durée d'environ 30 ans.

Le parc photovoltaïque occupe une surface clôturée d'environ 37 ha clôturés. Le projet de Saint-Pey-de-Castets sera composé d'environ 5 382 modules pour la partie terrestre, et 28 300 modules sur la partie flottante pour une puissance totale installée d'environ 18 MWc et permettra une production d'environ 22 086 MWh/an.

L'électricité produite, après avoir été éventuellement rehaussée en tension, est injectée dans le réseau électrique français au niveau du poste de livraison. Le raccordement électrique est souterrain selon les normes en vigueur. Le tracé se fait généralement en bord de route et il est étudié par ENEDIS (ou autre gestionnaire du réseau public de distribution), une fois le permis de construire accordé.

Sur la partie terrestre, une reprise naturelle de la végétation au droit des panneaux permettra le maintien d'une couverture en herbacée basse à moyenne, une stabilisation des poussières et ainsi la prévention de tout éventuel envol de particules. Cette couverture pourra ainsi faire l'objet d'un entretien par pâturage ovin (moutons déjà présents sur le site), complété le cas échéant par une fauche.

Les aspects pratiques ainsi que la temporalité de l'entretien se conformeront aux mesures environnementales prises dans le cadre de l'expertise écologique.

dans le cadre de la phase administrative suite aux avis des Personnes Publiques Associés et de la MRAE Nouvelle Aquitaine (y compris pour l'étude d'impact).

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

7.1.1.1. De la déclaration de projet...

La déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Pey-de-Castets a eu pour corollaire l'établissement d'un état initial fin, mené sur le secteur de l'ancienne gravière sur un périmètre élargi, permettant de mettre en lumière les enjeux locaux, notamment sur le plan écologique.

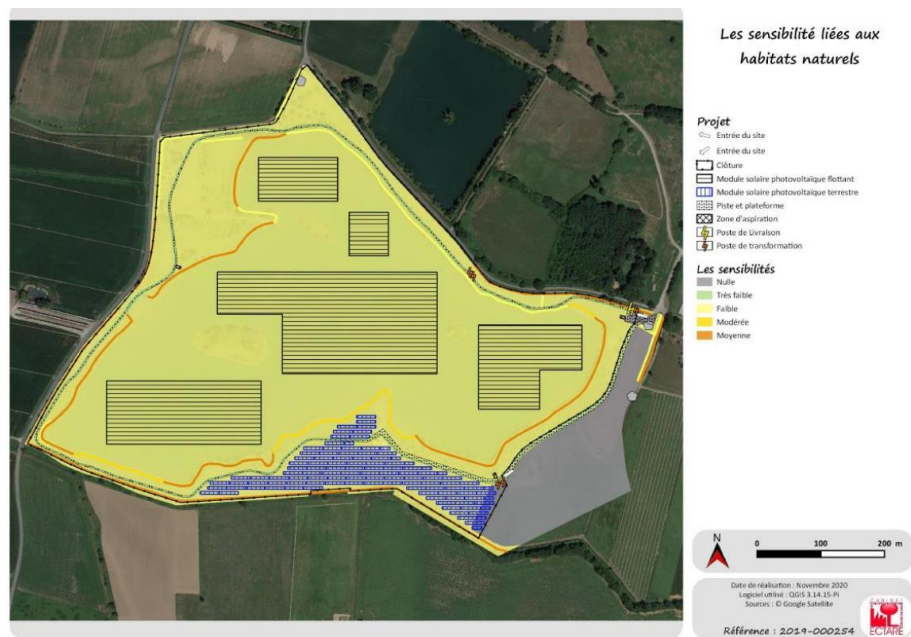
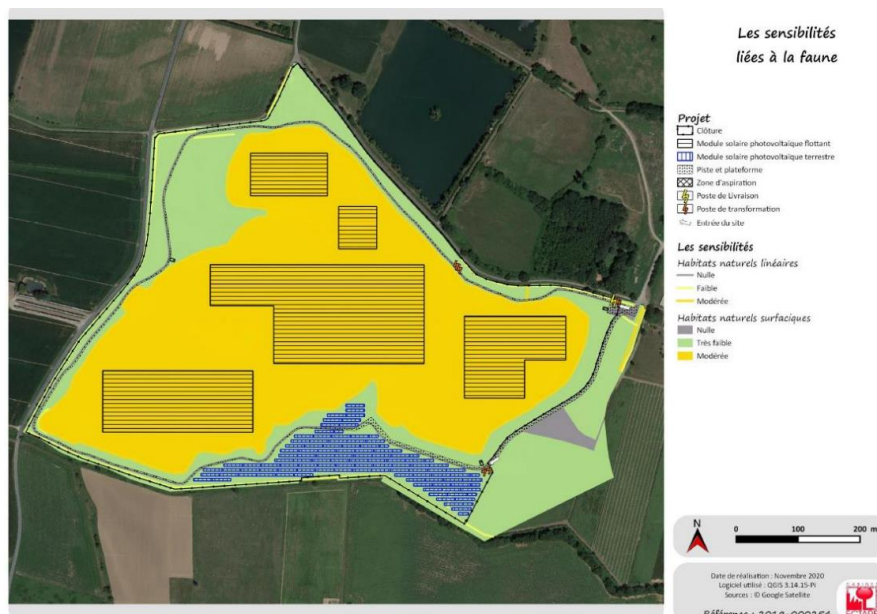


Illustration 4 : implantation du projet vis-à-vis des sensibilités des milieux naturels

Sensibilité des habitats naturels (Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE de la Région Nouvelle Aquitaine, établi par ECTARE en septembre 2021)



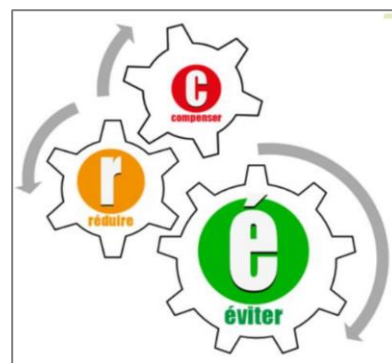
Sensibilités faunistiques (source : Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE de la Région Nouvelle Aquitaine, établi par ECTARE en septembre 2021)

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. A l'instar du volet écologique, les enjeux ont été dégagés pour chacune des thématiques.

Concernant le paysage, notons qu'il existe une sensibilité avérée au projet notamment du fait de l'existence d'intervisibilités entre le site strictement lié au projet photovoltaïque et l'église de Saint-Pey-de-Castets, l'église de Mouliets, le château et l'église de Pujols.

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.

Processus « Eviter – Réduire – Compenser » mis en œuvre



Sur les habitats naturels, la flore et la faune, ces mesures sont notamment (*non exhaustif / pour davantage de précisions : se reporter à l'étude d'impact et compléments inhérents réalisés par ECTARE*) :

- L'évitement / Conservation de la végétation existante sur les abords du plan d'eau (ceinture des berges ouvertes et boisées), des haies périphériques et des îlots ;
- L'évitement [non-recouvrement de la surface en eau] d'une bande de 15 m depuis les berges du plan d'eau ;
- L'espacement de 25 m entre les îlots flottants ;
- L'évitement de la période de reproduction de la faune pour la réalisation des travaux (débroussaillage notamment) ;

- Maintien / Re-création d'une couverture végétale herbacée par recolonisation naturelle ;
- Installation de nichoirs pour l'avifaune et de chiropti res (gîtes à chauves-souris) ;
- Implantation (ou renforcement) de haies paysagères situées en périphérie du site ;
- ...

Ainsi, les impacts résiduels sur la faune (c'est-à-dire après l'application des mesures ERC) sont estimés comme **négligeables à très faibles**. Il convient de préciser qu'**aucune demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées ne sera nécessaire dans le cadre de la mise en œuvre du projet de parc photovoltaïque** (source : *Compléments de réponse, établi par ECTARE en janvier 2022, suite à la réunion d'examen conjoint*).

Bio-évaluation des impacts sur les habitats naturels

Nom commun	Niveau d'impact brut du projet avant mesures	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures d'accompagnement et suivi	Impact résiduel après mesures d'atténuation
Cultures (CB 82.2)	Négligeable	-	- MCR1 – Ensemble de mesures à mettre en place pour limiter les nuisances des travaux - MCR2 – Mise en place de mesures préventives face aux risques de pollution accidentelle en phase de chantier - MCR3 : Balisage et mise en défens des zones écologiquement sensibles localisées en marge de la zone de chantier - MFR5 : Aménagements de gîtes / création de site de pontes - MCR4 : Mise en place d'actions préventives visant à réduire les risques de propagation de plantes exotiques invasives - MFR1 - Ensemble de mesures à mettre en place pendant le fonctionnement du parc photovoltaïque - MFR2 - Proscrire l'utilisation de produits désherbants - MFR3 : Maintien / Re-crédation d'une couverture végétale herbacée par recolonisation naturelle - MFR4 : Installation de nichoirs pour l'avifaune et de chiroptères (gîtes à chauves-souris) - MFR6 : Implantation (ou renforcement) de haies paysagères situées en périphérie du site - MDR1 - Gestion environnementale du chantier de démantèlement	- MCA1 : Assistance environnementale - MCA2 : Conduite de chantier responsable - MSU1 : Mise en place d'un suivi écologique sur 20 ans à partir de la mise en service du parc - MSU2 – Mise en place d'un suivi faunistique (terrestre et aquatique) du site	Impact résiduel Négligeable Destruction de 16 m ² et dégradation d'environ 560 m ² . Habitat enjeu écologique nul, accueillant une flore sans intérêt. La recréation d'une couverture végétale herbacée devrait permettre à court terme de retrouver une végétation proche de celle observée à l'état initial et de développer la diversité floristique de cet habitat
Friches herbacées (CB 87.1 x 38.11)	Très faible	-			Impact résiduel NEGLIGEABLE Dégradation de 1,24 ha et destruction de 1050 m ² . Habitat a enjeu écologique faible, accueillant une flore assez diversifiée. La gestion du site devrait permettre à court terme de retrouver une végétation proche de celle observée à l'état initial
Plan d'eau et îlots (CB 22.4 x 35)	Très faible	MCE1 - Evitement / Conservation des berges du plan d'eau, des haies périphériques et des îlots			Impact résiduel TRES FAIBLE Perturbation de 10 ha. Habitat à enjeu faible, diversité floristique intéressante. Lieu de refuge, d'alimentation et de reproduction pour la faune locale. Rôle important de corridor écologique L'évitement d'une partie du plan d'eau diminue l'impact
Berges ouvertes (CB : 35)	Très faible	MCE2 – Evitement [non-recouvrement de la surface en eau] d'une bande de 15 m depuis les berges			Impact résiduel TRES FAIBLE Dégradation ponctuelle. Habitat à enjeu moyen. Diversité floristique intéressante, présence d'espèces végétales hygrophiles. Participe à la diversité locale et au fonctionnement écologique du secteur. La gestion du site devrait permettre à court terme de retrouver une végétation proche de celle observée à l'état initial
Berges boisées (CB : 35)	Très faible	MCE3 – Espacement minimal de 25 m entre les îlots de panneaux flottants MCE4 - Evitement de la période de reproduction de la faune pour la réalisation des travaux (débroussaillage notamment)			Impact résiduel NEGLIGEABLE Evitement des berges. Habitat à enjeu modéré. Diversité floristique intéressante, présence d'espèces végétales hygrophiles. Participe à la diversité locale et au fonctionnement écologique du secteur
Berges matures plantées (CB : 35 x 83.321)	Très faible				Impact résiduel NEGLIGEABLE Evitement des berges. Habitat à enjeu faible. Participe au fonctionnement écologique du secteur
Berges caillouteuses (CB : 35)	Nul				Impact résiduel NEGLIGEABLE Evitement des berges. Habitat à enjeu très faible. L'implantation des panneaux ne devrait pas impacter ces formations

