

Département de la Gironde

# Commune de CAMPS SUR L'ISLE



## Plan Local d'Urbanisme

### Rapport de présentation

1

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 avril 2004



## PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE	4
1.1. Situation administrative	4
1.2. Situation géographique	4
2. APERÇU HISTORIQUE	5
3 LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT	6
3.1. L'environnement physique	6
3.1.1. Les aspects géologiques	6
3.1.2. L'eau	6
3.1.3. Le milieu naturel	7
3.1.4. Les paysages	8
3.2. L'environnement humain	18
3.2.1. L'occupation du sol	18
3.2.2. Les infrastructures de communication	18
3.2.3. L'organisation urbaine	19
4.ANALYSE DE LA DEMOGRAPHIE	20
4.1 Evolution de la population	20
4.2.Structure de la population par âge	23
5. LES COMPOSANTES DE L'ECONOMIE LOCALE	23
5.1. Le potentiel humain	24
5.2. Localisation des emplois	24
5.3. Les activités	25
5.3.1. Artisanat –commerces –services	25
5.3.2.L'économie agricole	26
5.4. Le tourisme	29
6. LE CADRE URBAIN	30
6.1. Habitat et niveau d'équipement	30
6.2. Les constructions neuves	33
6.3. Les réseaux	33
6.3.1 L'eau	33
6.3.2 L'assainissement	34
6.3.3 L'électricité	34
6.3.4 Le gaz	34
SECONDE PARTIE : HYPOTHESE DE DEVELOPPEMENT ET PARTI D'AMENAGEMENT	
1. LES OBJECTIFS DU POS INITIAL	36
2. LES PRINCIPES DE LA REVISION	36
3. LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION	37
3.1. Le bourg et sa périphérie	37
3.2. Les hameaux	39
3.3. Les zones d'urbanisation future du bourg	40

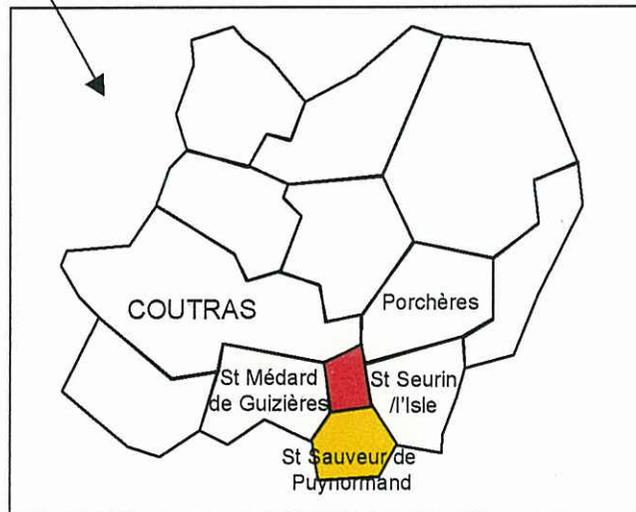
<b>4. LES ZONES SPECIALISEES</b>	<b>41</b>
4.1. La zone d'activité	41
4.2. La zone d'extraction de matériaux	41
<b>5. LA PRISE EN COMPTE DE L'ESPACE RURAL</b>	<b>42</b>
5.1. La prise en compte de l'agriculture	43
5.2. La prise en compte des milieux naturels	43
5.3. La prise en compte des paysages	44
<b>6. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION</b>	<b>45</b>
6.1. La détermination du risque	46
6.2. La détermination de la zone inondable	47
6.3. En matière d'urbanisme	47
6.4. La prise en compte au niveau local	47
<b>7. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE</b>	<b>48</b>
<b>8. LE ZONAGE ET LE REGLEMENT</b>	<b>50</b>
8.1. Les zones urbaines	50
8.2. les zones urbaines spécialisées	52
8.3. Les zones d'urbanisation future	53
8.4. Les zones réputées non équipées	53
<b>9. LES SURFACES DES DIFFERENTES ZONES</b>	<b>54</b>
<b>10. LES EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>55</b>

**PREMIERE PARTIE :  
PRESENTATION DE LA COMMUNE**



Carte n°1 :

### Localisation de la commune de CAMPS SUR L'ISLE



La commune de CAMPS SUR L'ISLE au sein du canton de COUTRAS et ses communes limitrophes

## 1. SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE

### 1.1. Situation administrative

La commune de CAMPS SUR L'ISLE appartient au Canton de Coutras qui regroupe 11 communes et appartient à l'arrondissement de LIBOURNE.

Elle adhère à 11 Syndicats intercommunaux ou associations. Il s'agit de :

- ? Le SIVOM de Lussac pour le ramassage des ordures et pour le centre de loisirs.
- ? Le syndicat intercommunal de Saint Médard de Guizières pour la distribution de l'eau.
- ? Le syndicat intercommunal de Coutras pour le ramassage scolaire des collèges.
- ? Le syndicat intercommunal de Saint Philippe d'Aiguille pour la distribution de l'électricité.
- ? Le syndicat intercommunal de Saint Seurin pour le développement économique.
- ? Le syndicat intercommunal d'Abzac pour l'aide à domicile.
- ? Le syndicat intercommunal de Gours pour les transports intercommunaux : le transvil.
- ? Les syndicats intercommunaux de Libourne pour :
  - Le chenil
  - Les gens du voyage
  - Les pôles de séjours touristiques
- ? Le syndicat intercommunal de Guîtres, le SITAVIE, pour l'entretien et la mise en valeur de l'Isle.

La commune de CAMPS SUR L'ISLE est dotée d'un plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 août 1986.

### 1.2. Situation géographique

La commune de CAMPS SUR L'ISLE est située dans la vallée de l'Isle dont elle occupe un méandre, en rive Sud, au Nord Est du département (carte n°1).

Elle est distante de LIBOURNE de 20 km et 50 de BORDEAUX. Le chef-lieu de canton, COUTRAS, est à 9 km.

Le territoire communal s'étale dans un méandre de l'Isle, au Nord, pour atteindre les coteaux du Libournais, au Sud et est bordé :

- au Sud par la commune de SAINT SAUVEUR DE PUYNORMAND
- à l'Est par celle de SAINT SEURIN SUR L'ISLE,
- au Nord par celles de COUTRAS ET PORCHERES
- à l'Ouest par celle de SAINT MEDARD DE GUIZIERES

La superficie communale est de 302 ha et correspond à la plus petite du canton. Sa population en 1990 était de 379 habitants et de 388 en 1999. La densité de population est donc de 128 hab/km<sup>2</sup>.

L'altitude maximum de la commune est de 23 m au Sud du territoire. Le minimum est de 13 m dans le méandre. Nous avons une rupture assez nette entre une partie haute de plateaux et la zone basse près de la rivière.

## 2. APERÇU HISTORIQUE

Suivant le décret du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme et l'article R.111.3.2. du Code de l'Urbanisme précisent que le Service Régional de l'Archéologie doit être saisi pour avis technique sur tout dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, lotir, de démolir de tout projet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol dans les zones sensibles répertoriées par le Service Régional de l'Archéologie.

En ce qui concerne la commune de CAMPS SUR L'ISLE, le Service Régional de l'Archéologie mentionne les lieux suivants :

✎ Le bourg Nord : Eglise St Pierre : existence supposée d'un cimetière médiéval.

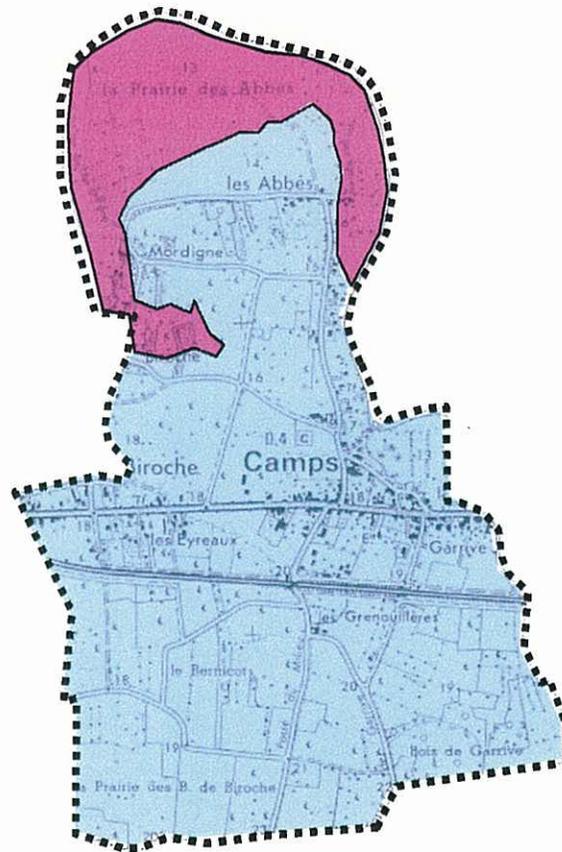
Cette liste de secteurs sensibles ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés et des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles.

Le Service Régional de l'Archéologie demande que ces zones sensibles soient mentionnées dans le rapport de présentation avec la mention suivante : "afin d'éviter toute destruction du site qui serait alors sanctionnée par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (article 257 du Code Pénal, loi du 15 juillet 1980), le Service Régional de l'Archéologie devra être

Carte n°2 :

## Commune de CAMPS SUR L'ISLE

### Géologie



#### Quaternaire

-  Alluvions de basses et moyennes terrasses: galets, graviers et sables localement argileux
-  Alluvions fluviales récentes: argiles limoneuses, sables localement

Echelle: 1/25000

Source: BRGM

immédiatement prévenu, conformément aux dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941.

## 3. LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT

### 3.1. L'environnement physique

#### 3.1.1. Les aspects géologiques (Carte n°2)

La commune s'inscrit dans la vallée alluviale de l'Isle et est en majeure partie recouverte par des formations fluviatiles généralement surmontées par des formations de recouvrement issues de l'altération et du remaniement des terrains du quaternaire en place.

#### 3.1.2. L'eau

L'eau a une grande importance puisque la commune s'inscrit dans le lit majeur de l'Isle qui symbolise la limite Nord du territoire communal.

Celui-ci est totalement inclus dans son bassin versant et son territoire est parcouru par les « fossés », ruisseaux canalisant les eaux superficielles en provenance du coteau. Les plus remarquables étant le fossé du Milieu et celui de Garrive (cf. carte n°3).

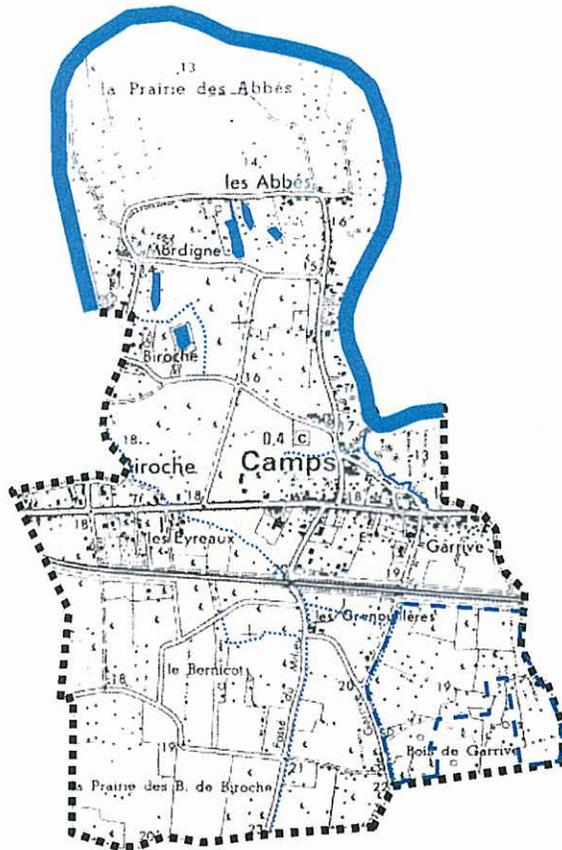
Par ailleurs, les eaux de ruissellements ont une importance majeure sur la commune. En effet, les ruisseaux tels que la Garrive draine un important bassin versant provenant de l'amont de l'autoroute A89. Aujourd'hui, les conditions de ruissellements ont beaucoup changé avec notamment une augmentation du coefficient de ruissellement des eaux du coteau de Saint-Sauveur-de-Puynormand et une concentration des eaux superficielle vers l'ouvrage hydraulique de l'A89.

De plus, l'autre point particulier du ruisseau de Garrive est qu'il est entièrement busé de la voie ferrée jusqu'à l'aval de la RN 89. Lors d'ouvrage, les débordements se produisent en amont de la section busée et notamment au niveau de la voie communale n°4, en provoquant une inondation dans le secteur de la Greneuillères, les eaux de débordement de la Garrive rejoignant alors celles du fossé du Milieu.