Nom commun	Niveau d'impact brut du projet avant mesures	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures d'accompagnement et suivi	Impact résiduel après mesures d'atténuation
Fossés (CB : 89.22)	Négligeable	-	- MCR1 – Ensemble de mesures à mettre en place pour limiter les nuisances des travaux - MCR2 – Mise en place de mesures préventives face aux risques de pollution accidentelle en phase de chantier		Impact résiduel NUL Evitement du fossé. Participe au fonctionnement écologique local. L'implantation des panneaux ne devrait pas impacter ces formations
Alignements de peupliers (CB : 84.1)	Négligeable	-	- MCR3 : Balisage et mise en défens des zones écologiquement sensibles localisées en marge de la zone de chantier		Impact résiduel NUL Evitement des alignements d'arbres. Lieu de refuge, d'alimentation et de reproduction pour la faune locale.
Alignements d'érables (CB : 84.1)	Négligeable	-	- MFR5 : Aménagements de gîtes / création de site de pontes	- MCA1 : Assistance environnementale	Impact résiduel NUL Evitement des alignements d'arbres. Lieu de refuge, d'alimentation et de reproduction pour la faune locale
Alignements de saules (CB : 84.1)	Négligeable	-	- MCR4 : Mise en place d'actions préventives visant à réduire les risques de propagation de plantes exotiques invasives	- MCA2 : Conduite de chantier responsable	Impact résiduel NUL Evitement des alignements d'arbres. Lieu de refuge, d'alimentation et de reproduction pour la faune locale
Alignements d'arbres mixtes (CB : 84.1)	Très faible	-	- MFR1 - Ensemble de mesures à mettre en place pendant le fonctionnement du parc photovoltaïque	- MSU1 : Mise en place d'un suivi écologique sur 20 ans à partir de la mise en service du parc	Impact résiduel TRES FAIBLE Destruction d'environ 30 ml. Habitat à enjeu faible, participe au fonctionnement écologique local.
Bâtiments	Nul	-	- MFR2 - Proscrire l'utilisation de produits désherbants	- MSU2 – Mise en place d'un suivi faunistique (terrestre et aquatique) du site	Impact résiduel NUL Déplacement du bâtiment. Pas d'intérêt floristique particulier. Aucun enjeu écologique
Chemins et bandes enherbées (CB : 87.2)	Très faible	-	- MFR3 : Maintien / Re-création d'une couverture végétale herbacée par recolonisation naturelle		Impact résiduel NEGLIGEABLE Dégradation d'environ 2020 ml. Très faible diversité floristique. Aucun enjeu écologique.
Habitations et jardins (CB : 85.3)	Nul	-	- MFR4 : Installation de nichoirs pour l'avifaune et de chiroptères (gîtes à chauves-souris)		Impact résiduel NEGLIGEABLE Dégradation ponctuelle par l'implantation de la clôture. Aucun enjeu écologique.
Haies (CB : 84.2 x 31.81)	Très faible	MCE1 - Evitement / Conservation des berges du plan d'eau, des haies périphériques et des îlots	- MFR6 : Implantation (ou renforcement) de haies paysagères situées en périphérie du site - MDR1 - Gestion environnementale du chantier de démantèlement		Impact résiduel TRES FAIBLE Destruction d'environ 45 ml. Habitat à enjeu faible, participe au fonctionnement écologique local. La gestion du site donnera lieu à la récréation in-situ d'un linéaire similaire avec des caractéristiques écologiques proches de l'existant.

Bio-évaluation des impacts sur la flore patrimoniale

Flore	Impact brut	Mesures d'évitement ou de suppression	Mesures de réduction	Mesures d'accompagnement / suivi	Impact résiduel
Cortège floristique des zones humides	Faible	<p>MCE1 - Evitement / Conservation des berges du plan d'eau, des haies périphériques et des îlots</p> <p>MCE2 – Evitement (non-recouvrement de la surface en eau) d'une bande de 15 m depuis les berges</p> <p>MCE3 – Espacement minimal de 25 m entre les îlots de panneaux flottants</p> <p>MCE4 - Evitement de la période de reproduction de la faune pour la réalisation des travaux (débranchage notamment)</p>	<p>- MCR1 – Ensemble de mesures à mettre en place pour limiter les nuisances des travaux</p> <p>- MCR2 – Mise en place de mesures préventives face aux risques de pollution accidentelle en phase de chantier</p> <p>- MCR3 : Balisage et mise en défens des zones écologiquement sensibles localisées en marge de la zone de chantier</p> <p>- MFR5 : Aménagements de gîtes / création de site de pontes</p> <p>- MCR4 : Mise en place d'actions préventives visant à réduire les risques de propagation de plantes exotiques invasives</p>	<p>- MCA1 : Assistance environnementale</p> <p>- MCA2 : Conduite de chantier responsable</p> <p>- MSU1 : Mise en place d'un suivi écologique sur 20 ans à partir de la mise en service du parc</p> <p>- MSU2 – Mise en place d'un suivi faunistique (terrestre et aquatique) du site</p>	<p>Impact résiduel TRES FAIBLE</p> <p>Dégradation et destruction ponctuelle (30 ml). Perturbation de 10 ha du plan d'eau. La gestion du site devrait permettre à court terme de retrouver une végétation proche de celle observée à l'état initial</p>
Cortège floristique des friches herbacées	Faible	-	<p>- MFR1 - Ensemble de mesures à mettre en place pendant le fonctionnement du parc photovoltaïque</p>		<p>Impact résiduel TRES FAIBLE</p> <p>Dégradation de 1,24 ha et destruction de 1050 m². La gestion du site devrait permettre à court terme de retrouver une végétation proche de celle observée à l'état initial</p>
Cortège floristique des cultures	Négligeable	-	<p>- MFR2 - Proscrire l'utilisation de produits désherbants</p> <p>- MFR3 : Maintien / Re-création d'une couverture végétale herbacée par recolonisation naturelle</p>		<p>Impact résiduel NEGLIGEABLE</p> <p>Destruction de 16 m² et dégradation d'environ 560 m². La gestion du site devrait permettre à court terme de retrouver une végétation herbacée proche de celle observée à l'état initial et à long terme permettra de développer le cortège floristique</p>
Autres cortèges floristiques	Très faible	<p>MCE1 - Evitement / Conservation des berges du plan d'eau, des haies périphériques et des îlots</p>	<p>- MFR6 : Implantation (ou renforcement) de haies paysagères situées en périphérie du site</p> <p>- MDR1 - Gestion environnementale du chantier de démantèlement</p>		<p>Impact résiduel TRES FAIBLE</p> <p>Destruction et dégradation ponctuelle. La gestion du site devrait permettre à court terme de retrouver une végétation proche de celle observée à l'état initial</p>

Habitats Zones humides et Flore : tableau de synthèse des mesures adoptées

Thématiques de l'environnement	Impact brut du projet sur l'environnement	Mesure prise dans le cadre du projet	Impact résiduel
MILIEU NATUREL			
Habitats Zones humides Flore	<p style="text-align: center;">Nul à faible</p> <p>L'aménagement du parc aura un impact nul à très faible sur les milieux en place selon leur nature. Le projet d'aménagement du parc photovoltaïque impliquera localement des modifications de l'occupation des sols. Ainsi, les principaux milieux concernés par la partie terrestre du projet, des friches herbacées (1,25 ha), des cultures (0,35 ha), le parking (886m²) et le chemin (2020 ml). Ponctuellement, un jardin, deux haies (45 ml) et un alignement d'arbre (30 ml) seront également impactées.</p> <p>De même, le plan d'eau (10 ha) est le principal milieu concerné par la partie sur l'eau du projet. Le plan d'eau et ses berges présentent une sensibilité écologique moyenne à faible La zone de mise à l'eau des panneaux impactera les berges ouvertes mais la surface concernée restera très faible. Cette formation présente une sensibilité écologique moyenne.</p> <p>Une petite zone humide au nord-est va être impactée par la mise en place d'une rampe de mise à l'eau. Toutefois, la surface impactée est très faible et cette altération ne sera pas de nature à remettre en cause le reste des zones humides.</p> <p>Un ensemble de mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement seront mises en place pour limiter l'impact du projet sur les habitats naturels et la flore remarquable du secteur.</p>	<p style="text-align: center;">Mesures d'évitement</p> <p>Des mesures d'évitement des impacts sur les milieux naturels ont été prises dans la réflexion en amont de la définition et de la localisation même du projet. Ainsi, les formations les plus sensibles ont été exclues du projet : une majorité partie du plan d'eau, les îlots favorables à la reproduction de l'avifaune, et la conservation de la végétation des berges. Ainsi que l'évitement des travaux en période de reproduction de la faune.</p> <p style="text-align: center;">Mesures de réduction</p> <p>En phase chantier, un balisage (mise en défens) des zones sensibles exclues du projet (ceinture des berges du plan d'eau) mais proches du chantier sera effectué ainsi qu'un balisage précis des zones de chantier. Des mesures pour limiter les nuisances des travaux et des mesures préventives face aux risques de pollution accidentelle en phase de chantier Une haie sera recréée au sud-est du site.</p> <p>En phase d'exploitation, ces mesures consistent essentiellement au réaménagement du site en cohérence avec le paysage alentours et la végétation existante aux abords du projet. Elles concerneront notamment la gestion du parc :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'absence d'utilisation de produits désherbants sur les habitats • en cas d'apparition de foyers d'espèces indésirables, ceux-ci seront supprimés • Maintien / Re-création d'une couverture végétale herbacée par recolonisation naturelle <p style="text-align: center;">Mesures de suivi et d'accompagnement</p> <p>Des mesures d'accompagnement seront mises en place comme le suivi du chantier par un expert écologue dans le cadre d'une mission de coordination environnementale des travaux. De plus, un suivi post-chantier des habitats naturels du site et de la flore sera réalisé sur une longue durée (20 ans) pour évaluer leur niveau de perturbation. Un suivi physico-chimique des eaux de surface sera réalisé (un échantillonnage avant travaux, puis un suivi sur 30 ans aux années (n+1/ n+3/ n+5/ n+10 / n+20)</p>	Nul à très faible

Notons également qu'**aucun impact n'est à attendre sur le réseau Natura 2000 et les zonages de protection présents aux alentours du projet** (source : étude d'impact). Concernant la faune piscicole, les espèces Natura 2000 du bassin de la Dordogne sont les suivantes :

- Le Saumon atlantique
- La Grande alose
- L'Alose feinte
- la Lamproie marine
- l'Esturgeon européen
- Le Chabot
- Le Toxostome
- La Lamproie fluviatile
- La Bouvière

Concernant les cinq premières, sont des espèces migratrices amphihalines, qu'il n'est pas possible de retrouver dans le plan d'eau. Concernant les trois suivantes, ce sont des espèces de rivière qui ne peuvent survivre en plan d'eau. On note que les deux dernières sont migratrices au sein de la rivière.