# Carte n°3

## Commune de **CAMPS SUR L'ISLE**

### Le réseau hydrographique



-  Anciennes gravières
-  L'Isle
-  Cours d'eau
-  Aqueduc souterrain
-  Future gravière

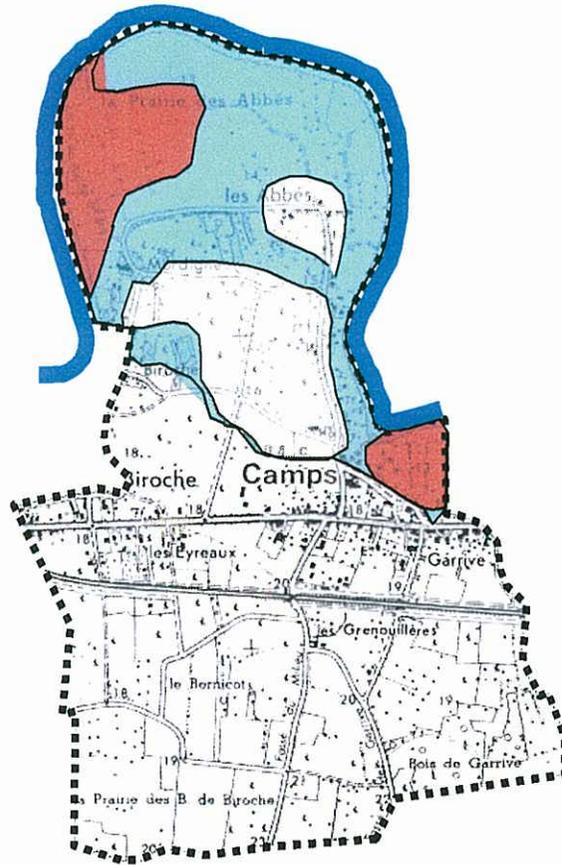
Échelle: 1/25000

Source: APIETA

Carte n°4

# Commune de CAMPS SUR L'ISLE

## Les champs d'inondabilité



-  Champ d'inondabilité (lit majeur) correspondant à la crue centennale
-  Courbe des hauteurs d'eau supérieures à 2 m
-  Limite communale

Echelle: 1/25000

Source : Etudes préliminaires du PERI

Dans le même registre, le fossé du Milieu est pourvu d'ouvrage mal adapté. C'est le cas notamment pour la buse qui passe sous la voie ferrée et sous la RD21E3.

Tous ces problèmes d'eau de ruissellement n'est pas sans provoquer des inondations dans les zones urbanisées. La commune à donc commandée une étude hydraulique afin de prévoir et chiffrer la nature des différents ouvrages à réaliser pour éviter ces différents problèmes.

De plus, la commune est concernée par l'étude hydraulique de détermination des zones inondables de l'Isle car la majeure partie du territoire communal situé a l'intérieur du méandre dessiné par l'Isle est soumis aux inondations de celui-ci. A ce titre un Plan Prévisionnel Risque Inondation est en cours d'élaboration. (carte n°4)

### 3.1.3. Le milieu naturel

La commune de CAMPS SUR L'ISLE est caractérisée par un milieu naturel qui a subi de très grands bouleversements suite à l'intervention humaine.

Nous pouvons considérer deux grandes entités :

- La Vallée
- Les coteaux

Ces derniers sont séparés par une zone fortement urbanisée et d'importantes infrastructures de communication, telle que la voie de chemin de fer et l'autoroute A89.

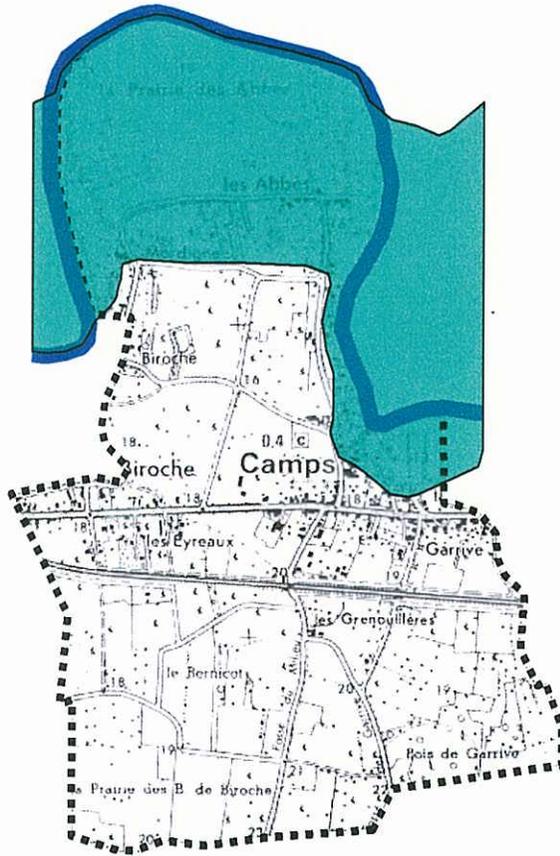
Ces deux grandes entités présentent des intérêts écologiques importants puisqu'une ZNIEFF (carte n°5) s'étend de la commune de Saint Seurin sur l'Isle à Coutras.

La vallée de l'Isle est la zone la plus intéressante. On y trouve une faune relativement riche et importante. C'est un lieu de reproduction potentielle et de grossissement de poissons migrateurs.

## Carte n°5

# Commune de CAMPS SUR L'ISLE

## Les zones d'inventaires écologiques



-  Aire de la **ZNIEFF**:  
Zone Naturelle d'Intérêts Écologiques Faunistiques et Floristiques
-  L'Isle

Echelle: 1/25000

Source: Comité des inventaires d'Aquitaine

Classée en 2<sup>ème</sup> catégorie piscicole, l'Isle est réputé pour être une des rivières les plus riches de Gironde. Au y dénombre 39 espèces au total.

9 espèces migratrices,  
10 espèces de poissons carnassiers,  
20 espèces de poissons blancs

De plus les différentes zones inondables situées dans le lit majeur ainsi que les différents fossés constituent un lieu de reproduction pour le brochet et certains cyprinidés comme la carpe.

Les coteaux présentent eux aussi un intérêt faunistique important notamment pour le grand gibier.

En effet, ces coteaux situés au sud de la commune constituent le lieux de passage privilégié pour le grand gibier.

### 3.1.4. Les paysages

La commune présente divers aspects paysagers. Du point de vue historique il est important de noter que la commune n'était pas pourvu de viticulture au XVII<sup>ème</sup> siècle, comme on peut le voir sur la carte de Beylem.(carte n°6)

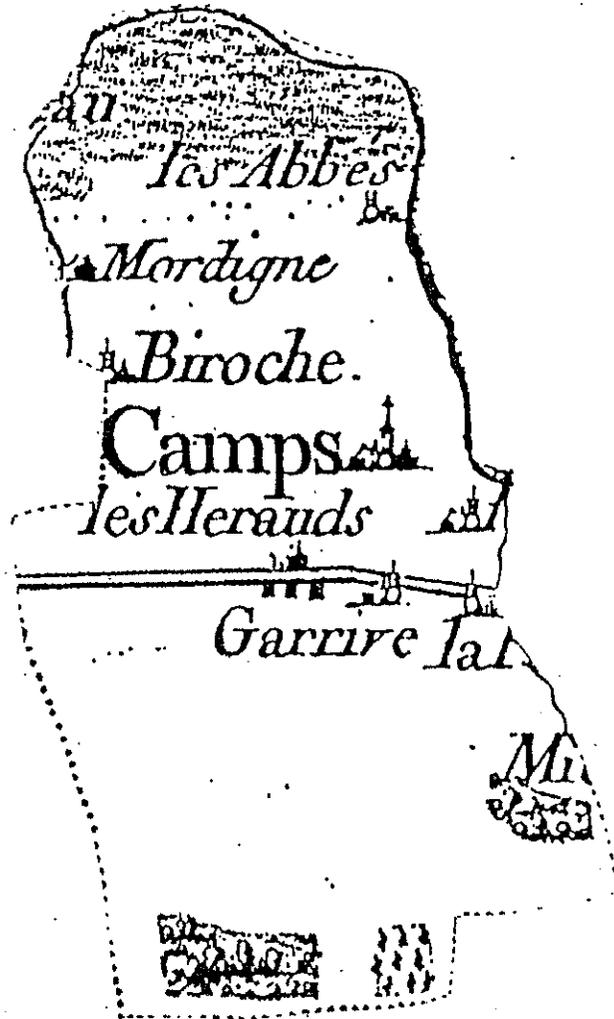
Aujourd'hui, la commune présente un couvert végétal diversifié. Le taux de boisement est moyen, mais présente une grande diversité biologique. On trouve 6 typologies de formations d'espèces végétales qui ne se répartissent pas uniformément sur l'ensemble de la commune.

#### La connaissance du paysage :

La connaissance du paysage s'effectue d'abord par un travail de terrain, car par définition, le paysage est essentiellement une affaire de perception sensible de la réalité du territoire telle qu'elle s'offre à nos yeux.

Cette connaissance est bien sûr complétée dans un second temps par des rencontres de spécialistes et des lectures des travaux déjà réalisés à caractère géographiques, historiques et culturels.

# Carte de Belleyme



A partir de ce travail de base, on peut définir, agir car au-delà des fondements géographiques, historiques et culturels, la connaissance du paysage s'attache à mettre en évidence:

- les échelles de cohérence ou unité de paysage, pour agir de façon coordonnée par la qualité de l'espace dans les problématiques d'aménagement du territoire.
- les valeurs paysagères qui sont des éléments ou des relations entre éléments qui fondent la spécificité et l'identité d'un territoire donné.
- les enjeux qui pèsent sur les paysages, par l'observation des dynamiques à l'œuvre et de leurs effets sur l'espace et ses logiques constitutives.

Les enjeux :

Pour la Gironde, c'est d'abord le phénomène de l'urbanisation qui pèse de façon forte sur le devenir des paysages. Il concerne les villes, les bords de routes qui subissent la dynamique d'urbanisation en zone commerciale ou les routes qui relient les villages.

Le phénomène urbain concerne encore les espaces ruraux, en perte de vitesse économique et éloignés des pôles d'attraction moins tenu par une gestion agricole forte et donc facilement soumis aux évolutions d'une urbanisations diffuse et hasardeuse.

Les autres problématiques observées sur le territoire concernent les routes, vecteurs essentiels de découverte du paysage et dont les relations avec leur contexte traversé se fragilisent soit du fait de l'absence de maîtrise de ce qui se passe autour, soit du fait des normes et du diktat sécuritaire qui les font se ressembler partout.

Elle concernent également l'eau et les fleuves, charpente de l'organisation paysagère.

Enfin, elles intéressent l'espace agricole et sa gestion, l'agriculture tendant à unifier l'occupation des sols, conduisant à une pauvreté paysagère.

Les objectifs de la valorisation :

Au niveau départemental, on peut définir 8 grands objectifs principaux afin de valoriser les paysages. Parmi eux, cinq sont applicables à la commune de CAMPS SUR L'ISLE:

- Conforter ou développer l'existence de compositions urbaines originales en territoire rural :

L'enjeu urbain est d'autant plus important qu'il faut s'attacher à conforter ces formes urbaines. On doit les préserver ou en inventer de nouvelles, à l'occasion des extensions qui s'opèrent, tel est l'un des grands objectifs en matière de paysage pour le département.

- Mettre en scène la lisibilité des paysages depuis les parcours stratégiques du département :

- Inventer ou conforter une gestion paysagère des espaces agricoles :

Il s'agit de soutenir une gestion de l'espace, là où la déprise agricole peut poser des problèmes de paysage. Dans le fond de la vallée de l'Isle, il faut accompagner les productions intensives, souligner l'existence fondamentales du paysage: routes, canaux de drainage, de maîtriser les dimensions et les répartitions de peupleraies dans l'espace.

- Remettre en scène la présence de l'Isle :

Les cours d'eau forment la charpente essentielle des paysages Girondins, cristallisant à la fois la vie et la diversité. Leur présence a été évidente tant qu'ils ont servi de moyen de locomotion essentiel, découvrant les vues depuis l'eau vers la terre. Aujourd'hui, le retournement du paysage fluvial est à opérer, en mettant en scène la présence structurante de l'eau et des zones humides adjacentes depuis la terre.

- Relever les reliefs stratégiques du département :

Il s'agit en particulier des coteaux qui entourent la vallée. Dominant et coiffé de forêts, il ouvrent des vues lointaines.

Diagnostic :

La vallée de l'Isle en amont de Coutras offre un paysage similaire à celle de la Dronne. Elles sont délimitées par des coteaux courts qui les séparent de massifs implantés sur des poches de sols sableux.

La vallée de l'Isle présente quatre caractéristiques paysagères qui sont:

- vallée large et plate.
- limitée par des horizons boisés.
- striée par des infrastructures imposantes (chemin de fer, RN 89, A89).
- pondéré par un habitat sans caractère particulier, qui se cristallise en particulier autour des routes.

Les routes restent les lieux essentiels à partir desquels le paysage se découvre. Certaines routes occupent des positions privilégiées et stratégiques pour remplir ce rôle. Il s'agit dans notre cas de la RN89, de la future A89, et des routes qui longent les cours d'eau comme l'Isle. La lisibilité paysagère passe par une maîtrise du paysage de la route (profils, végétations et mobilier d'accompagnement) et du paysage depuis la route (formes et implantations d'urbanisation notamment).

Sur la commune de Camps sur l'Isle, on trouve un certain nombre de paysages à la fois naturel et urbain. On peut dénombrer cinq ensembles qui se distinguent par leurs qualités propres:

- La plaine alluviale de l'Isle
- L'extension urbaine qui se découpe en deux parties:
  - d'une part une zone résidentielle: le Bourg nord et sud
  - d'autre part une zone plus rurale: la Mordigne et la Greneuillère
- La zone urbaine qui se décompose elle aussi en deux parties:
  - d'une part un habitat dense: le Bourg centre
  - d'autre part un habitat diffus: les Eyreaux
- Une zone de transition de prairie
- Les coteaux de Saint Sauveur de Puynormand

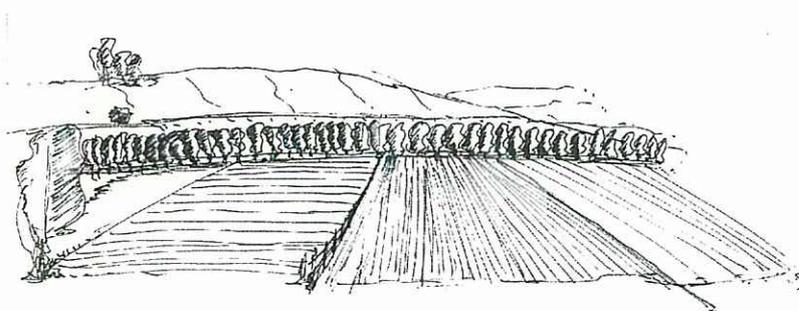
Entité I: La plaine alluviale de l'Isle :

Elle se caractérise par de grandes étendues de champs bordés au loin par la ripisylve (1) et quadrillé par un ensemble de chemins (2), de haies et de fossés (3) qui accentuent cette idée de distance.



Comme le montre le croquis, on retrouve des alignements d'arbres qui soulignent les berges de l'Isle à la manière d'un mur mince.

Croquis caractéristique



C'est à la fois, une limite et une transition entre la plaine alluviale de l'Isle et les coteaux de La Grave, au nord de la commune.

Le relief est accentué par la présence de bois sombre, en pied et en haut de coteau. On a un contraste entre la plaine claire et les coteaux sombres. Ceux-ci semblent par ces différents contrastes plus éloignés qu'il n'y paraît.

La distance est accentuée par le quadrillage des chemins et des fossés. De plus, les parcelles, en friches ou en cultures de taille modestes contribuent à imprimer cette notion d'horizontalité.

### Coupe caractéristique



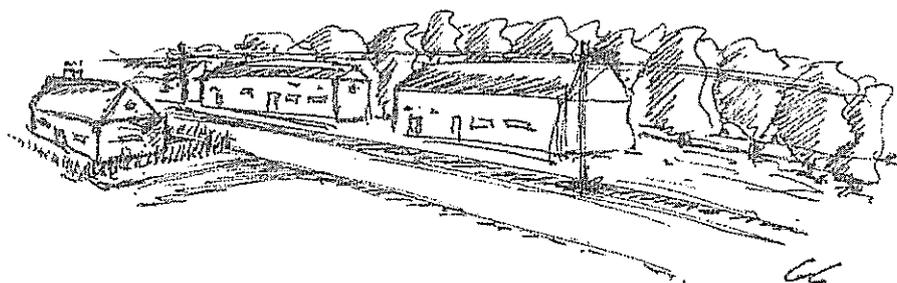
Ce type de paysage se retrouve tout au long de la vallée de l'Isle. Cette unité paysagère détient donc visuellement un potentiel remarquable par la variété de ses composantes (haies d'arbres, ripisylve, bois sombre, champs, ... ).

#### Entité II : L'extension urbaine.

C'est une zone d'habitat de transition entre la plaine et le Bourg Centre. Toutefois, elle n'est pas uniforme. On distingue deux ensembles.

- a) La première zone se caractérise par de l'habitat résidentiel moyennement dense . C'est la zone de développement future de la commune (1). L'habitat nouveau tend à s'implanter le long des voies communales et assure la continuité du bâti entre 2 noyaux d'habitat ancien : le Bourg Centre et le hameau des Abbés. Il est en majorité de type pavillonnaire (2,3), de moyennes parcelles alignées en bordure des voies communales pour les maisons les plus anciennes et en retrait pour les maisons récentes, ce qui accentue cet effet de longueur.

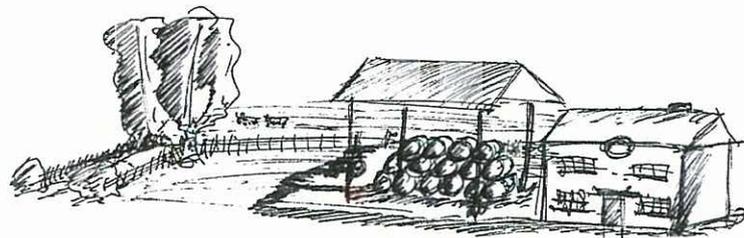
### Croquis caractéristique





b) La deuxième zone correspond à de l'habitat dispersé. On a un caractère rural qui prédomine. On retrouve un certain nombre d'exploitations agricoles (1) avec leur bâtiments particuliers. Quelques maisons servant de résidences (2,3) uniquement. Très espacées, sans formes particulières, elles contribuent à l'aspect rural qui se dégage de cette zone.

Croquis caractéristique



Entité III : La zone urbaine principale.

Comme l'entité précédente, elle se caractérise par de l'habitat. De la même façon, on distingue 2 parties. Une zone caractérisée par de l'habitat dense (le Bourg Centre) et une zone caractérisée par de l'habitat diffus ( la croix de Biroche).

a) Le Bourg Centre constitue le cœur de la commune. Ce paysage urbain est marqué par de l'habitat aligné le long des voies de communications. A la fois voies d'accès (N89) mais aussi frontière, elles accentuent cet effet de couloir. La

densité de l'habitat dans le Bourg Centre limite le champ de vision depuis les voies de communication.

Croquis caractéristique



- b) Cette zone se caractérise par de l'habitat pavillonnaire diffus sur grandes parcelles. Situé à l'Ouest de la commune, elle s'inscrit dans le prolongement de la zone d'habitat de la commune de Saint Médard de Guzières. Elle est détachée du Bourg Centre par une bande de prairie et la zone d'activité. Cette zone d'habitat récent n'est pas alignée en bordure de la N89 (1,2,3). On ne retrouve pas cet aspect de couloir comme dans le Bourg Centre. Par ailleurs, comme l'habitat est diffus, le champ de vision est plus ouvert.

Croquis caractéristique

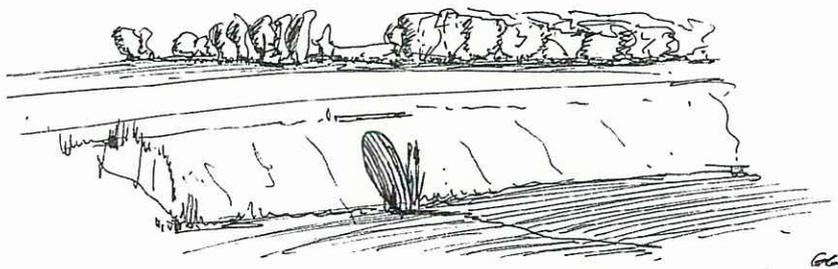


Entité IV : La zone de transition.

C'est une zone de prairie qui fait la transition entre la zone urbaine et les coteaux de Saint Sauveur de Puynormand. Vierge de toute urbanisation hormis une simple ferme qui est proche de la partie urbanisée de la commune, elle constitue le paysage vitrine de la commune pour les futurs usagers de l'autoroute A89.

Aujourd'hui, son aspect est modifié par la traversée de cette autoroute. On y trouve le seul grand bois de la commune : le bois de Garrive. La future carrière qui sera exploitée sur cette zone risque de défigurer durant la durée de la concession le paysage. La réhabilitation du site devra faire l'objet d'un grand soin. En effet, cette zone constitue la vitrine de la commune. Elle permet aux usagers de l'A89 d'avoir un champ de vision lointain. Sa valorisation constitue un des enjeux les plus importants en matière de paysage.

Croquis caractéristique



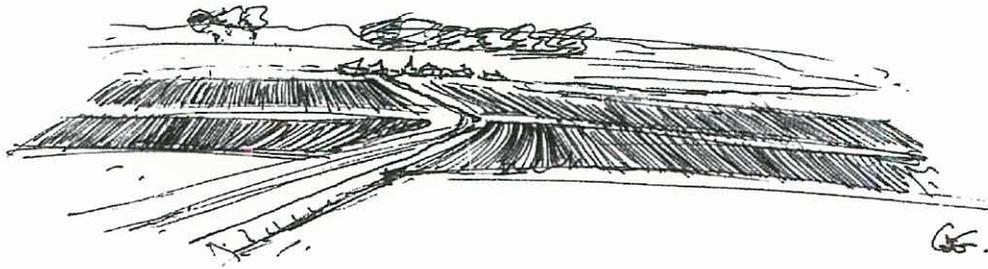
Entité V : Les coteaux de SAINT SAUVEUR DE PUYNORMAND.

Elle se caractérise par une zone de coteaux qui commencent sur le territoire communal et se poursuit sur la commune de SAINT SAUVEUR DE PUYNORMAND. C'est sur cette partie de la commune que se concentre l'activité viticole. Espace ouvert, le champ de vision du conducteur dépasse les limites communales qu'il ne perçoit pas.

Sur cette zone, on retrouve un découpage classique des coteaux. Dans la plaine, on retrouve les prairies. Le coteau est occupé par la viticulture qui exploite au mieux les différentes couches géologiques. Le haut du coteau est couvert est couvert par une végétation dense forestière qui constitue les bois du PUYNORMAND.

Ce paysage se répète tout au long de la vallée de l'Isle.

Croquis caractéristique



Conclusion :

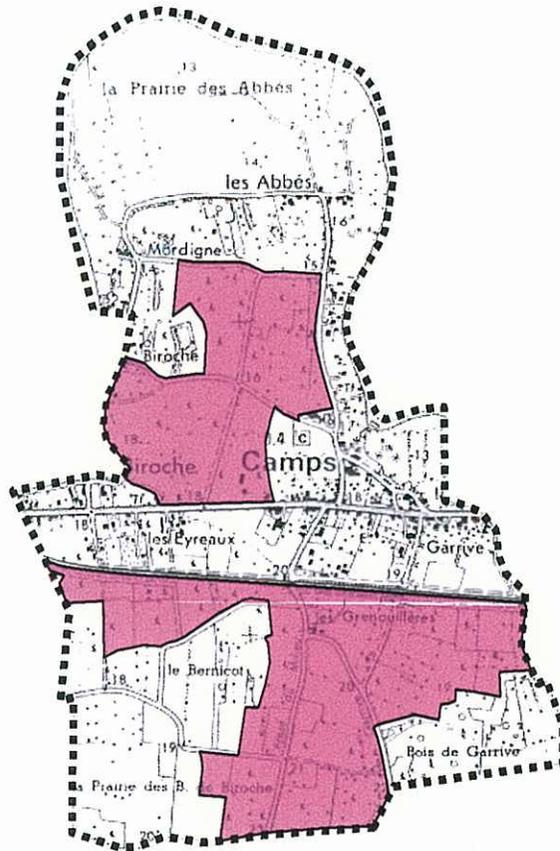
La commune est pourvu en plusieurs entités paysagères différentes qu'elle se doit de préserver. Pour cela, elle doit répondre aux deux principaux enjeux qui l'attend : d'une part la valorisation du paysage et d'autre part de sa réhabilitation.

- La commune doit valoriser :
  - Les bois de coteaux (le bois de Garrive),
  - Les bords de l'Isle.
- La commune doit réhabiliter :
  - Son urbanisme échevelé,
  - Les routes et leurs urbanisation linéaires,
  - Les terrains résiduels entre routes et voies ferrées,
  - L'espace agricole en déprise.

## Carte n°7

# Commune de CAMPS SUR L'ISLE

## Les zones AOC



-  Périmètre de la zone d'Appellation d'Origine Contrôlée
-  Limite communale

Echelle: 1/25000

Source: INAO

## 3.2. L'environnement humain

### 3.2.1. L'occupation du sol

L'occupation du sol reste liée à l'agriculture puisque la superficie agricole utilisée représente plus des deux tiers du territoire communal.

Ce sont les prairies et les terres qui dominent le paysage agricole. Elles sont localisées sur l'ensemble du territoire communal de part et d'autre du cordon urbanisé de la nationale 89.