La Bouvière pourrait se retrouver dans le plan d'eau si elle y est associée à l'Anodonte (moule d'eau douce), qui est indispensable à son cycle de vie et sa reproduction. La présence de cette dernière est très hypothétique. Quand bien même l'espèce serait présente, l'impact résiduel induit par l'installation photovoltaïque sur ce plan d'eau fermé serait faible grâce aux mesures d'atténuation adoptées dans l'étude d'impact.

Par rapport au raccordement, celui-ci est envisagé au nord-ouest du projet, sur le poste de Saint-Pey-d'Armens. A ce stade du développement du projet, le linéaire de raccordement est estimé à 11,2 km. La procédure en vigueur prévoit l'étude détaillée par le Gestionnaire du Réseau de Distribution du raccordement du parc photovoltaïque, une fois le permis de construire obtenu.

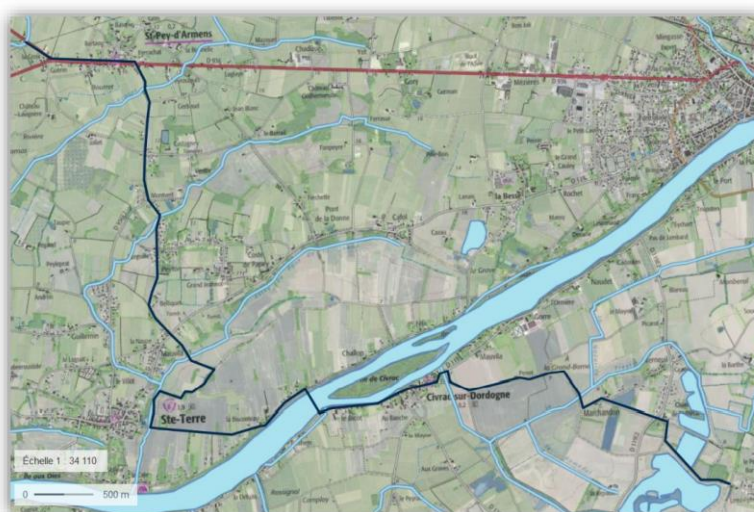


Illustration 84 : cours d'eau potentiellement traversés

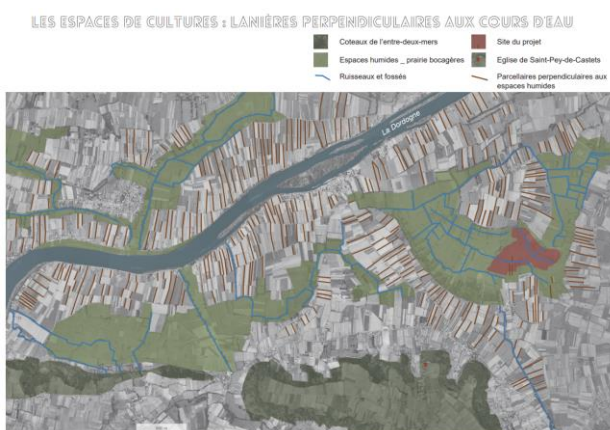
Notons qu'un projet de raccordement au poste source d'Auriolles augmenterait le linéaire de câble à créer (et donc le prix du raccordement) d'environ 65%, ce qui remettrait en cause l'économie globale du projet.

Le tracé du câble de raccordement ne sera acté qu'une fois cette étude réalisée. Ainsi, les résultats de cette étude définiront de manière précise la solution et les modalités de raccordement de la centrale solaire. Notons que le raccordement *pressenti* traverserait six cours d'eau : le Treytis, l'Escouach, la Dordogne, deux affluents de l'Estey du Pont de la Donne et le Lacaret.

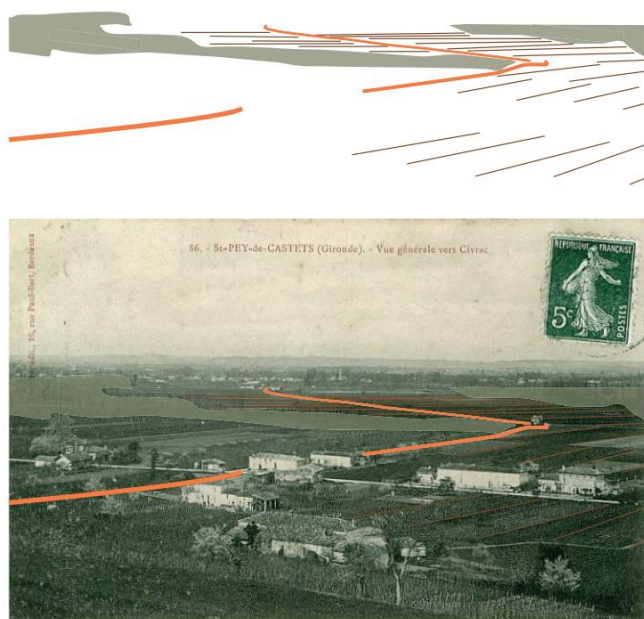
En suivant les voiries, la traversée pourra se faire en encorbellement le long des ouvrages de franchissement existant. Les traversées peuvent également se faire en forage dirigé. Dans le cas de la traversée de la Dordogne notamment, si celle-ci ne peut se faire en encorbellement le long d'un pont, la technique de forage dirigée sera à privilégier. Les forages dirigés réduisent toutes les nuisances de chantier (pollution, bruit, poussière, blocage de circulation, gaspillage de matériaux nobles...). Ce sont des techniques douces, non invasives, qui permettent de préserver l'environnement : moins de perturbation de la faune, moins d'atteinte de la flore, protection des nappes phréatiques, diminution importante de pollution et poussières, limitation des remblais.

L'étude d'incidence au titre de Natura 2000 réalisée par le bureau d'études ECTARE conclut que le projet de centrale photovoltaïque de St-Pey-de-Castets, mi-terrestre / mi-flottant, n'est pas de nature à engendrer des effets significatifs sur des habitats ou espèces de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) de la Dordogne, qui concerne la commune saint-peyaise.

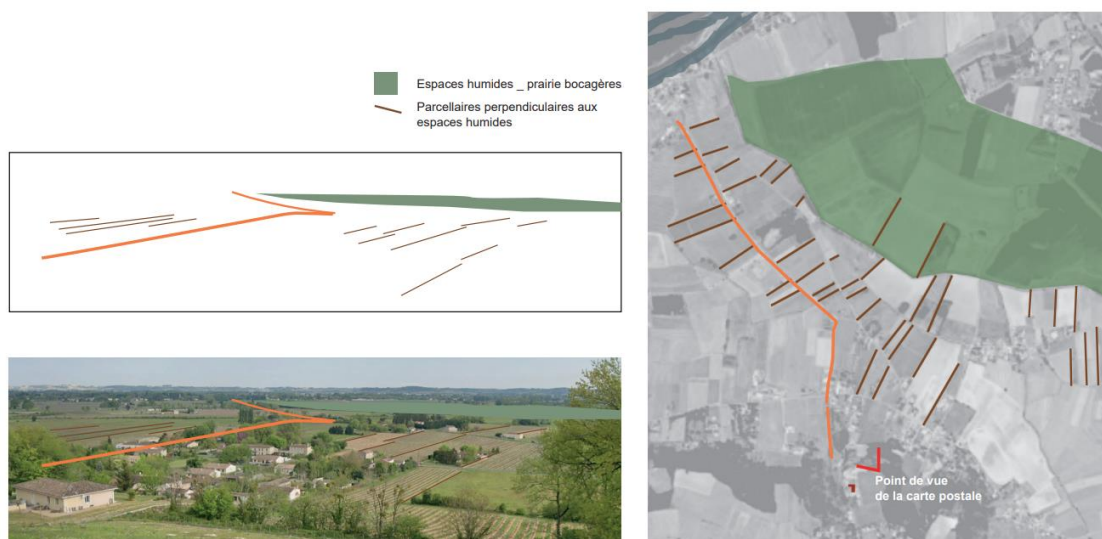
Sur le volet paysager, le projet s'inscrit dans un grand paysage qui a notablement évolué depuis le XX^{ème} siècle, allant notamment vers une simplification du paysage. Ceci résulte des modifications qu'a apporté progressivement le remembrement agricole sur le territoire saint-peyais (dissolution progressive de l'aspect « en lanière » des parcelles), sans oublier l'activité des différentes carrières qui ont existé sur la commune.



PAYSAGE DU DÉBUT DU XXÈME



PAYSAGE EN 2021

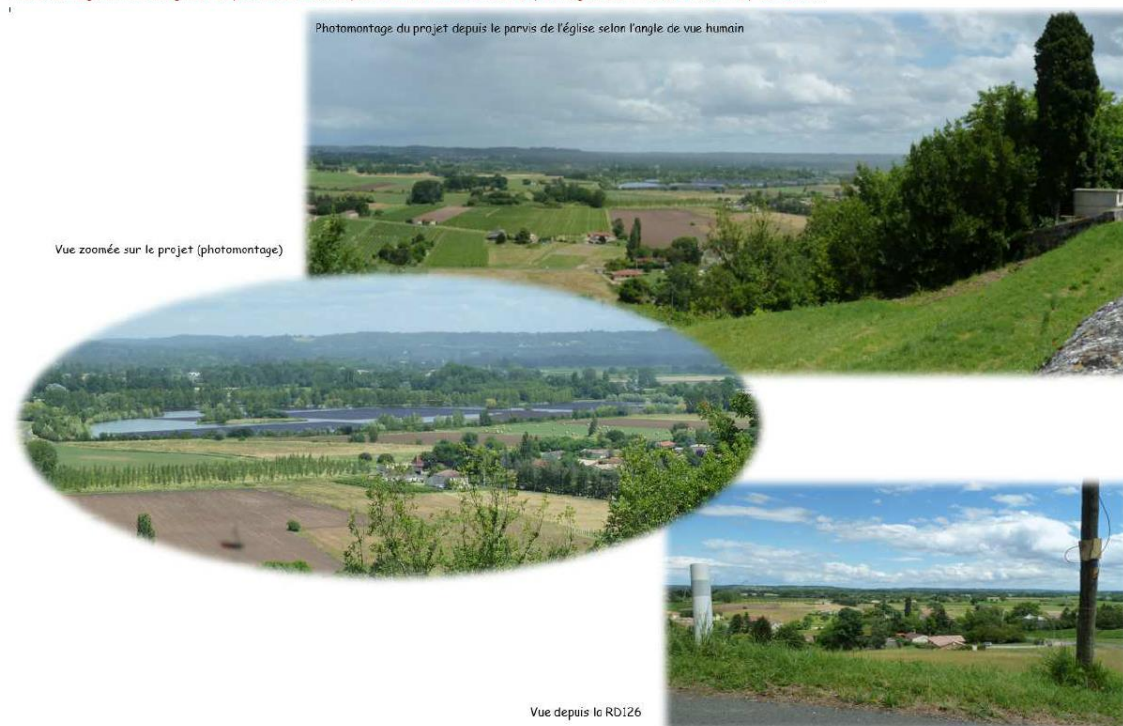


Dans le cadre du projet, des mesures d'évitement et de réduction (couplées aux choix réalisés durant la conception du parc photovoltaïque) ont permis de concevoir un projet moins impactant, mais qui ne saurait bien évidemment être « invisible » depuis l'église de Saint-Pey-de-Castets. L'objectif est ici d'encadrer ce projet d'un point de vue paysager, par des mesures complémentaires comme notamment :

- L'évitement de toute atteinte à la végétation présente sur la frange nord ;
- L'évitement des parcelles terrestres à proximité de la départementale ;
- L'implantation des postes dans des zones visuellement confinées ;
- Le maintien et le renforcement de la trame arborée autour du plan d'eau et sur les limites parcellaires ;
- Le maintien d'une surface d'eau libre conséquente ;
- L'implantation des îlots flottants à plus de 15 m des berges ;

- L'infrastructures de faible hauteur ;
- L'application d'une RAL vert foncé au niveau des postes et de la clôture créée ;
- L'insertion paysagère de la clôture.

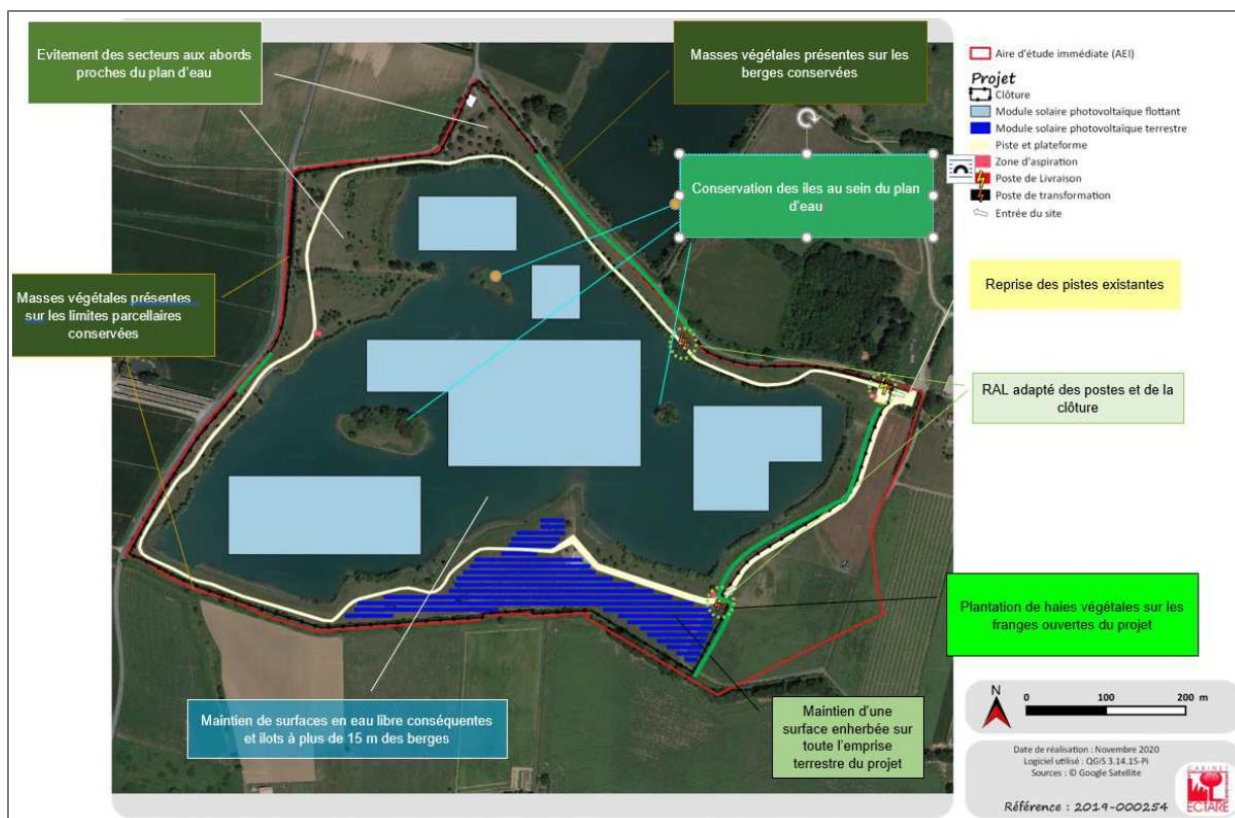
Photomontage en vue éloignée : depuis les cotéaux surplombant la vallée au sud ; depuis l'église Saint-Pierre de Saint-Pey-de-Castets



Extrait de l'étude d'impact associée au projet et réalisée par le bureau d'études ECTARE

Photomontage en vue proche : depuis la route de Lembèges





Extraits de l'étude d'impact associée au projet et réalisée par le bureau d'études ECTARE

Il convient de souligner qu'une étude complémentaire a été réalisée début 2022 afin de proposer un design alternatif au niveau des structures flottantes et ainsi améliorer l'intégration paysagère de l'installation (Cf. Mémoire de réponse suite à l'examen conjoint de décembre 2021). Toutefois, cette proposition n'a pas pu aboutir : le design proposé nécessiterait une généralisation de mesures coûteuses permettant de diminuer les distances entre les îlots de flotteurs. Cette généralisation n'est pas faisable techniquement.

Pour les autres volets environnementaux, des mesures ont également été proposées afin de maîtriser les impacts potentiels. Il s'agit principalement de mesures contribuant :

- à ne pas générer de nouveaux risques pour la population locale en terme d'inondation. Le parc photovoltaïque est situé en zone inondable et l'ensemble des équipements techniques et aménagements ont intégré ce risque dès la phase de conception (surélévation des postes électriques, îlots photovoltaïques flottants conçus de manière à supporter les variations du niveau d'eau en cas de crue...), et tout en respectant les principes édictés par le PPRI en vigueur sur la commune de Saint-Pey-de-Castets.
- Assurer la défense du site et ses abords en cas d'incendie : pontons flottants permettant l'accès à pied par le SDIS, zones d'aspiration des eaux du lac, par exemple.

7.1.1.2. ...à la mise en compatibilité du PLU

Dans le cadre de l'étude d'impact, le projet de parc photovoltaïque 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. Des mesures « ERC » ont également

été préconisées. Ces dernières visent prioritairement à donner une transcription opposable à des mesures proposées dans l'étude d'impact. Il s'agit notamment de :

- Permettre la préservation des éléments naturels et paysagers qui ont été évités dans le cadre du projet (iles terrestres au sein du plan d'eau, berges, zones humides, formations végétales)
- Favoriser l'accompagnement paysager du futur parc photovoltaïque (création/renforcement de haies, travail sur le dessin des îlots photovoltaïques flottants pour laisser une part importante en espace aquatique libre/sans panneaux, travail sur les hauteurs et coloris des postes techniques...)
- Mettre en place les conditions propices à la défense du site en cas d'incendie ;
- Créer les règles d'intégration du risque inondation du futur équipement.

7.1.2. 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.

7.1.3. 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 du Grand Libournais, approuvé en 2016. Du fait de l'existence de ce document dit « intégrateur », et en application du Code de l'Urbanisme, il a été nécessaire de démontrer la bonne articulation du projet et la mise en compatibilité du PLU associée, avec celui-ci.

7.1.4. 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)
Paysages	Assurer le suivi de la mise en œuvre des mesures d'intégration paysagère du parc photovoltaïque	Etat d'avancement (%) de la plantation du linéaire de haie, attendue dans le cadre de l'aménagement associé au parc photovoltaïque
		Linéaire de haie planté spécifiquement sur la frange Est du site
		Conservation des formations végétales (haies) identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	S'assurer du maintien d'une surface d'eau libre conséquente	Part (%) de la surface du plan d'eau couverte par les dispositifs solaires Implantation des îlots flottants à plus de 15 m des berges
	Intégration paysagère du parc dans les perspectives lointaines	Destruction des surfaces identifiées au titre des Espaces Boisés Classés
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 Npv	Emprise au sol cumulée sur le site en m ² (lodge existant non compris)
	Suivi de l'évolution de la qualité de l'eau du lac	Evolution des paramètres physico-chimiques suivants : hydrocarbures totaux, zinc, étain, fer, aluminium, plomb, oxygène dissous, pH.

Aménagement d'un parc photovoltaïque sur la commune de Saint-Pey-de-Castets (33)

Dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de Saint-Pey-de-Castets : **Document de synthèse à destination du Commissaire Enquêteur – Mai 2022**

Mise en compatibilité du PLU approuvée le XXXX

Thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)
Energie Climat	Suivi de l'évolution de la part des énergies renouvelables dans la production d'électricité	Part des énergies renouvelables dans la consommation d'électricité sur la Communauté de Communes
		Production d'électricité d'origine renouvelable sur la Communauté de Communes

7.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dans le PLU actuel de Saint-Pey-de-Castets, le PLU communal avait destiné le site de l'ancienne gravière à l'accueil et au développement d'un projet d'hébergements touristiques. Le PLU avait donc intégré celui-ci dans les orientations générales du PADD.

Aujourd'hui, la mise en compatibilité du PLU doit permettre de préciser, dans le PADD, l'orientation visant la valorisation énergétique du lac dans le texte, ainsi que la localisation du futur site de production EnR dans son schéma (Cf. illustration ci-après).