Les prairies arrivent en tête et occupent 88 ha. Elles sont destinées à l'élevage.

Les terres labourées arrivent en seconde position avec près de 53 ha. Elles sont destinées aux céréales et aux fourrages.

Les vignes arrivent en troisième position. Avec seulement 6,7 ha plantés, alors que l'aire AOC de Bordeaux a un potentiel de 60 ha, nous avons un coefficient de remplissage de l'appellation de 11.16 %. (carte n°7)

Enfin, on trouve des vergers et des peupleraies, mais dans des proportions moindres. Ils se situent au Nord-Est de la commune sur le bourrelet alluvial du méandre.

Il existe peu de boisement sur la commune. La plupart d'entre eux occupent des zones hautes, comme les coteaux situés au Sud-Est de la commune. Les autres correspondent à quelques boisements de feuillus de faible extension dispersés sur le territoire communal.

Le reste de l'espace est soit urbanisé, soit en friche.

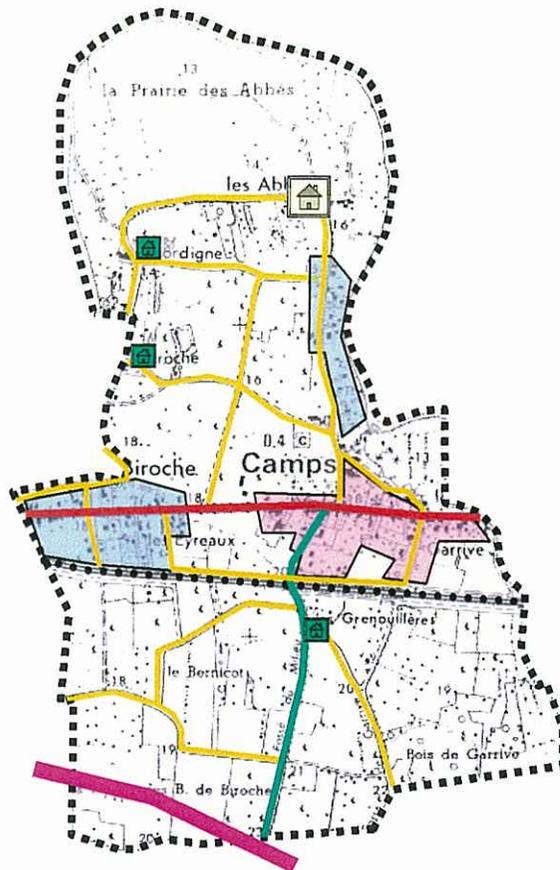
### 3.2.2. Les infrastructures de communication

Le territoire communal est traversé d'Ouest en Est par la Nationale 89, artère principale. L'autoroute A89 a un tracé parallèle à la nationale et passe en limite Sud du territoire. Elle a été mise en service en juillet 2001. L'échangeur le plus proche est situé sur la commune d'Abzac. Il permet à CAMPS d'espérer, de part sa proximité, une accentuation des demandes de terrains à bâtir.

Carte n°8 :

## Commune de CAMPS SUR L'ISLE

Infrastructure et habitat



Légende :

-  Route Nationale 89
-  Route départementale de deuxième catégorie
-  Autoroute A89 (en construction)
-  Autres voies
-  Habitat dense
-  Habitat peu dense
-  Hameau
-  Habitat dispersé

Hormis la nationale et l'autoroute, la commune ne comprend qu'une seule route départementale, la RD 21<sup>E3</sup> Elle relie la commune de Camps à celle de Saint Sauveur en Puynormand, au Sud.

La commune est quadrillée par un ensemble de voies communales et de chemins d'exploitations.

Tableau n° 1 : Catégories des voies départementales

Voies	Catégorie	Origine	Fin
RD21 <sup>E3</sup>	Quatrième	N89	Saint Sauveur

Source : SIR-CG33

Les données d'accidentologie font apparaître entre 1994 et 2000, 7 accidents qui ont eu lieu sur le territoire communal. La plupart se sont produits sur la RN89.

Ces accidents ont fait 2 tués, 4 blessés graves dont 1 piéton et 2 blessés légers.

Ce bilan doit être l'occasion de mener une réflexion sur l'amélioration des conditions de sécurité en particulier le long de la RN89 et de limiter les accès directs sur cette voie.

Par ailleurs, la commune est traversée par la voie de chemin de fer Bordeaux Clermont-Ferrand, mais est dépourvu d'une gare. La plus proche est celle de St Médard de Guizières située en limite Ouest de la commune.

Enfin, la commune est desservie par la ligne Trans Gironde n°303 Bordeaux - Montpon aux arrêts « Centre » et « Garrive »

### 3.2.3. L'organisation urbaine

L'habitat traditionnel s'organise sur la commune d'une manière assez simple.

Il s'articule sur un bourg de forme linéaire traversé par la RN 89. Au sud son expansion s'arrête à la voie de chemin de fer.

Au Nord, au-delà de l'église, le long de la voie communale n°5 et à l'Ouest de la commune, on a un développement plus récent de l'habitat qui s'est opéré de façon lâche, voire inorganisé profitant des opportunités foncières.

On retrouve une autre forme d'habitat ancien sur la commune : les hameaux. Ils sont peu nombreux. Les principaux sont : les Abbés au Nord et les Greneuillères au Sud.

En opposition à cet habitat groupé, la partie interne du méandre est le domaine de l'habitat dispersé, localisé dans bien des cas, en bordure des voies de communication. Il s'agit la plupart du temps de fermes isolées, voire moins souvent d'un simple habitat de modeste qualité.

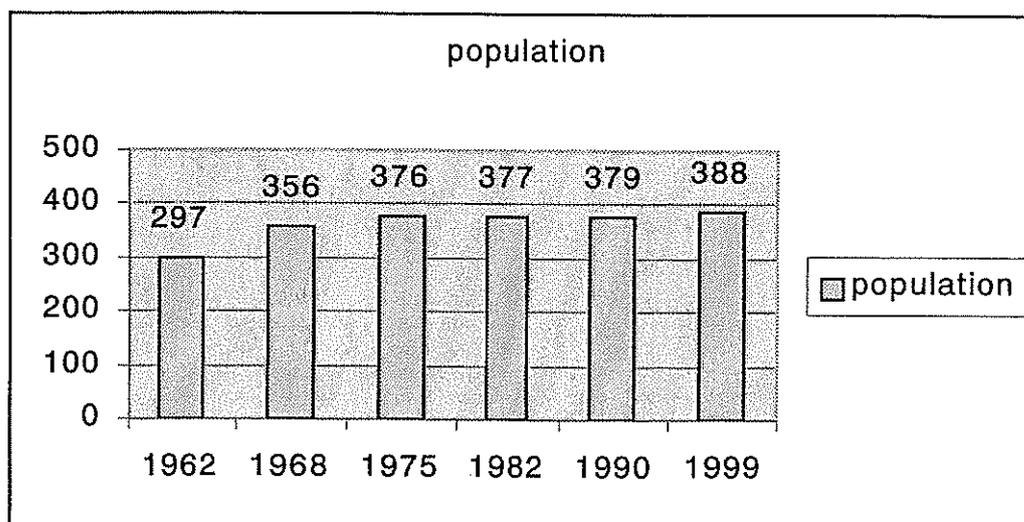
Au Sud-Est de la zone urbanisée, on assiste, de manière récente, à une expansion de l'habitat organisé sous la forme de lotissement.

Par ailleurs, une certaine qualité architecturale anime l'axe principal du bourg (RN 89).

## 4. ANALYSE DE LA DEMOGRAPHIE

### 4.1. Evolution de la population

Graphe n°1 : Evolution de la population entre 1962 et 1999



En 1999, la population communale était de 388 habitants. Celle-ci est en légère augmentation par rapport à 1990 où le nombre de résidents atteignait 379 personnes.

C'est entre 1962 et 1968 que la commune a connu sa plus forte croissance, avant qu'une période très calme ne s'installe.

En effet, entre 1975 et 1990, la population connaît un certain tassement, puisqu'elle n'a augmenté que de trois personnes.

Aujourd'hui, si la population croît de nouveau, c'est avant tout grâce à un solde migratoire qui se maintient alors que le solde naturel bien que négatif s'amenuise.

Ces mouvements de population (taux de variation) sont dus à la conjonction du solde naturel (différence entre les naissances et les décès) et du solde migratoire (différence entre les habitants quittant la commune et les nouveaux résidents).

Il convient de noter que la population de 1999 est la plus importante enregistrée depuis 1876 date du début des recensements français. La population moyenne, au fil du siècle, oscille aux environs de 250 habitants.

Tableau n° 2 : Analyse du taux de variation entre 1968 et 1999

	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999
Taux de variation annuel	0,79	0,04	0,07	0,26
Dû au mouvement naturel	0,24	0,00	-0,50	- 0,23
Dont naissance	1,34	0,00	1,02	+ 0,94
Dont décès	-1,10	0,00	-1,52	- 1,17
Dû au solde migratoire	0,55	0,04	0,56	0,49

Sources : INSEE - RGP 1999

Le taux de variation annuel connaît sur les quatre périodes des variations très importantes qui restent toutefois facilement explicables.

Le taux est fort sur la période 1968/1975 alors que les deux périodes suivantes, le taux de variation annuel est très faible. Ce n'est que sur la période 1990/1999 que celui-ci croit de nouveau.

Sur les quatre périodes le solde migratoire est toujours positif. Il compense à chaque fois le solde naturel qui positif sur la première période, mais qui est négatif sur les deux dernières périodes.

Il convient en premier lieu de constater que la croissance enregistrée entre 1968 et 1975 est liée à un fort apport de migrant. L'origine est sans doute à chercher dans l'embellie d'emplois situés sur les communes voisines de Saint-Seurin-sur-l'Isle et Saint-Médard-en-Guizières.

Sur cette même période, on constate un solde naturel positif. Ce n'est qu'à partir de 1975 que le solde naturel va décroître progressivement pour être nul sur la période 1975/1982 puis négatif sur les deux autres périodes.

Le taux de variation annuel entre 1990/1999 dû au mouvement naturel est de -0.23%, alors que le taux de variation annuel sur la même période dû au solde migratoire est de +0.49%.

Sur le département le taux de variation annoncé entre 1990 et 1999 est de + 0,6 % par an. Il se décompose de la façon suivante :

- le taux de variation annuel dû au solde naturel est de +0.22 % par an.
- le taux de variation annuel dû au solde migratoire est de +0.49 % par an.

La situation de la commune est identique à la tendance départementale en ce qui concerne le solde migratoire. Par contre, si en valeur absolue le solde naturel est identique à celui du département, il n'en est pas moins différent puisqu'il est avant tout négatif sur la commune. Cet indicateur met en avant la faiblesse de la structure par âge de CAMPS-SUR-L'ISLE.

## 4.2. Structure de la population par âge

Tableau n°3 : Evolution de la population par classe d'âge entre 1990 et 1999

Tranches	1990	%	1999	%	Evolution 1990-1999		Département	France
					Absolue	% tx annuel		
0-19 ans	93	24.67	82	21.13	- 11	- 1.07%	22.2 %	24.6 %
20-39 ans	101	26.79	96	24.74	- 5	- 0.49%	26.5 %	28.1 %
40-59 ans	88	23.34	98	25.26	+ 10	+0.97%	26.4 %	26.0 %
60-74 ans	69	18.30	71	18.30	+ 2	+0.19%	15.4 %	13.6 %
75ans et +	26	6.90	41	10.57	+ 15	+1.46%	9.5 %	7.7 %
Total	379	100	388	100	+ 9	+0.88%	100 %	100 %

Source : INSEE- RGP 90 &amp; 99

Les 0-39 ans représentent les classes d'âge les plus importantes en 1990, alors qu'en 1999, ce sont les classes d'âge 20-59 ans qui sont les mieux représentées. Entre ces deux recensements, on a eu un glissement de la population de la première classe vers la seconde et de la seconde vers la troisième.

On a donc un glissement de la structure par âge de la population de la commune.

Par ailleurs, on peut noter que si la première classe n'est pas la plus importante en 1999, son effectif reste encore important.

C'est la classe d'âge des plus de 75 ans et plus qui a le plus évolué entre les 2 recensements.

On assiste à un vieillissement de la population.

## 5. LES COMPOSANTES DE L'ECONOMIE LOCALE

L'économie locale repose sur deux facteurs essentiels :

- la main d'œuvre disponible
- le potentiel d'activité qui lui est offert localement

## 5.1. Le potentiel humain

Il est difficile d'approcher cette notion en terme de statistique, l'INSEE ayant modifié sa définition de population active entre les recensements de 1990 et celui de 1982. Ceci concerne essentiellement les militaires du contingent, compris dans la population active en 1990 alors qu'il n'était pas inclus en 1982.

Toutefois l'incidence sur la commune ne remet pas en cause certaines tendances, qui sont dues à une diminution de la population active.