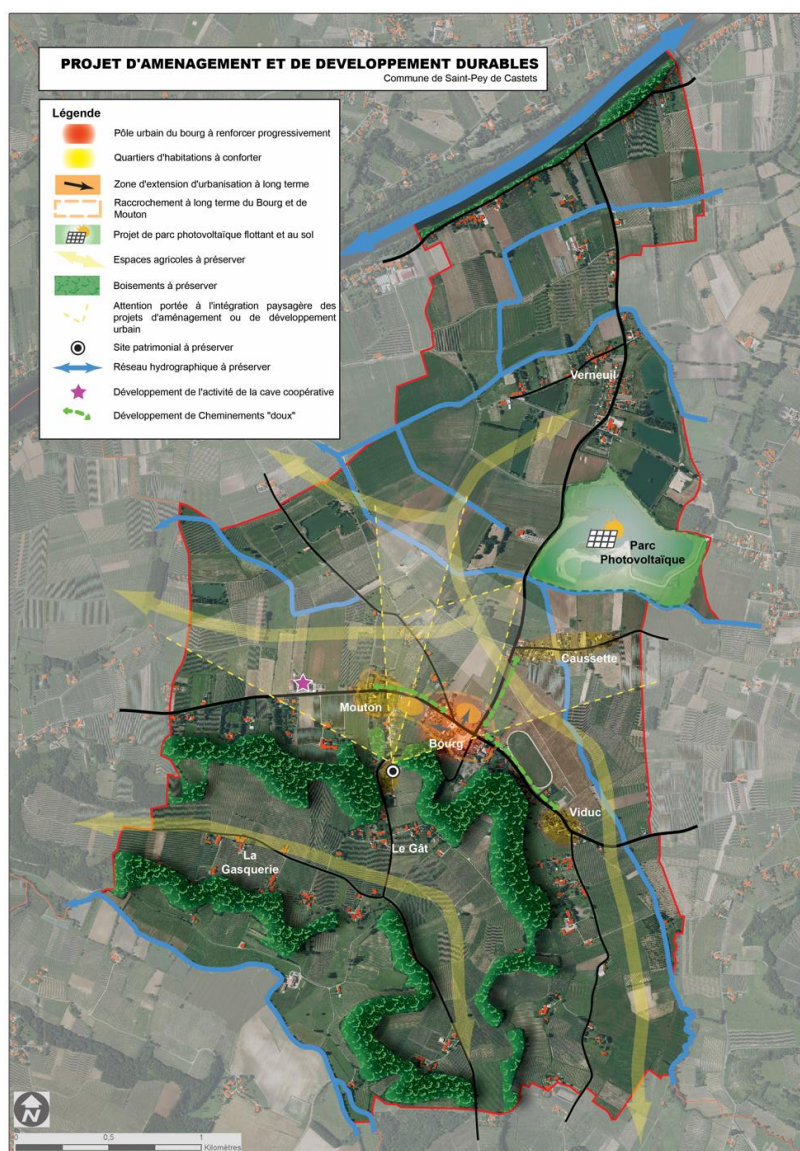


Schéma du PADD après la mise en compatibilité du PLU, et tel que proposé pour l'enquête publique

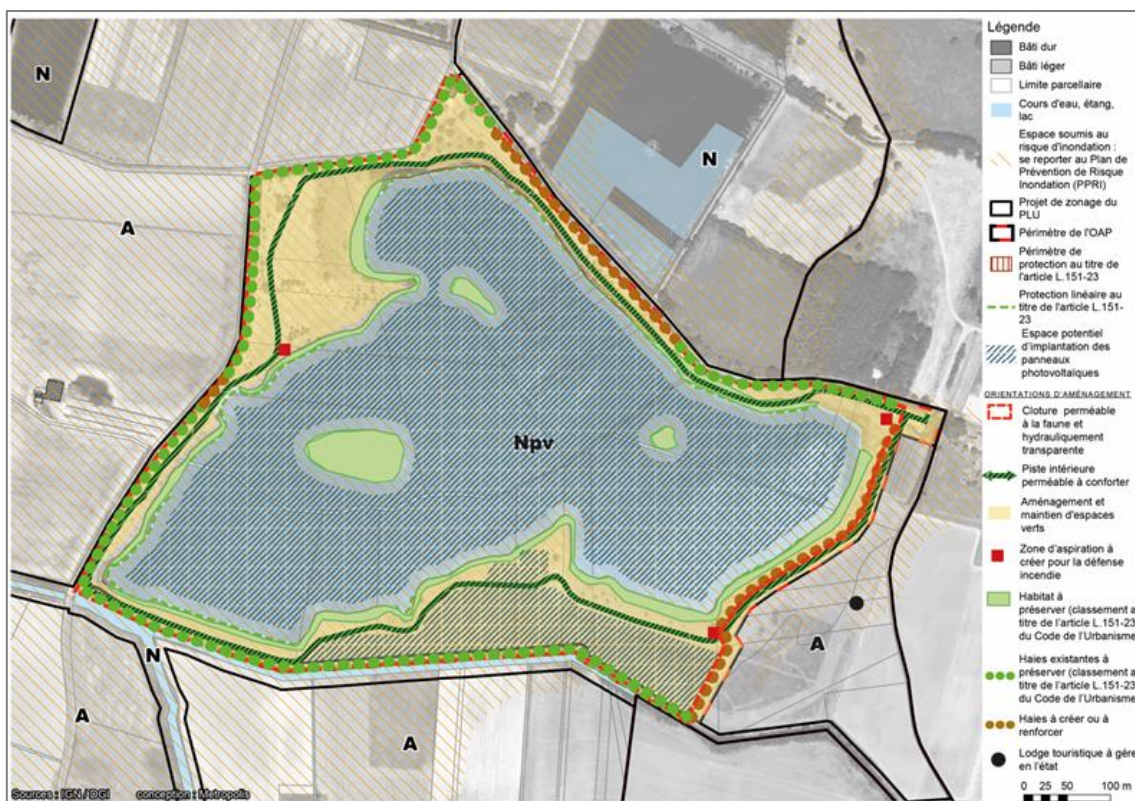
Aménagement d'un parc photovoltaïque sur la commune de Saint-Pey-de-Castets (33)

Dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de Saint-Pey-de-Castets : Document de synthèse à destination du Commissaire Enquêteur – Mai 2022

Mise en compatibilité du PLU approuvée le XXXX

7.3. 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 site du Lac de Saint-Pey-de-Castets. Celle-ci vise à conforter certaines mesures édictées dans l'étude d'impact, notamment celles demandant le renforcement de la place du végétal sur le site (ex : haies à planter/conforter) ou encore organisant l'implantation des dispositifs solaires (notamment flottants). L'OAP permet également de cadrer l'emprise du parc solaire : celui ne peut être compris **que** dans le périmètre que forme actuellement la clôture existante.



Extrait de l'OAP conçue sur St Pey de Castets tel que proposée à l'enquête publique : le schéma d'aménagement

➡ L'intégralité de l'OAP créée, et telle que proposée à l'enquête publique, est consultable en annexe de ce présent document (Annexe 3).

7.4. Le règlement écrit

Le règlement (appelant à conformité) a été adapté afin de permettre la construction du parc photovoltaïque (dont la phase d'exploitation porte sur 30 ans au moins), sa gestion et son entretien à long terme (notamment par le propriétaire actuel). Certaines mesures émises dans l'étude d'impact ont été traduites dans le règlement (ex : règles relatives aux clôtures, à l'imperméabilisation des sols...). Les éléments portant sur la zone NL ont été supprimés, cette dernière étant reclassée dans le PLU suite à cette procédure de mise en compatibilité. Le règlement de la zone A est également susceptible d'évoluer afin de réglementer le lodge existant et le potentiel hangar agricole de stockage du matériel destiné à l'entretien **de la végétation existante au niveau** du parc photovoltaïque.

➡ *L'intégralité du règlement portant sur la zone Npv est consultable en annexe de ce présent document (Annexe 4).*

7.5. Le plan de zonage

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

- Le site du lac de Saint-Pey-de-Castets, initialement couvert par les zones NL et N, passe maintenant en **une unique zone Npv**. Après la réunion d'examen conjoint de décembre 2021, il a été convenu que les espaces non compris dans le périmètre du projet photovoltaïque, et initialement zonés en Npv, passeraient sous l'égide de la zone A.
- Les zones humides évitées par le futur parc photovoltaïque, ainsi que les formations végétales, berges et îles terrestres situées au sein du plan d'eau, se voient dotées d'une protection au titre de l'article **L.151-23 du Code de l'Urbanisme**, afin de permettre leur préservation durable sur le territoire saint-peyais. Il s'agit également d'afficher une cohérence entre les mesures d'évitement mises en place dans l'étude d'impact et la traduction urbanistique proposée dans la mise en compatibilité du PLU ;

- **Par la mise en compatibilité du PLU de Saint-Pey-de-Castets, c'est ainsi 2,25 ha et de 4260 mètres linéaires d'éléments qui sont désormais préservés via leur classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.**

Précisons qu'aujourd'hui, mises à part les zones boisées identifiées au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), le PLU n'affiche aucun élément du patrimoine naturel préservé au titre du Code de l'Urbanisme.

Les planches en pages suivantes précisent les évolutions induites sur le document graphique du PLU de la commune de Saint-Pey-de-Castets :

- 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° après mise en compatibilité, et proposé pour l'enquête publique.

7.6. Difficultés rencontrées et précisions

Aucune difficulté méthodologique particulière n'a été rencontrée. Notons que la crise sanitaire 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.

La mise en compatibilité du PLU de Saint-Pey-de-Castets et le travail d'évaluation environnementale associé, *tel que présentés pour l'arrêt*, se sont basés sur le projet défini par Corfu Solaire tel que figurant dans la version définitive de l'étude d'impact (réalisée par le bureau d'études Ectare) et transmise le 5 janvier 2021.

Les évolutions apportées par la suite sur le projet de zonage, règlement écrit, OAP et PADD, et **proposées dans le cadre de l'enquête publique dans le dossier établi en mars 2022**, résultent des compléments apportés suite aux avis exprimés par les Personnes Publiques Associées, la MRAE Nouvelle Aquitaine, ainsi que durant la réunion d'examen conjoint de décembre 2021.

ANNEXES

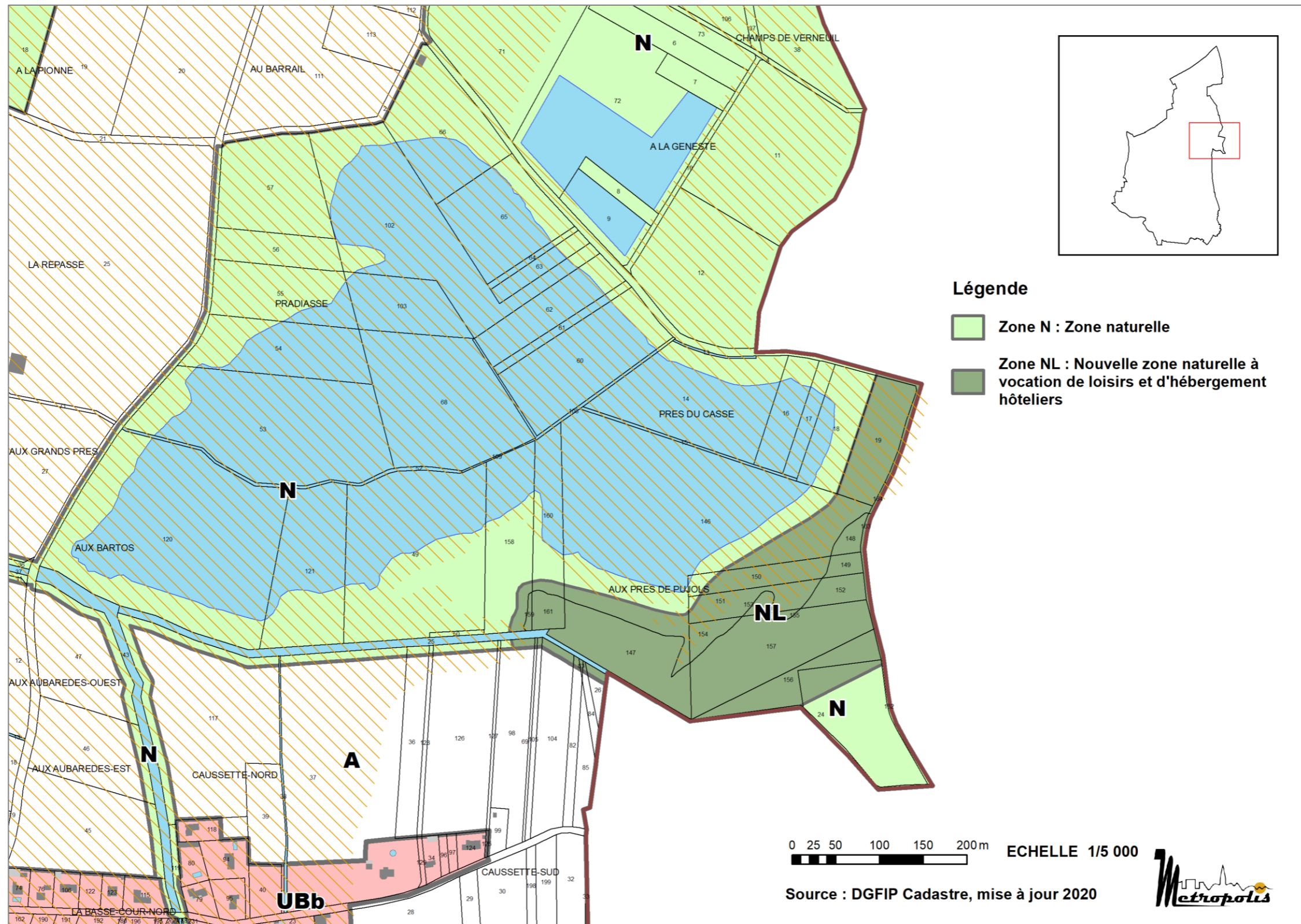
Annexe 1 : Extrait du règlement graphique au 1/5000° du PLU de Saint-Pey-de-Castets approuvé en 2014

Annexe 2 : Extrait du règlement graphique au 1/5000° du PLU de Saint-Pey-de-Castets, après mise en compatibilité du PLU, et tel que proposé pour l'enquête publique

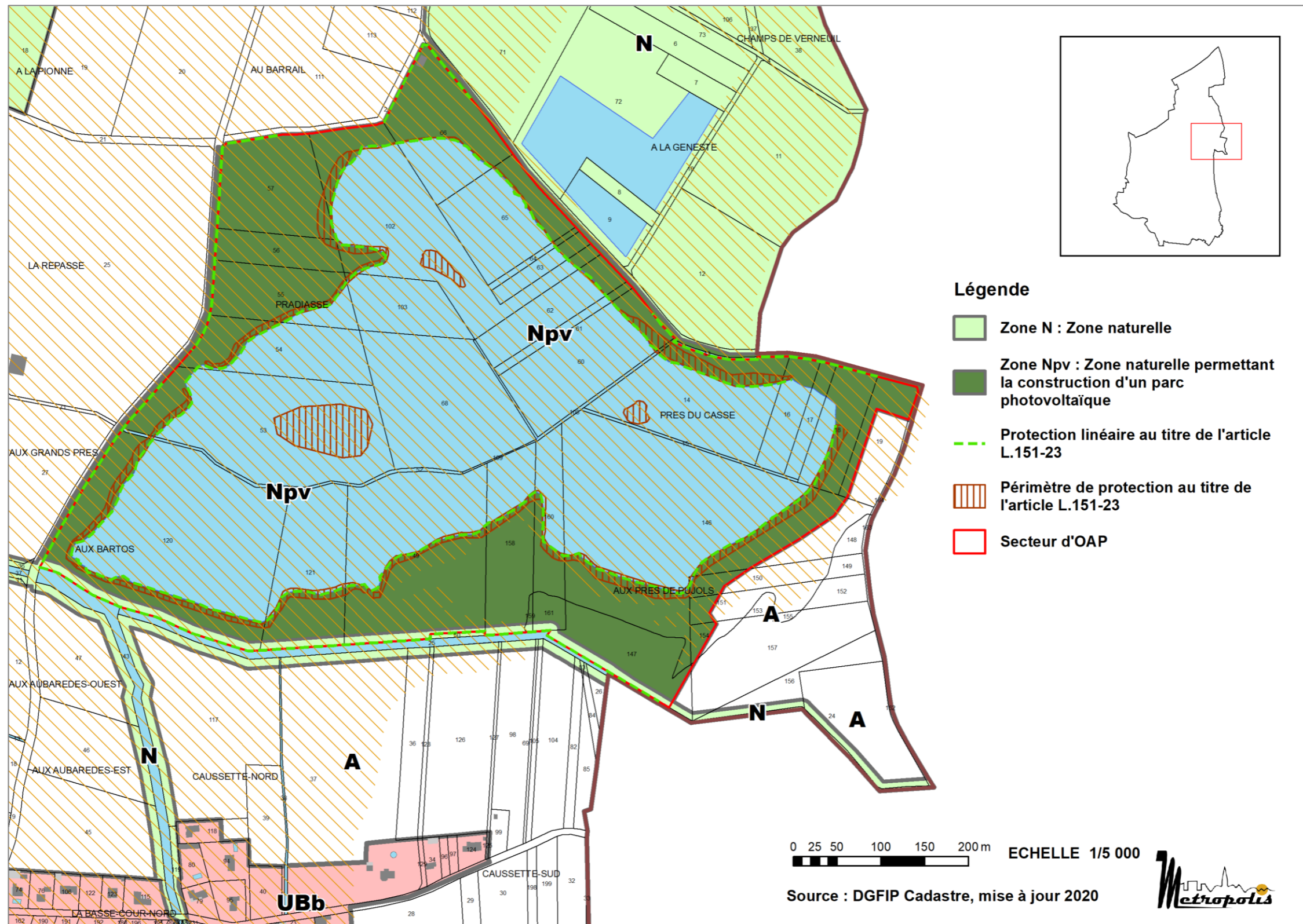
Annexe 3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation créée par la mise en compatibilité du PLU, et telle que proposée pour l'enquête publique

Annexe 4 : Extrait du règlement écrit du PLU de Saint-Pey-de-Castets après mise en compatibilité du PLU, **proposition après enquête publique** (zone N et zone A).

ANNEXE 1 / Extrait du règlement graphique au 1/5000° du PLU de Saint-Pey-de-Castets approuvé en 2014



ANNEXE 2 / Extrait du règlement graphique au 1/5000° du PLU de Saint-Pey-de-Castets après mise en compatibilité, et tel que proposé à l'enquête publique



ANNEXE 3 / Orientation d'Aménagement et de Programmation créée par la mise en compatibilité du PLU, et telle que proposée pour l'enquête publique

La mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Pey-de-Castets appelle à la conception d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation.

➡ *La nouvelle OAP est établie comme suit :*

Lac de Saint-Pey-de-Castets

Présentation du site

Le site est localisé sur la partie centrale de la commune, près de la limite commune est avec Moullets-et-Villemartin.

Situé au nord du hameau de Caussette, le plan d'eau est une ancienne gravière n'ayant bénéficié d'aucun projet de renaturation. Le site est longé par la RD 119E2 à l'ouest et par la route de Lambège au nord.

Le contexte paysager est constitué d'espaces agricoles ouverts de la vallée de la Dordogne.

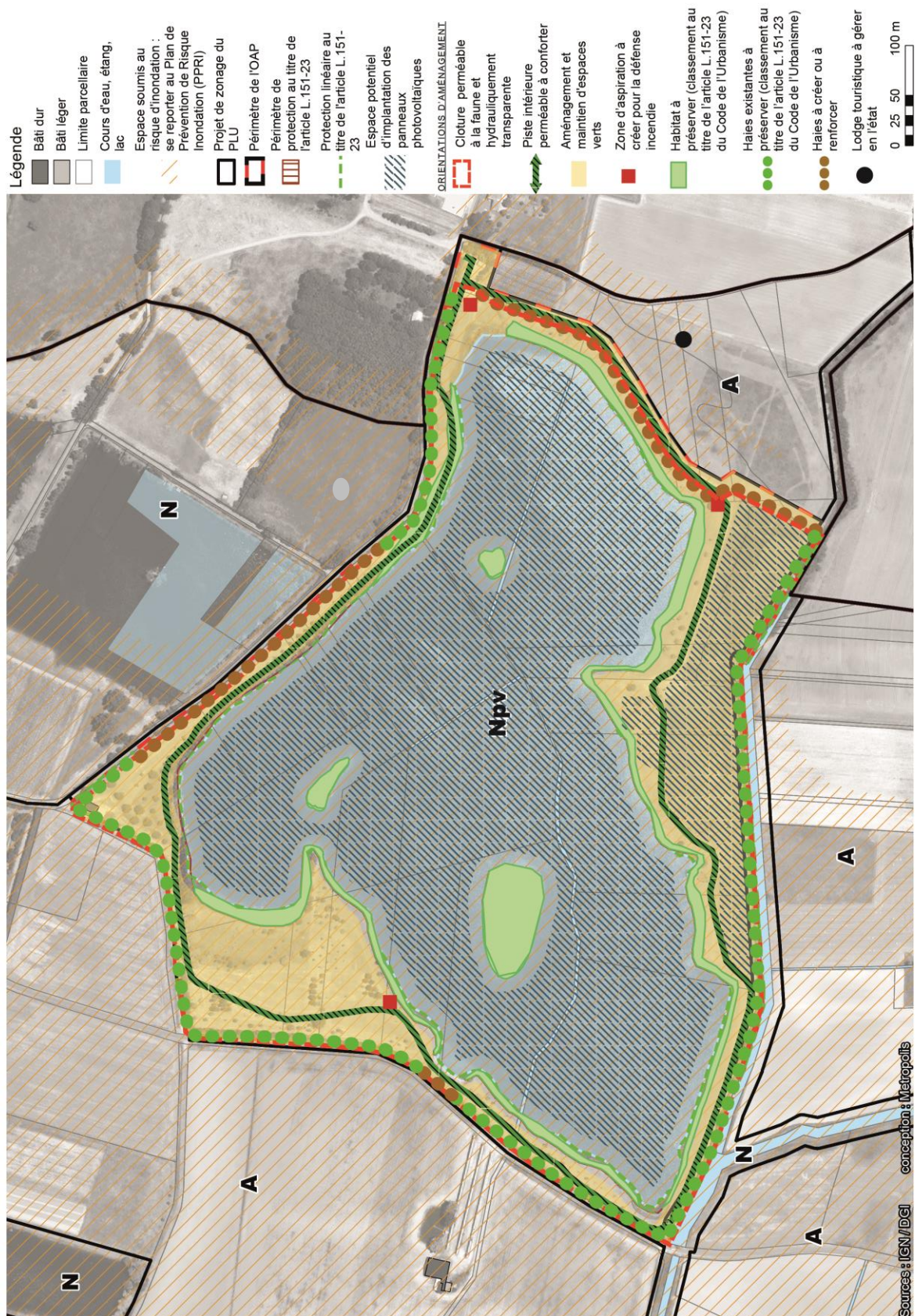


Aménagement d'un parc photovoltaïque sur la commune de Saint-Pey-de-Castets (33)

Dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de Saint-Pey-de-Castets : **Document de synthèse à destination du Commissaire Enquêteur – Mai 2022**

Mise en compatibilité du PLU approuvée le XXXX

Schéma d'orientation et d'aménagement



Aménagement d'un parc photovoltaïque sur la commune de Saint-Pey-de-Castets (33)

Dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de Saint-Pey-de-Castets : Document de synthèse à destination du Commissaire Enquêteur – Mai 2022

Mise en compatibilité du PLU approuvée le XXXX

Principe d'aménagement

- La vocation du site est à destination d'installations et de constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif visant la production d'énergie renouvelable solaire. Pour cela, un sous-secteur de la zone naturelle est spécialement créé : Npv. Une fois l'exploitation du site terminée, les installations et l'aménagement devront permettre la réversibilité du projet.
- Le parc photovoltaïque est exclusivement compris dans le périmètre actuel que forme la clôture existante.
- Au niveau du lac, les ilots flottants :
 - o doivent être distants :
 - d'au moins 25 m les uns des autres ;
 - d'au moins 15 m par rapport aux berges
 - o doivent être ancrés par le biais de câbles fixés au fond du plan d'eau.
 - o doivent être accessibles par des pontons flottants afin de permettre l'intervention éventuelle du SDIS.
- Au niveau de la partie terrestre, afin de permettre l'infiltration des eaux, les tables d'une même rangée doivent être suffisamment espacées.
- Les plateformes d'aspiration et l'aire de mise à l'eau devront être perméables (grave non traitée, avec éventuellement un géotextile).
- Les postes électriques doivent être implantés à proximité des pistes. Les postes électriques contenant un transformateur à huile doivent également être dotés d'un système de rétention étanche pour empêcher toute pollution des sols.
- Les pistes existantes, situées à l'intérieur du site, doivent être conservées et maintenues dans un état répondant aux caractéristiques techniques nécessaires à l'exploitation de la centrale photovoltaïque (bande de roulement de largeur suffisante et reliées aux voies d'accès existantes environnantes). Les pistes doivent être perméables.
- Les bandes d'accès au site doivent être connectées aux voies existantes environnantes.
- Pour des raisons de sécurité, le parc photovoltaïque doit être clôturé. La clôture doit être sous forme de maille grillagée, perméable à la petite faune, avec une hauteur maximale de 2 m. Clôture et portails doivent garantir une bonne insertion paysagère (application d'un RAL vert foncé).
- L'ensemble du terrain doit être maintenu en état débroussaillé. Les installations ne doivent pas empêcher la possibilité de réaliser un entretien par écopâturage ou par fauche mécanique. L'usage de produit phytosanitaire est proscrit.

- Les îlots présents sur le lac, ainsi que certains secteurs spécifiques du site, font l'objet d'un objectif de préservation en l'état en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Dans un souci d'intégration paysagère et écologique, des haies doivent être plantées pour compléter le linéaire déjà existant autour du parc photovoltaïque. Ces haies doivent être mixtes afin de garantir une meilleure fonctionnalité pour la faune. Les essences sauvages locales, non invasives et proches de celles déjà présentes sur le site doivent être privilégiées (Prunellier, Aubépine monogyne, Cornouiller sanguin, Erable champêtre, Chêne pédonculé, Frêne commun, Noisetier commun, Laurier tin, Troène, Chèvrefeuille arbustif, Fusain du Japon, Cotonéaster laiteux).
- Afin de favoriser l'accueil de la biodiversité locale, des nichoirs et gîtes à chiroptères doivent être installés dans les haies.
- Une signalétique doit être aménagée aux entrées du site. Cette signalétique doit permettre de localiser les locaux à risque, les cheminements à l'intérieur de la centrale photovoltaïque, l'appareil général de coupure primaire (AGCP), ainsi que le numéro d'appel d'urgence du responsable sécurité du site.

Programmation et condition d'équipement

- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie, via la mise en place des 3 aires d'aspiration.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels et de la bonne gestion de l'eau et de la nature du terrain.

ANNEXE 4 / Extrait du règlement écrit du PLU de Saint-Pey-de-Castets après mise en compatibilité du PLU, proposition après enquête publique

Les pages suivantes présentent les évolutions du règlement écrit portant spécifiquement sur les articles concernés de la zone N, qui visent à réglementer le projet de parc photovoltaïque

Sont également présentées les évolutions portées sur le règlement de la zone A pour réglementer le lodge touristique existant (actuellement en zone NL) et le potentiel hangar agricole pour l'entretien de la végétation existante au niveau du site (figurant en première intention dans la zone Npv du projet de règlement qui a été soumis lors de l'arrêt).

En bleu, et rouge barré les évolutions induites par la mise en compatibilité du PLU.

N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Au sein de la zone N, certains secteurs sont soumis au risque inondation, pour lesquels les prescriptions du PPRI s'imposent.

Elle comprend également :

- un secteur Nh correspondant à des zones résidentielles au sein desquelles sont autorisées les extensions, les annexes et les piscines des constructions existantes.
- ~~- un secteur NL qui correspond au secteur du Lac dans lequel l'implantation d'habitats légers de loisir est autorisée ainsi que les équipements nécessaires à leur gestion et fonctionnement.~~
- un secteur Ne qui correspond à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.
- un secteur Npv, permettant la construction d'un parc photovoltaïque.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1 - Toutes les constructions nouvelles, sauf celles autorisées dans l'article N2.

1.2 – Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

~~2.1 – Dans le secteur NL, sont admises sous conditions :~~

- ~~- Les constructions du type habitat léger de loisir (HLL), sous réserve que leur nombre soit limité à 40 et que la superficie totale de chacun d'entre eux ne dépasse pas 52 m² de surface de plancher.~~
- ~~- la réalisation d'une construction comprenant un logement de fonction et/ou de gardiennage nécessaire à l'activité du lac.~~
- ~~_____ les constructions, installations et équipements, ainsi que les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement et à la gestion du site du lac et de son activité.~~

2.2 - Dans les secteurs Ne, les constructions d'intérêt public et/ou à usage collectif.

2.3 - En zone N et Nh (en dehors des secteurs ~~NL~~ et Ne) sont admises sous conditions :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation individuelle (si elles existent à la date d'approbation du PLU) ainsi que les annexes et piscines liées à l'habitation principale à conditions que :

- l'extension n'excède pas 40% de la surface de plancher de l'habitation existante avec un maximum de 70 m² de surface de plancher par rapport à la date d'approbation du PLU ;
- les constructions annexes isolées, sous réserve que la superficie totale cumulée des annexes ne dépasse pas 40m² de surface de plancher ;

2.4 - En secteur Npv, les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien d'un parc de production d'énergie renouvelable (parc photovoltaïque), sont autorisées :

- à condition qu'ils permettent la réversibilité du projet et la remise en état du site, une fois l'exploitation du site terminée :
 - o démantèlement de tous les éléments de la partie terrestre ;
 - o démantèlement de tous les éléments de la partie flottante, à l'exception des ancrages qui peuvent rester en fond de plan d'eau en l'absence de solutions techniques économiquement acceptables lors du démantèlement ;
 - o le démantèlement de la centrale photovoltaïque doit être réalisé selon les conditions réglementaires applicables lors du démantèlement ;
- à condition qu'ils intègrent le caractère inondable de la zone dans leur conception :
 - o concernant les panneaux photovoltaïques situés sur la partie terrestre : le point bas de chaque table doit être au-dessus de la cote de seuil du PPRi ;
 - o concernant les postes électriques : ils doivent être implantés au-dessus de la cote de seuil du PPRi.
- A condition que, sur le lac, la part des panneaux photovoltaïques flottants ne dépasse pas un taux de recouvrement maximal cumulé de 40% de la superficie en eau du lac.

2.5 – En secteur Npv, sur les zones où l'altitude du fond du lac est située à 4 m NGF, les dragages sont autorisés afin de prévenir tout phénomène d'échouage des îlots photovoltaïques flottants.

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

3.1 - En secteur Npv, les voies et accès devront être perméables (graves naturelles ou gravier).

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution, et être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau.

Les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

4.3 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

4.5 - 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 d'assiette.

4.6 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non règlementé

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

En zone N et secteur Nh:

6.1 – Les constructions annexes aux habitations, les piscines, doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

Dans le reste de la zone N ~~et en secteur NL~~ :

6.2 – Par rapport à l'axe des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres.

Pour l'ensemble de la zone N et des secteurs Ne, Nh ~~et NL~~ :

6.3 – Une autre implantation peut être admise dans le cas:

- de constructions installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs,
- d'extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents, elles peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**En zone N et secteur Nh (en dehors des secteurs ~~NL~~ et Ne)**

7.1 – Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres ; une autre implantation peut être admise pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, si elle respecte l'alignement du bâtiment existant.

7.2 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres.

7.3 - Les annexes des habitations existantes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou devront respecter un retrait de minimum 5 mètres.

Pour l'ensemble de la zone N et des secteurs Ne, Nh ~~et NL~~ :

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**En zone N et secteur Nh :**

8.1 - Les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation doivent se situer au maximum à 20 mètres de l'habitation.

Dans l'ensemble de la zone N et des sous-secteurs, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface occupée par la projection verticale au sol d'une construction projetée.

9.1 - L'emprise au sol ne pourra excéder :

- 100 m² pour les extensions de l'habitation existante (réalisées en une ou plusieurs fois)

- 85 m² pour les piscines (surface de bassin),
- 40 m² pour l'annexe de type abri de jardin
- 70 m² pour l'annexe de type garage

La superficie initiale prise en compte est celle existante à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

~~9.3 – En secteur NL, l'emprise au sol maximum des constructions est de 20%.~~

9.2 – En secteur Npv, l'emprise au sol cumulée des locaux techniques, ne peut dépasser 150 m².