Le tableau ci-dessous récapitule sur les recensements de 1990 et 1999, le nombre d'actifs résidents sur la commune.

Tableau n°4 : Evolution du nombre d'actifs entre 1990 et 1999

Année	Actifs	
	Emplois	Chômeurs
1990	140	11
1999	139	23

Source : RGP 1990 1999

En août 1999, le nombre de demandeurs d'emploi décompté par l'ANPE était de 23 sur la commune.

Ceci ne fait que confirmer la tendance à la croissance du chômage (16.55%) sur la commune où le taux de chômage est supérieur à la moyenne nationale (9.4 % en octobre 2000).

## 5.2. Localisation des emplois

Il convient de signaler que les différences de population entre les tableaux n°4 et 5 proviennent d'une part d'une différence de source mais également du décalage des dates entre ces deux origines.

Sur les 139 actifs résidents sur la commune, seulement 27 d'entre eux y ont leur emploi (soit 19.42 %), c'est à dire 1 actif sur 5.

Les autres travaillent de façon préférentielle sur les communes du canton. Cette proportion est importante puisque c'est un peu plus des quatre cinquième de la population qui travaille dans une commune différente (80.57%).

La commune n'a pas un potentiel économique important lui permettant de fournir du travail à l'ensemble de sa population active. On se trouve en réalité dans une commune résidentielle à potentiel de migrants journaliers.

Les migrants journaliers vont travailler en priorité dans le département (67.1%), notamment vers le bassin d'emploi de Libourne puis, dans les deux communes limitrophes : Saint Seurin sur l'Isle et Saint Médard de Guizières qui forment avec la commune de Camps sur l'Isle une même unité urbaine.

### 5.3. Les activités

#### 5.3.1. Artisanat –commerces - services

La totalité du tissu économique est réparti en majorité le long de l'avenue de la République (N89) dans la zone urbaine centrale.

On dénombre 16 entreprises artisanales, industrielles, commerciales ou de services répartis comme suit :

Tableau n°5 : Localisation des emplois de la commune par secteurs.

1 –BATIMENT	7
Mçon	2
Plâtrier	1
Peintre	1
Fourniture de matériaux	1
Revêtements polyester	1
Vente de matériel incendie	1
2 –ALIMENTAIRE	0
3 –AGRICULTURE ET PECHE	1
Fabrication d'aliment pour animaux	1

4 –BAR RESTAURATION	2
Bar-Tabac-Brasserie	1
Restaurant	1
5 –SERVICES ET LOISIRS	0
6–AUTOMOBILE et TRANSPORT	2
Carrosserie	1
Mécanique et pièces détachées	1
7 –MEDICAL –PARAMEDICAL	1
Ambulancier	1
8 –COMMERCES DE PROXIMITE	1 (compté comme brasserie)
Tabac	1
9 –AUTRES	3
Coutellerie	1
Brocanteur, restaurateur de mobilier	1
Sellerie, matériel d'équitation	1

La commune n'est pas dotée de services publics comme une poste, une gendarmerie, un centre de secours, ainsi que d'une bibliothèque. Par contre elle possède une école maternelle ainsi qu'une l'école primaire. Pour les classes supérieures IEs élèves vont au collège de COUTRAS et au Lycée à LIBOURNE. Il convient de noter qu'un projet de crèche intercommunale est en cours d'étude.

Toutefois, il est important de préciser qu'un grand nombre de services publics et de commerces : postes, banques, commerces de proximités existe sur les deux communes de Saint Médard de Guzière et Saint Seurin sur l'Isle distantes de quelques centaines de mètres seulement.

Au niveau des équipements sportifs, la commune n'est pas dotée de terrains de sport de grand jeu ou d'une salle communale polyvalente.

### 5.3.2. L'économie agricole

Comme nous allons le voir, l'activité agricole ne représente pas une part importante de l'économie sur Camps sur l'Isle. Quel que soit le milieu naturel, celle-ci est peu performante ou moderne.

Les sources officielles pour apprécier l'agriculture locale correspondent au RGA. Toutefois la commune a bénéficié d'une enquête spécifique de la Chambre d'Agriculture en 1997. Ce sont ses résultats que nous allons exploiter.

Le RGA, compte tenu de ses spécificités ne comptabilise plus aucun exploitant, ni agriculture sur le territoire. Si il est vrai que nous plus d'exploitant résidant sur la commune, il reste que le foncier à encore en grande partie une vocation agricole et a bénéficié d'un remembrement total dans le cadre de la réparation des dommages causés à l'agriculture, lors du passage de l'autoroute A89.

La surface totale mise en valeur est de 155 ha correspondant à 51.32% du territoire communal.

L'économie agricole repose sur 2 spéculations essentielles, dont la plus importante est l'élevage puisque les terres en herbes et les fourrages en culture principale représentent 115 ha soit plus de 74.1% des terres exploitées. Celles-ci sont réparties sur l'ensemble de la commune.

La vigne représente une petite part de l'économie agricole. Aujourd'hui 6.7 ha de vigne sont plantés, alors que la surface en AOC est de 60 ha. Le coefficient de remplissage de l'aire de l'Appellation d'Origine Contrôlée Bordeaux est de 11.16%. Il laisse présager de vastes possibilités d'extension du vignoble.

Toutefois, il convient de remarquer que la viticulture n'est pas en plein renouveau sur la commune, puisque le nombre d'exploitant agricole n'a cessé de baisser depuis 1970.

A l'inverse, les céréales avec la culture du maïs, qui occupent la troisième place en terme d'occupation de l'espace avec 26 ha sont les victimes de la montée en puissance des zones en friches.

L'élevage et particulièrement l'élevage de bovins et d'ovins (en ordre décroissant du nombre de têtes), bien qu'en diminution, se maintient. Toutefois, il existe encore des producteurs laitiers sur le territoire communal.

Enfin, nous avons quelques hectares consacrés à des jardins familiaux.

Cette économie repose sur une structure humaine peu dynamique et vieillissante. Le tableau suivant nous fournit par classes d'âge le nombre d'exploitants et les surfaces mises en valeur.

Tableau n° 6  
Répartition des exploitants par classes d'âge

Classe d'âge	Nombre	%
Moins de 35 ans	0	0
De 35 à 49 ans	3	21.4
De 50 à 54 ans	3	21.4
De 55 à 59 ans	1	7,2
De 60 à 65 ans	4	28.6
Plus de 65 ans	3	21.4
total	14	100.0

Source :APIETA – OTREA 97

La commune recèle d'un potentiel d'exploitants plutôt ancien puisque aucun agriculteur n'a moins de 35 ans et que dix agriculteurs sur quatorze que compte la commune ont plus de 50 ans, ce qui représente plus des deux tiers du nombre d'exploitants (71.42%).

La commune ne compte pas de structures coopératives de regroupement d'éleveurs ou d'agriculteurs en général.

En observant la structure par âge des différents exploitants, on remarque que les exploitants âgés proches de la retraite ne sont pas remplacés par de jeunes agriculteurs.

L'activité agricole n'occupe pas une part importante de l'économie de la commune.

La commune est le domaine de l'élevage. D'un point de vue humain, par contre, nous avons une prédominance d'exploitants mettant en valeur de petites structures.

Tableau n° 7 : Répartition des exploitations par classes de surface

Classe	Nombre	%	Surface	%
Moins de 5 ha	3	42.85	5,828 ha	6,55
de 5 à moins de 10 ha	2	28.57	15,2 ha	17,05
de 10 à moins de 20 ha	1	14.28	13,96ha	15,68
de 20 à moins de 35 ha	0	0	0 ha	0
de 35 à moins de 50 ha	0	0	0 ha	0
plus de 50 ha	1	14.28	54 ha	60,60
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>100,0</b>	<b>89,01 ha</b>	<b>100,0</b>

Source : APIETA - OTREA 97

Plus de 57 % des structures d'exploitation ont moins de 5 ha. On note une large prédominance des unités de moins de 5 ha et entre 10 et 20 ha. Les surfaces mises en valeur par ces classes correspondent à la totalité des terres en exploitation.

L'essentiel des terres est mis en valeur suivant des unités de petites tailles. En effet 57.14 % des terres sont mises en valeur suivant des unités de moins de 5 ha et que 42.86% des terres sont mises en valeurs suivant des unités de 10 à moins de 20 ha.

## 5.4. Le tourisme

Malgré un certain nombre d'atouts, la commune de Camps sur l'Isle ne peut être considérée comme un pôle touristique fort. Elle adhère toutefois au Syndicat Intercommunal des Pôles de séjour de Libourne.

Peu d'activités sont proposées aux touristes. En effet, l'Isle n'est pas une rivière ou l'activité de plaisance est exploité. De plus la commune ne possède pas de structure d'accueil pour les touristes.

Néanmoins, la commune adhère au SIVOM de Lussac pour le centre aéré, auquel bénéficie les enfants de la commune.

La capacité d'accueil est faible et inexistante du fait de la position de la commune qui fait la jonction entre les communes de Saint Médard des Guizières et Saint Seurin sur L'isle qui bénéficient déjà de structures d'accueils.

## 6. Le cadre urbain

### 6.1. Habitat et niveau d'équipement

La commune de Camps sur l'Isle disposait en 1999 de 182 logements.

Tableau n° 8 : Evolution du parc de logements

1968	1975	1982	1990	1999
139	160	171	177	182

Source : INSEE RGP 1999

Le nombre de logements depuis 1968, tend à croître, avec un rythme lent, puisque entre 1968 et 2000 le parc de logement est passé de 139 à 182. Il s'est donc enrichi de 43 logements sur une période de 32 ans, c'est à dire 1,3 logement par an.

Depuis 1975, le rythme de constructions des logements c'est tout de même considérablement ralenti avec une moyenne de 1 par an entre 1975 et 1982, il est passé à 0,5 entre 1990 et 2000.

Si sur la dernière période censitaire, l'augmentation du nombre de logements est faible, on remarque que la demande de permis de construire a considérablement augmenté pour l'année 2000.

Ceci permet de penser qu'une nouvelle demande est à satisfaire. L'arrivée de l'autoroute reste le seul élément pouvant justifier du surcroît d'intérêt sur CAMPS.

### Catégorie des résidences

Une très grande majorité de ces logements correspond à des résidences principales (86.81% en 1999). Le reste se partage entre résidences

secondaires dont la part reste faible (4.94 %) et les logements vacants dont le nombre reste quasiment identique depuis 1968.

Actuellement ces derniers représentent 3.29% (en 1999) du parc. Cette part est quasiment identique au regard de ce que l'on rencontre sur d'autres communes.

Toutefois, il convient de s'arrêter sur cette notion de logements vacants qui généralement correspond à des logements anciens. Hors sur la commune le taux d'inconfort est de 0% depuis 1982. Il ne peut donc pas expliquer le taux de vacance qui était à année équivalente de 6.4% en 1982.

L'explication est donc à chercher ailleurs. L'attractivité en terme d'emplois ou de logements inadaptés à la demande peut-être à l'origine de ce taux de vacances qui aujourd'hui est proche de 10 %.

## Statut d'occupation

En 1999, 69.78 % des occupants étaient propriétaires de leurs logements. Cette proportion est comparable à ce que l'on trouve au niveau national et au niveau régional.

19.78 % des logements sont loués. Cette part est inférieure à ce que l'on rencontre tant au niveau régional que national.

Enfin, 2.19 % des logements sont occupés à titre gratuit. Cette part est extrêmement faible et correspond à la moitié de ce que l'on rencontre au niveau national.

## Type de logement

On note la prédominance de l'habitat individuel et de la faiblesse de l'habitat collectif.

De plus il n'existe pas de parc locatif à caractère social sur la commune.

Sans doute faut-il mettre en parallèle ce phénomène avec le caractère rural de la région de CAMPS SUR L'ISLE, où le logement en immeuble collectif n'a que peu sa place.

Sur un parc comprenant 173 logements, on dénombre 158 résidences principales, 9 résidences secondaires et 6 logements vacants.

Pour les résidences principales 118 d'entre elles sont occupées par leurs propriétaires ; 36 sont louées et enfin 4 sont occupées de façon gratuite.

On note une prédominance des logements de grandes tailles puisque les T5 représentent le plus grand nombre de logement.

Tableau n° 9:Le type de résidence principale.

Catégorie de logements	Nombre	%
T1	0	0
T2	7	4.43
T3	37	23.42
T4	54	34.18
T5 et +	60	37.97
Total	158	100.0

Source : INSEE RP 99

## Confort des logements

Depuis 1949 , nous avons une amélioration extrêmement importante du niveau de confort des logements pour l'ensemble des logements. En effet, 25% du parc ne possédait aucun élément de confort avant 1949.

Ceux qui possèdent l'ensemble des éléments de confort sont passés de 38,5% en 1982 à 60,5 % en 1990. Si cette progression est importante, il reste que cette part est inférieure à ce que l'on rencontre au niveau régional (73,9 %).

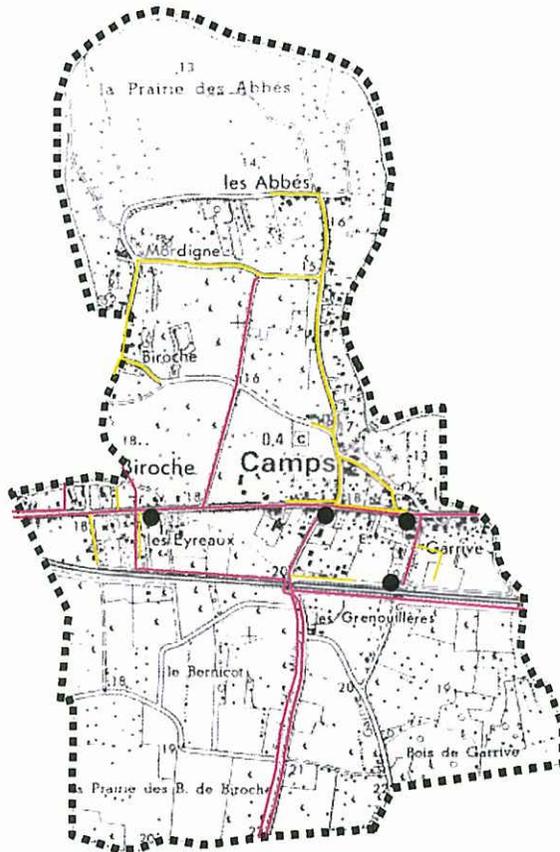
En 1990, 59% des résidences principales étaient dotés du tout confort et 28% de deux éléments de confort. 56% des résidences secondaires étaient dotés de deux éléments de confort et 33% du tout confort.

En 1999, 70.88% des résidences principales étaient dotés du tout confort et 96.83% de 2 éléments de confort.

Carte n°9

# Commune de CAMPS SUR L'ISLE

## Le réseau d'eau



-  [ 0 ; 100 [
-  [ 100 ; 300 [
-  Bouche à incendie

Echelle: 1/25000

Source: Syndicat Intercommunal d'Adduction d'eau  
de la vallée de l'Isle

Ainsi, on remarque que le niveau de confort s'est bien amélioré entre les recensement de 1990 et 1999.

## 6.2. Les constructions neuves

Le rythme de la construction sur la commune reste très irrégulier. Ainsi depuis 1990 et jusqu'à la fin du premier semestre 1998, peu de logements ont été commencés. Par contre, sur l'année 2000, 11 demandes de permis de construire ont été sollicitées. Sur cette dernière année, on a eu autant d'autorisation de construire qu'au cours des 10 dernières années.

## 6.3. Les réseaux

### 6.3.1 L'eau

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'eau potable de Saint Médard de Guizières (Carte n°9)

Il n'existe pas sur la commune de puits ou de forage. Les points de captage sont situés sur les deux communes contiguës. Les ressources sont constituées par des réservoirs répartis sur les communes adhérentes au syndicat. La commune de CAMPS SUR L'ISLE n'a pas de réservoir.

Le réseau de distribution, interconnecté avec celui des communes voisines, ne présente que peu de lacunes. Seule la voie communale n°5 qui présente une urbanisation importante n'est pas desservi par une canalisation importante.

La partie Sud de la Croix de Biroche présente ce même problème.

### 6.3.2 L'assainissement

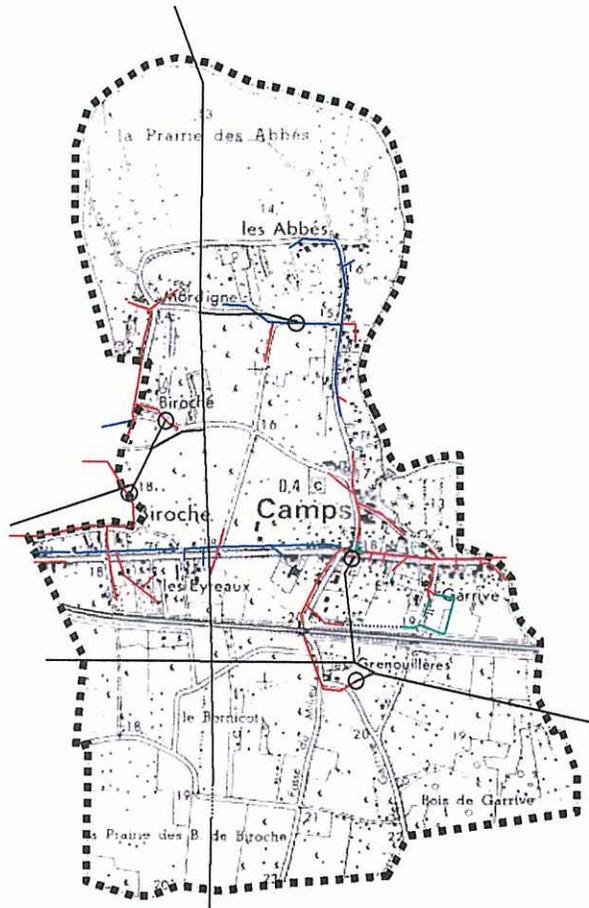
La commune ne possède par de réseau collectif d'assainissement.

Un Schéma Directeur d'Assainissement a été élaboré. Il prévoit d'un assainissement collectif sur l'ensemble des zones urbaines situées sur la partie Est de la commune. Les hameaux des Eyreaux et de la croix de Biroche sont prévu en assainissement individuel.

Carte n°10

Commune de  
**CAMPS SUR L'ISLE**

Le réseau électrique



-  ( 95 AL, 150 AL )
-  ( 12 CU, 20 CU, 28 CU, 38 CU )
-  ( T 35, T 70, T 150 )
-  Ligne Haute-Tension
-  Transformateur

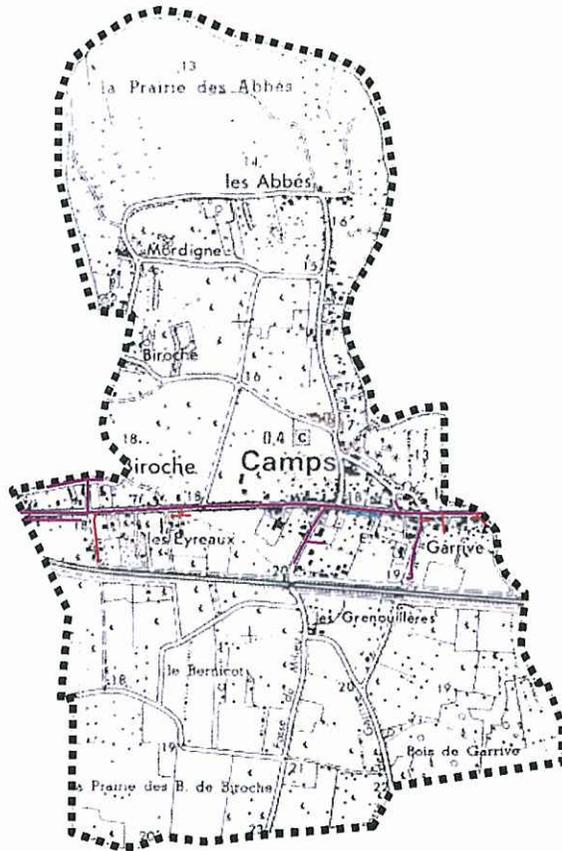
Echelle: 1/25000

Source: EDF

Carte n°11

# Commune de CAMPS SUR L'ISLE

## Le réseau de gaz



-  BPA/BP: Conduite en acier
-  BPA/BP & MPA/MPB: PE
-  MPC & Autres: autres

Echelle: 1/25000

Source: GDF

Les filières d'assainissement individuel devront être conformes aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement.

Actuellement, la collectivité envisage soit une solution intercommunale, soit une solution individuelle pour mettre en place l'assainissement collectif qui reste une priorité majeure.

### 6.3.3 L'électricité

La commune de CAMPS SUR L'ISLE est desservie par EDF.

On distingue sur la commune plusieurs types de réseaux électriques : (Carte n°10).

Il n'existe pas à priori de difficulté majeure dans la distribution électrique sur le territoire communal.

### 6.3.4 Le gaz

La commune est reliée au réseau de gaz par la canalisation principale qui passe sous la nationale N89 et qui est reliée aux deux autres communes limitrophes. Toute la partie Nord de la commune qui constitue la zone d'expansion urbaine est dépourvue d'un réseau de gaz. Seuls le Bourg Centre et les Eyreaux sont reliés à celui-ci.(carte n°11)

**Seconde partie :**  
**Justification des choix d'aménagement**

La commune de CAMPS SUR L'ISLE est dotée d'un plan d'occupation des sols depuis 1986.

## 1. LES OBJECTIFS DU POS INITIAL

Le parti d'aménagement initial se retrouve clairement exposé dans le rapport de présentation résumé en 3 points :

- ? favoriser l'accueil d'une population nouvelle, en organisant le développement urbain dans le triple souci de :
  - rentabiliser et conforter les équipements existants,
  - protéger les terres agricoles de l'urbanisation diffuse,
  - sauvegarder les sites et secteurs de qualité.
- ? favoriser la création d'emplois sur place, en créant pour cela une zone dont la vocation serait d'accueillir des activités artisanales,
- ? Permettre à la commune de programmer ses investissements futurs en fonction du rythme et de la forme de l'urbanisation.

## 2. LES PRINCIPES DE LA REVISION

Les objectifs initiaux de développement se retrouvent pour partie dans les principes de la révision.

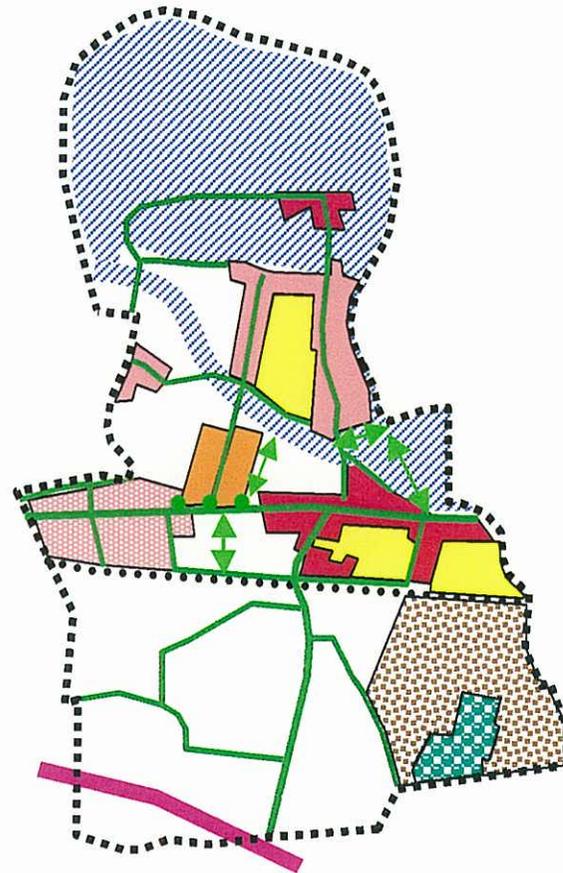
La Municipalité affiche une volonté de développement ambitieuse, puisque l'objectif est de doubler la population sur les dix années à venir. Cet objectif se justifie par la présence de l'autoroute A89 et de la sortie de Coutras située à quelques kilomètres et on constate depuis sa mise en service une recrudescence de demande de terrain. Or actuellement elle n'est pas en mesure de les satisfaire.

Un certain nombre de contraintes nouvelles sont apparues (prise en compte du risque inondation en particulier), de nouvelles obligations légales sont à prendre en compte (schéma directeur d'assainissement, limitation de la constructibilité le long des axes départementaux... ).

Par ailleurs, l'organisation du bourg mérite une typologie qui lui fait défaut.

# Commune de CAMPS SUR L'ISLE

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Légende :

-  Zone urbaine dense polyvalente
-  Zone urbaine peu dense liée à l'habitat
-  Zone urbaine peu dense liée à l'habitat à restructurer
-  Zone urbaine à vocation d'activité
-  Zone d'urbanisation future
-  Zone naturelle d'extraction de matériaux
-  Zone naturelle inondable
-  Zone agricole
-  Espace boisé classé
-  Coupure verte
-  Prise en compte du L111.1.4.
-  Voie Ferrée
-  Autres voies
-  Autoroute A89

Ce constat établi, la révision s'articule sur :

- Création de nouvelles zones à urbaniser qu'elles soient en locatif ou en accession à la propriété.
- Requalifier le zonage existant
- Redéfinir la zone NAY qui n'a pas évoluée depuis que le POS a été approuvé et prendre en compte l'amendement loi Dupont.
- Prendre en compte le risque inondation.
- Prévoir la création d'un site d'extraction de matériaux au sud de la commune.
- Enfin, réécrire le règlement.