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

~~10.1 – En secteur NL :~~

- ~~– 37 HLL sont autorisés avec une hauteur au faîtage de 4,20 mètres.~~
- ~~– 3 HLL sont autorisés avec une hauteur au faîtage de 8,20 mètres.~~
- ~~– les autres constructions auront une hauteur limitée à 7 mètres à l'égout du toit.~~

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 7 m à l'égout du toit.

10.2 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.3 - La hauteur des annexes à une habitation ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

10.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception du secteur Npv.

10.5. En secteur Npv, la hauteur des constructions et installations nécessaires au fonctionnement du parc photovoltaïque ne peut excéder :

- Pour la partie flottante : 3,00 m par rapport à la surface du plan d'eau ;
- Pour la partie terrestre :
 - Structures support : 3,50 m par rapport au sol ;
 - Locaux techniques : 6,00 m, surélévation liée au caractère inondable de la zone incluse.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES POUR LA ZONE N ET LES SECTEURS Nh, Ne

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

Volumétrie générale

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

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction, ou masqués de l'espace public.

Habitations

11.1 - Le traitement de façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.

Murs

11.2 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, beige (pierre vieillie), les bardages couleurs gris clairs.

11.3 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement et autres éléments décoratifs.

Toitures

11.4 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes a minima.

11.5 – Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, émaillée, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) ou en verre ou type polycarbonate, dans le cadre de constructions contemporaines à condition d'utiliser des teintes foncés ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.

Leur pente sera comprise entre 25 et 33 %

Clôtures

11.6 - La clôture sur voie et en mitoyenneté doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, surmonté ou non d'une partie à claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage rigide.
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 m.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

En zone inondable, les clôtures seront obligatoirement perméables à l'eau.

Bâtiments annexes

11.7 - Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garages, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale.

11.8 – Les abris de jardin peuvent déroger au 11.7

11.9 - Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire de moins de 40 m² d'emprise au sol) pourront comporter une seule pente.

En zone inondable, l'emprise des piscines et bassins devra être matérialisée par une clôture (perméable à l'eau) ou des balises.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AU SECTEUR Npv

11.10 - En secteur Npv, la hauteur maximale de la clôture doit être de 2m, en matériaux résistants et de coloris vert foncé (de type RAL 6002) afin de permettre une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite faune et hydrauliquement transparente.

11.11 – En secteur Npv, les postes électriques doivent être de coloris vert foncé (de type RAL 6002) afin de permettre une bonne insertion paysagère.

11.12 – En secteur Npv, les postes électriques contenant un transformateur à huile doivent disposer de cuves de rétention étanche, afin d'éviter toute pollution des eaux superficielles et des sols en cas de fuite d'huile. Le dimensionnement de la rétention pour chaque poste de transformation devra permettre la récupération de l'ensemble du volume d'huile stocké.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AU SECTEUR NL

~~Les dispositions générales de la zone N et des secteurs Nh et Ne ne s'appliquent pas à ce secteur. Il convient de se rapporter exclusivement aux paragraphes qui précèdent.~~

~~Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (HLL, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.~~

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

~~Pour les Habitats Légers de Loisirs (HLL) :~~

~~Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, beige (pierre vieillie), les bardages couleurs grises ou foncées. Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.~~

~~Le recours à des principes de végétalisation des façades est également autorisé.~~

~~Tout emploi de matériaux ou d'enduits de couleurs vives, blanc et dérivés de blanc, ainsi que de nature à réfléchir la lumière (hormis vitrages) est interdit.~~

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 – Non règlementé

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.4 – Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

13.5 – ~~Hormis en secteur NL~~, les défrichements sont interdits.

13.6 – En secteur Npv, les espaces libres de toute constructions doivent être végétalisés et maintenus débroussaillés.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 – Non règlementé

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Au sein de la zone A, certains secteurs sont soumis au risque inondation, pour lesquels les prescriptions du PPRI s'imposent.

Elle comprend deux secteurs :

- un secteur Ah correspondant à des zones résidentielles au sein desquelles sont autorisées les extensions, les annexes et les piscines des constructions existantes.
- Un secteur Ap où toute construction nouvelle est interdite sauf celles nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif en raison de la valeur paysagère du site.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1 - Toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées dans l'article A2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 – **En dehors de la zone Ap**, sont admises sous conditions :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation individuelle (liées ou non à l'exploitation agricole et si elles existent à la date d'approbation du PLU) ainsi que les annexes et piscines liées à l'habitation principale à conditions que :

- l'extension n'excède pas 40% de la surface de plancher de l'habitation existante avec un maximum de 70 m² de surface de plancher par rapport à la date d'approbation du PLU ;
- les constructions annexes isolées, sous réserve que la superficie totale cumulée des annexes ne dépasse pas 40m² de surface de plancher;

2.3 - Le changement de destination des constructions pour un usage d'habitation identifiées dans le document graphique du règlement au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, est autorisé.

2.4 - **Dans le secteur Ap**, sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole et paysager de la zone.

2.5– La simple gestion du lodge touristique existant sur le site à proximité du lieu-dit Lambège, sans que soit autorisé extension, annexe ou piscine.

2.6 - La construction d'un hangar agricole destiné à l'entretien de la végétation existante du secteur Npv, est autorisé, sous réserve de ne pas dépasser 250 m² d'emprise au sol et d'être équipé d'un système de rétention étanche visant à réduire les risques de pollution en cas de fuite d'huile ou d'hydrocarbures.

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

Non règlementé

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution, et être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau.

Les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

4.3 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

4.5 - 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 d'assiette.

4.6 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4 - DECHETS MENAGERS

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non réglementé

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

6.1 – Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation, doivent être édifiées à au moins:

- 15 mètres de l'axe de la RD 18 ;
- 10 mètres de l'axe des RD 119, 119^{F2} et RD 126.

6.2 – Hors agglomération, les autres constructions, doivent être édifiées à au moins:

- 10 mètres de l'axe de la RD 18 ;
- 8 mètres de l'axe des RD 119, 119^{F2} et RD 126.

6.3 – En agglomération, par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques, les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres.

6.4 – En agglomération, par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques, les constructions à usage d'habitation, ainsi que les annexes et piscines, doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

6.5 - Une autre implantation peut être admise dans le cas :

- de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.
- d'extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents, elles peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

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

7.1 – Les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres.

7.2 – Les constructions à usage d’habitation doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres.

7.3 - Une autre implantation peut être admise dans le cas :

- de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

- d’extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents, elles peuvent être autorisées si elles respectent l’alignement du bâtiment principal.

7.4 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres.

7.5 - Les annexes peuvent s’implanter sur les limites séparatives ou respecter un retrait de minimum 3 mètres.

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

8.1 - Les annexes et piscines des constructions à usage d’habitation doivent se situer au maximum à 20 mètres de l’habitation.

8.2 - Il n’est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.

8.3 - Sauf nécessité technique avérée, les constructions à usage agricole ne doivent pas être distantes de plus de 20 mètres les unes des autres ; de fait, les extensions ne sont pas concernées par cette règle.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l’emprise au sol correspond à la surface occupée par la projection verticale au sol d’une construction projetée.

Les constructions nécessaires à l’exploitation agricole ne sont pas concernées par cette règle.

9.1 - L’emprise au sol ne pourra excéder :

- 100 m² pour les extensions de l’habitation existante (réalisées en une ou plusieurs fois)

- 85 m² pour les piscines (surface de bassin),

- 40 m² pour l’annexe de type abri de jardin

- 70 m² pour l’annexe de type garage

La superficie initiale prise en compte est celle existante à la date d’approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU.

9.2 - Il n’est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d’exhaussement ou d’affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - Dans le cas des bâtiments agricoles, la hauteur sera limitée à 10 m au faîtage par rapport au niveau du sol naturel (toit deux pans, pente 30%), sauf pour les éléments techniques tels que cuves et silos.

10.2 – Dans le cas de la réalisation d'une toiture-terrace, la hauteur maximale sera de 6 mètres à l'acrotère.

10.3 - En cas de déclivité ou de problème technique, la hauteur de bâtiments agricoles pourra dépasser 10 m au faîtage, sous réserve que la toiture du bâtiment soit à deux pans avec une pente maximum de 30%.

10.4 – La hauteur des autres constructions autorisées (habitations, ...) est limitée à 7 mètres à l'égout du toit

10.5 - La hauteur des annexes à une habitation ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

2 10.6 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage ou de l'acrotère du bâtiment existant

10.7 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Habitations

11.1 - Le traitement de façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.

Murs

11.2 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, beige (pierre vieillie), les bardages couleurs gris clairs.

11.3 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement et autres éléments décoratifs.

Toitures

11.4 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes a minima.

11.5 – Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, émaillée, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) ou en verre ou type polycarbonate, dans le cadre de constructions contemporaines à condition d'utiliser des teintes foncés ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.

Leur pente sera comprise entre 25 et 33 %

Clôtures

- 11.6 - La clôture sur voie et en mitoyenneté doit être constituée :
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, surmonté ou non d'une partie à claire-voie,
 - soit d'une clôture à claire-voie en grillage rigide.
 - soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 m.

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

-
En zone inondable, les clôtures seront obligatoirement perméables à l'eau.

Bâtiments annexes

11.7 - Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garages, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale.

11.8 – Les abris de jardin peuvent déroger au 11.7

11.9 - Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire de moins de 40 m² d'emprise au sol) pourront comporter une seule pente.

En zone inondable, l'emprise des piscines et bassins devra être matérialisée par une clôture (perméable à l'eau) ou des balises.

Constructions destinées aux activités agricoles et équipements**Murs maçonnés**

- 11.10 - Sont autorisés :
- l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, beige (pierre vieillie)
 - Les maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint).

Autres revêtements de façade

- 11.11 - Vu la spécificité de la zone, les murs des façades pourront être également constitués de :
- bardages métalliques mats, de teintes grises ou foncées,
 - bardages en pierre naturelle ou reconstituée,
 - bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).

11.12 - Les façades devront présenter une unité d'aspect. La composition du bâtiment (différents volumes ou un important linéaire de façade) pourra justifier un traitement différencié. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

11.13 - Seront interdits pour l'ensemble des constructions:

- couleurs vives, brillantes, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les surfaces réfléchissantes à l'exception des parois vitrées.

Toitures

11.14 - Les toitures seront à deux pentes (pente de 30% maximum) ou pourront être à une pente lorsque la surface de plancher est inférieure à 40 m².

11.15 – Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères. Lorsque d'éventuels équipements techniques seront posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...), ces derniers seront intégrés dans le volume de la construction ou masqués par une paroi. Elles pourront être végétalisées.

11.16 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 – Non réglementé

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Non réglementé

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 – Non réglementé

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Sans objet

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Sans objet

Aménagement d'un parc photovoltaïque sur la commune de Saint-Pey-de-Castets (33)

Dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de Saint-Pey-de-Castets : **Document de synthèse à destination du Commissaire Enquêteur – Mai 2022**

Mise en compatibilité du PLU approuvée le XXXX



Mai 2022