Enfin, une politique de conservation des espaces boisés et notamment la ripisylve est mise en place dans la de prise en compte du paysage. Par ailleurs, cette politique de conservation ne devra pas entraver le champ d'expansion des crues de l'Isle.

### 3. LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

La principale conséquence de la mise en œuvre de la politique municipale d'urbanisation est une augmentation des zones constructibles par rapport au document initial.

Cette distinction peut être abordée de manière géographique au sein du territoire

#### 3.1. Le bourg et sa périphérie

Le bourg présente dans le zonage existant une typologie simple articulée autour d'une zone dense et d'une zone périphérique peu dense avec, en complément, des zones d'urbanisation future incluant les parties non urbanisées.

A l'issue de la révision, nous avons une zone dense correspondant à l'hyper-centre. La zone périphérique fait l'objet d'une caractérisation en fonction des usages et des formes urbaines.

Elle est composée d'un tissu hétéroclite que l'on peut décrire de la manière suivante :

- Un certain nombre de hameaux anciens aujourd'hui intégré dans le tissu urbain.
- Les groupes d'habitations dont la construction s'est opérée en fonction des opportunités foncières.
- Les constructions récentes édifiées dans les zones interstitielles souvent en bordure des voies communales.

Ceux-ci font maintenant l'objet d'une différenciation. Cette typologie est liée aux formes urbaines constatées et à leurs caractéristiques.

Par ailleurs, la commune présente la particularité d'avoir, groupée en un certain nombre de sites, la quasi-totalité de ses équipements publics ou collectifs.

De la même façon, des noyaux d'activités commerciales et artisanales avec des caractéristiques différentes sont regroupés dans la quasi-totalité dans une même zone.

Enfin, s'est posé le problème des zones d'urbanisation future. Au nombre de 2 dans le zonage du POS initial, elles ont toutes les deux évoluées.

Ces dernières sont de plus phasées dans le temps bénéficiant d'une différenciation entre zone NAa et NA.

A l'issue de l'élaboration du PLU, les zones de développement de l'urbanisme se localisent :

? au sud du bourg entre la RN89 et la voie ferrée. Au nombre de deux ces zones ne présentent pas le même intérêt :

- la première directement en contact avec les équipements publics et les écoles, fait l'objet d'un certain nombre de réservation, de manière à créer une crèche intercommunale et étoffer l'école. La Municipalité maîtrise en partie le foncier et fait de ce secteur un enjeu de développement prioritaire, en particulier en vue de logement locatif.

Elle s'est donc positionnée pour une organisation globale du secteur en vue de gérer au mieux les possibilités foncières et les accès.

- La seconde situé à l'Est en continuité d'un lotissement existant ne fait l'objet que d'une réservation de manière à améliorer son accessibilité.

?Au nord du bourg, au lieu dit le Bourg Nord. Il existe sur ce secteur un ensemble de parcelles vierges de construction et n'ayant plus de vocation agricole.

Leur localisation les rend propice à l'urbanisation du fait qu'elles sont encadrées par 4 voies communales dont trois sont équipées et construites pour deux d'entre elles.

Cette zone, du fait de sa localisation, permet d'obtenir un vrai quartier sur un secteur où ne s'est développé qu'une urbanisation linéaire. De plus un schéma d'organisation de la zone permet d'obtenir une cohérence vis à vis des dessertes. La seule façade équipée et non encore urbanisée bénéficie d'une constructibilité immédiate.

Ces sont sur ces zones que repose l'essentiel de l'objectif de croissance municipale. Toutefois, pour réaliser ces zones, la municipalité doit réaliser de manière prioritaire l'assainissement collectif.

Afin de palier au délai de réalisation, il existe toutefois des possibilités d'urbanisation de manière directe en zone urbaine U.

## 3.2 Les hameaux

La politique communale d'urbanisation vis à vis des hameaux va à une limitation de l'urbanisation tout en préservant quelques possibilités de constructions, souvent dans les zones interstitielles.

Les principaux hameaux font l'objet d'un zonage urbain. Seul, le petit hameau de Greneuillère situé au Sud de la voie ferrée et ayant une vocation plus spécifiquement agricole, est exclu des zones U.

Le hameau des Abbés est classé en zone U compte tenu de ses équipements comparable avec la zone urbaine. Ce hameau bénéficie d'un raccordement avec la zone urbaine en prolongement direct du bourg.

Le hameau des Eyreaux, limité par la RN89 et la voie ferrée, en contiguïté, de l'agglomération de St Médard de Guizières, ne voit pas ses limites modifiées de manière à conserver une coupure verte avec le bourg. Par contre des voies de desserte sont inscrites en emplacement réservés de manière à permettre le désenclavement de certaines parcelles. Ce lieu dit bénéficiera également d'une nouvelle liaison avec le bourg suivant un chemin créé le long de la voie ferrée. Ce chemin constituera un accès sécurisé alternatif à la RN 89.

Enfin, la Municipalité crée une zone urbaine autour du hameau de Biroche . Ceci ne fait que conforter une zone déjà bâtie contiguë à l'agglomération de St Médard de Guizières.

### 3.3. Les zones d'urbanisation future du bourg

Comme nous l'avons vu précédemment, le développement de la commune longtemps laissé au gré de la volonté des propriétaires privés se retrouve centré autour du Bourg Centre où de nombreux espaces vides ont été générés.

Afin de densifier la zone centrale, la commune a décidé de la création de zones AU .

Situées de part et d'autre du bourg, elles constituent les zones de développement prioritaire pour la commune.

Cette dernière maîtrise d'ailleurs pour partie le foncier de l'une d'entre elle. L'objectif étant sur ces terrains de créer des logements locatifs à caractère social. Ces opérations ne pourront voire le jour que lorsque l'assainissement collectif sera mis en place.

La collectivité sur la zone au Nord du Bourg, à prévu un schéma de principe des dessertes matérialisées au plan par des lettres et des flèches qui indiquent les points de passage obligés de la voirie

Il existe également sur ces zones une volonté municipale d'offrir des logements en locatif à caractère social, ceci afin de palier au manque de mixité de l'habitat sur le territoire.

## 4. LES ZONES SPECIALISEES

La commune s'est posé la question sur la pertinence du maintien d'une zone spécialisée dans l'accueil d'activité artisanale et industrielle et de la création d'une zone permettant d'extraction de matériaux.

### 4.1. La zone d'activité

Celle prévue au POS initial n'a connu aucun investissement. La collectivité choisi de renforcer cet espace considérant la demande qui existe pour l'implantation d'activité.

Elle étend donc sa zone. Comme cette dernière est située en bordure de la RN89, la collectivité a choisi de mener une étude de manière à s'exonérer des dispositions de l'article L111.1.4. Cette étude est annexée au rapport de présentation.

Il est également prévu d'aménager le carrefour entre la voie communale et la RN89. Des emplacements réservés sont prévus à cet effet.

De plus, la présence d'un chêne remarquable a requis un Espace Boisés Classé. Cet arbre a en outre fait l'objet d'une expertise phytosanitaire compte tenu de son état. Cette dernière a confirmé la volonté municipale de conservation.

### 4.2. La zone d'extraction de matériaux

Compte tenu de l'existence de terrain recèlent de la grave sur une zone non exploitée d'un point de vue agricole, la commune propose de permettre l'exploitation des matériaux du sol.

Compte tenu de la présence du seul boisement d'importance du territoire en périphérie du site retenu, ce dernier est proposé comme à protéger.

D'autre part, afin de préserver l'avenir, la collectivité souhaite qu'en préalable à une éventuelle exploitation, un programme de réhabilitation soit proposé.

## 5. PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L111.1.4.

Suivant cet article du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes classées à grande circulation auxquelles appartient la RN89.

Cette disposition ne s'applique pas dès lors que les règles concernant ces zones sont motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La zone concernée correspond au secteur de la Croix de Biroche nord qui fait l'objet, dans le cadre de la révision, de projet de développement basé sur l'extension d'une zone artisanale existante en bordure de RN sur la partie Est de l'entrée du bourg.

Ce projet conduit à l'étude du fonctionnement global de la zone considérée, tant par rapport à la fonction de desserte locale que voie de transit de la RN 89.

Les dispositions prévues sont exposées dans le rapport d'étude annexé au rapport de présentation et reprises dans le règlement de la zone et le plan de zonage.

## 5. LA PRISE EN COMPTE DE L'ESPACE RURAL

La commune a toute une partie de son territoire qui a une vocation rurale affirmée et possède une diversité de milieu importante comme nous l'avons vu dans la première partie du rapport de présentation.

Sa prise en compte repose donc sur un certain nombre de mesures spécifiques capables d'assurer soit la protection, soit la mise en valeur du milieu suivant ses originalités.

Nous nous intéresserons successivement à la prise en compte de :

- l'agriculture
- des milieux naturels
- des espaces boisés classés
- des paysages
- des zones inondables

Il convient toutefois de souligner la prééminence de certaines prises en compte sur d'autres. C'est le cas de la plaine de débordement de l'Isle qui apparaît comme un risque majeur.

Son influence interfère aussi bien sur le milieu rural que sur les habitations puisqu'il génère une coupure entre le Bourg Centre et Le « Bourg Nord ».

## 5.1. Prise en compte de l'agriculture

L'économie agricole de la commune repose sur un double aspect :

- la partie Nord liée à la culture du maïs et à l'élevage.
- la partie Sud liée à la viticulture.

Sur la partie Nord, la contrainte essentielle correspond à la délimitation de la zone inondable. Le PLU révisé classe la totalité de ces zones à vocation agricole A ou Ni.

Au Nord, la partie l'espace voué à l'agriculture se confond avec la zone inondable et pour une partie avec la ZNIEFF de la vallée de l'Isle, de Saint Seurin sur l'Isle à Coutras.

Au Sud, on retrouve la viticulture à la limite communale. Elle se situe dans l'Aire d'Appellation Contrôlée. L'organisation même des exploitations n'est pas la même. Dans la partie viticole, il n'existe pas d'habitat dispersé.

## 5.2. La prise en compte des milieux naturels

La prise en compte des milieux naturels repose sur l'existence d'une ZNIEFF et également du lit mineur de l'Isle.

Ces deux éléments font l'objet d'un classement en zone naturelle N et sont également identifiés comme faisant partie du champs d'expansion des crues de l'Isle.

Est également pris en compte la ripisylve qui fait l'objet d'un classement en EBC.

La collectivité afin d'offrir un accès au plus de la rivière, prévoit un emplacement réservé de manière à proposer à terme un cheminement piéton sur la totalité du cingle de la rivière.

### 5.3. La prise en compte des paysages

De la description paysagère faite dans la première partie, il apparaît opportun de tirer un certain nombre de conclusions.

Ainsi cette zone naturelle de qualité paysagère, reste un peu bâti limité aux constructions à usage agricole.

La prise en compte du paysage est essentiellement axée sur le fait de maintenir son ouverture.

Concernant le bourg, nous avons un certain nombre d'éléments végétaux qui participent à l'ordonnement de l'urbanisation, en particulier dans le bourg et ses abords.

Ceci est particulièrement vrai dans la partie Ouest, zone transitoire entre la commune de Camps sur l'Isle et celle de Saint Médard en Guizières, où nous avons une alternance d'une zone constructible et d'une zone naturelle qui bute à nouveau sur un espace urbain. Le choix communal est de maintenir cet espace de prairie situé entre RN89 et voie ferrée.

La ripisylve ainsi que le bois de Garrigue qui représentent l'essentiel des boisements sont protégés par des EBC.

Au-delà de ces éléments paysagers, les espaces boisés à protéger concernent également des éléments de valeur écologique en particuliers certains arbres implantés en groupe ou non, parsemés sur le territoire communal.

Ces espaces boisés représentent une superficie de 12 ha. Cette surface est en progression par rapport à ce que l'on constate sur le POS initial.

La Municipalité envisage également la création d'un nouvel espace vert public. Il existe en effet en limite du hameau des Abbés un vaste espace non cultivé qui correspond à un ancien site de gravières. Ces dernières ont fait l'objet au fil du temps d'un comblement plus ou moins anarchique jusqu'à une période récente où cet espace a bénéficié d'un remblaiement.

Sur ce site, la municipalité envisage la plantation d'un bois, où symboliquement chaque habitant pourrait venir planter un arbre. A terme, cet espace devrait devenir un espace public pour le Nord de la partie urbaine.

Il est matérialisé par une trame d'espace à planter.

## 6. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Suivant les directives du porté à connaissance, la commune introduit dans son PLU les dispositions visant à la protection des biens et des personnes contre le risque d'inondation de l'Isle

Ce risque couvre une partie essentielle du territoire et concerne l'ensemble des zones de la vallée de l'Isle (lit majeur).

La loi n° 87-565 du 22 juillet 1987, modifiée par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 prescrit la détermination des zones soumises à un risque d'inondation, et l'établissement de Plans de Prévention des Risques (PPR).

Le rôle de l'Etat est de faire prendre en compte les risques liés à une situation en zone inondable, en s'appuyant sur deux principes :

- ✎ le principe de protection, qui est développé en direction des personnes et des biens déjà installés en zone inondable. Il doit se concrétiser par le renforcement des moyens de prévision (réseau d'annonce, suivi des

événements plans d'alerte et de secours) et par des mesures d'aménagement spécifiques (entretien et renforcement des digues et ouvrages)

- ? Le principe de précaution, qui consiste à limiter réglementairement l'extension de l'urbanisation dans les zones inondables. L'enjeu est de ne pas accroître la densité des personnes et des biens dans des zones exposées,

## 6.1. La détermination du risque.

La formation des crues de l'Isle est un phénomène complexe. La montée des eaux dépend des phénomènes climatiques présent sur la zone proprement dite et sur le cour amont de la rivière.

Au cours de l'année 1998, a été réalisé un dépouillement systématique des Marégraphes installés en Gironde, depuis le début du siècle (75 ans d'observation continue). Cette analyse ne permet cependant pas de tenir compte des modifications des fonds et des rives.

A partir de ces éléments, l'Etat retient comme événement de référence, représentatif d'une occurrence centennale, la conjugaison des conditions suivantes :

- ✍ les fortes précipitations qui se sont produites dans la région ainsi que tout au long du cour amont de l'Isle.
- ✍ cycle de surcotes basé sur une extrapolation de la séquence réelle du 17 décembre 1981 au 1<sup>er</sup> janvier 1982. Le maximum de surcote atteint à cette occasion a été ramené de 1.13 m à 1.00 m.
- ✍ débit des principaux affluents de l'Isle.

Les simulations permettent à partir de ces éléments d'établir le profil d'une crue de référence..

Cette crue est cohérente avec la ligne d'eau retenue au niveau des communes de Saint Médard en Guizières et de Saint Seurin sur l'Isle.

## 6.2. La détermination de la zone inondable

Le report sur le terrain de la cote de la crue de référence, au droit de chaque profil, détermine la zone inondable conformément aux orientations fixées par le ministère de l'Environnement.

## 6.3. En matière d'urbanisme

La constructibilité des zones situées en dehors de la détermination précédente n'est pas limitée au regard du risque inondation.

Dans la zone inondable :

- ✍ la construction peut être envisagée lorsque la lame d'eau recouvrant le terrain est inférieure à 1 m, lorsqu'il s'agit de parties actuellement urbanisées (P.A.U.) ou de territoires à enjeux découlant d'un projet communal d'urbanisme.
- ✍ elle est interdite lorsque la lame d'eau recouvrant le terrain est supérieure à 1 m, exception faite des activités liées à l'agriculture et à la voie d'eau.

Il appartient donc aux communes et aux structures intercommunales compétentes :

- ✍ d'arrêter un projet de développement susceptible d'être traduit dans un document d'urbanisme (plan d'occupation des sols en règle générale).
- ✍ d'affiner si elles le jugent nécessaire les connaissances topographiques permettant de définir le niveau de risque dans les zones d'enjeux (hauteur d'eau comprise entre 0 et 1 m).

Les choix d'aménagement de l'espace devront maintenir les zones d'expansion des crues existantes.

## 6.4. La prise en compte au niveau communal

La commune applique sur son territoire le Plan prévisionnel Inondation annexé aux servitudes d'utilité publique. Le règlement d'urbanisme de ces zones est conforme aux prescriptions du PPRI.

## 7. PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE

Les besoins en eaux pour la lutte contre l'incendie doivent être programmés conformément à la circulaire du Ministère de l'Intérieur du 10 décembre 1951.

La commune, responsable de la défense incendie, doit mettre en œuvre les débits suivants pour assurer correctement la défense :

- ? 60 m<sup>3</sup>/h pour les zones urbaines ou agricoles
- ? 120 m<sup>3</sup>/h pour les zones artisanales
- ? 180 m<sup>3</sup>/h minimum assurés pour les zones industrielles

Or, la défense incendie présente certaines lacunes. Sa prise en compte a fait l'objet de réunions spécifiques avec les sapeurs pompiers

Il en résulte un programme pluriannuel de renforcement, modernisation ou création des moyens de défense contre l'incendie.

Ceci s'articule sur trois possibilités suivant les cas. Il s'agit :

- du réseau public d'adduction d'eau potable, quand ses caractéristiques le permettent ou qu'il est envisagé la création ou le renforcement du réseau.
- de points d'eau naturels répartis sur le territoire communal. Ils peuvent être intégrés dans le dispositif de lutte contre l'incendie quand leur localisation n'est pas éloignée des zones urbaines, quand leur accessibilité est assurée en permanence ainsi que leur mise en conformité avec la défense incendie. Ils peuvent soit constituer un point d'eau principal quand leur capacité est suffisante tout au long de l'année, soit compléter d'autres moyens quand leur capacité s'avère insuffisante. Enfin, certains points d'eau importants ont été localisés afin de servir de moyens complémentaires.
- des réserves spécifiques à créer afin de palier à l'absence d'autres possibilités. Elles peuvent être implantées sur des terrains communaux ou privés. Dans ce dernier cas, des emplacements réservés figurent au plan.

L'examen au cas par cas, pour chaque zone urbaine, permet la mise au point de la future localisation des points d'eau au bénéfice de la lutte contre l'incendie.

La démarche proposée consiste en une analyse, zone par zone, de :

- ? l'état du réseau public,
- ? la constatation des moyens de défense incendie
- ? des mesures à mettre en œuvre pour obtenir une couverture satisfaisante des zones urbaines ou à urbaniser vis à vis du risque incendie.

#### Le centre ville et sa périphérie immédiate

Cette zone centrale concentre l'essentiel des biens et correspond à un secteur prioritaire à normer.

Après examen, il s'avère que la situation est satisfaisante dans la zone centrale pour se détériorer sur les franges de l'urbanisation.

#### **Le Bourg Nord**

Seule la partie Nord est mal défendue. Il est prévu un emplacement réservé de manière à permettre la création d'un point de pompage dans l'Isle. ce point devra être normé conformément aux indications du SDISS.

Il est également prévu d'implanter sur la canalisation principale passant sous la VC 4 une bouche de manière à assurer la défense des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.

Il en sera de même pour les lotissements futurs.

De manière à compléter le dispositif sur le bourg Nord, une bouche est prévu au croisement de la VC4 et de la VC 105.

#### **Le Bourg Sud**

Cette partie de la commune est mal défendue et la capacité du réseau d'adduction d'eau ne permet pas d'assurer la défense incendie. Il n'existe pas non plus de point d'eau naturel.

Compte tenu des enjeux de développement sur ce secteur, la défense incendie fera l'objet d'études spécifiques au moment de la mise en œuvre des aménagements.

### **Les Eyreaux -La Croix de Biroche**

La défense de quartier repose 1 borne incendie branchée sur la canalisation principale.

Une borne à incendie devrait être installée de façon à améliorer la couverture du territoire qu'elle protège.

## **8. LE ZONAGE ET LE REGLEMENT**

### **8.1. Les zones urbaines**

Elles sont dissociées en deux zones en UA, UB. Il est identifié sur ces deux zones des secteurs inondables UA<sub>i</sub> et UB<sub>i</sub>. Dans ces secteurs c'est le règlement du PPR<sub>i</sub> qui s'impose au titre des servitudes d'utilité publique.

#### **La zone UA**

Cette zone correspond aux quartiers centraux de la ville et au hameau des « Abbés ». Elle a pour vocation d'accueillir de l'habitat, des commerces, des services et des équipements pour le Bourg Centre, sous forme de constructions denses, généralement implantées à l'alignement et en ordre continu.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou suivant un recul en harmonie avec l'une des constructions voisines.

Les constructions pourront être implantées en ordre continu, discontinu ou semi continu. En cas de recul vis à vis d'une limite séparative, celui-ci devra être de 3,5 mètres minimum. Les annexes pourront soit accolées, soit en limites séparatives

La hauteur maximale des constructions est de 9m.

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement, l'assainissement collectif est la règle. Toutefois, ce dernier n'étant pas encore en place, il est prévu un dispositif individuel en attente de raccordement .

Il n'est pas fixé de COS ni d'emprise au sol

#### La zone UB

Il s'agit des abords immédiats du centre bourg et des hameaux suffisamment équipés. Les constructions sont de nature diverse et peu denses. Il s'agit essentiellement de constructions à usage d'habitat implantées en ordre essentiellement discontinu. Toutefois, il existe des possibilités d'édifier les constructions en ordre discontinu ou semi-continu de manière à coller à l'existant.

L'ensemble des usages est autorisés à l'exception des constructions industrielles et d'entrepôts commerciaux. Des disposition spécifiques concernent les constructions à usage artisanal.

Les constructions pourront soit être implantée à l'alignement soit suivant un recul de 6 mètres minimum.

Les constructions pourront être implantées en ordre continu, discontinu ou semi continu. En cas de recul vis à vis d'une limite séparative, celle ci devra être de 3,5 mètres minimum. Les annexes pourront être à 1,5 m des limites séparatives.

L'assainissement suit les mêmes règles que la zone UA, sauf sur les secteurs identifiés UB? où l'assainissement individuel est la règle. La filière adoptée devra être conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

La surface requise est de 800 m<sup>2</sup> en cas d'assainissement individuel. L'emprise au maximum est fixé à 25 % maximum. La hauteur des constructions est de 9 m maximum.

Le COS est fixé à 0,15. Dans le cas de groupe d'habitation ce dernier est porté à 0,375.

## 8.2. Les zones urbaines spécialisées

Elle correspond à la zone UY.

La zone UY

Cette zone est destinée à accueillir des activités de type artisanal, industriel et commercial. Les usages hôteliers sont également prévus.

Cette zone est issue des réflexions de l'élaboration du POS. Elle comprend des implantations existantes de type industriel et commercial. Située en bordure de la RN89 des dispositions spécifiques permettent de s'exonérer de l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Des règles spécifiques de voiries sont introduites compte tenu de la nature des véhicules pouvant circuler dans ces zones (en particulier les poids lourds).

Les constructions devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, un traitement spécifique est exigé pour les effluents de type industriel qui le nécessitent.

Les caractéristiques des terrains ne sont pas fixées tout comme le COS. Les possibilités de constructions sont encadrées par une emprise au sol de 60 % et par les reculs de 4 m par rapport aux différentes limites.

La rédaction des aspects extérieurs est soignée de façon à garantir une certaine homogénéité des constructions. Un chapitre spécifique encadre l'aspect des enseignes lumineuses.

## 8.3. Les zones d'urbanisation future

Elles correspondent aux zones AU.

Il s'agit des zones d'extension future de la commune. L'urbanisation n'y est autorisée que sous forme d'opérations d'ensemble devant porter sur un minimum de 3 logements. ne compromettant pas l'urbanisation du reste de la zone et immédiatement raccordables à tous les réseaux communaux.

L'organisation de ces zones devra être compatible avec le schéma joint dans les orientations d'aménagement.

L'assainissement collectif est la règle sur l'ensemble des zones à urbaniser, toutefois un assainissement individuel en attente de raccordement est autorisée.

Les constructions devront être implantées à 6 m des emprises publiques et à 4 m des limites séparatives. Des dispositions particulières sont prises en ce qui concerne l'implantation des annexes aux regards des limites séparatives.

Il est prévu une emprise au sol de 20 % pour les constructions individuelles. Cette dernière sera portée à 40 % en cas de groupe d'habitation.

Le COS est de 0,20. Il peut être porté à 0,375 pour les groupes d'habitations.

Une zone 2AU est créée de manière à opérer un phasage des opérations.

#### 8.4. Les zones réputées non équipées

Ces zones correspondent aux zones agricoles A ou naturelles N.

La zone agricole est strictement réservée aux activités agricoles.

La constructibilité est limitée aux constructions à usage agricole et à l'habitat des chefs d'exploitation, voire de leurs salariés.

L'assainissement individuel est la règle. L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques est fonction de la catégorie de voirie au bord de laquelle elle s'implante et reprend les directives du Conseil général pour les routes départementales, pas d'implantations nouvelles à moins de 15 m du bord de la RD 21<sup>E3</sup>

L'implantation par rapport aux limites séparatives est de 4 m minimum.

La zone N correspond à la zone naturelle, elle correspond essentiellement au bis de Garive au Sud du territoire.. Elle comporte un secteur Ng qui correspond à un espace où l'exploitation de granulat est possible, un secteur Nh permet

aux constructions isolées en zone agricole et qui ne lui sont pas liée de bénéficier de changement de destination, d'agrandissement, de rénovation.

## 9. La surfaces des différentes zones

Le tableau ci-après indique les surfaces des différentes zones du PLU, comparativement au POS antérieur.

<b>Zone</b>	<b>POS initial</b>	<b>Zone</b>	<b>PLU arrêté</b>
<b>UA</b>	11,46	<b>UA</b>	11,53
<b>UC</b>	35,6	<b>UB</b>	38,98
<b>NA</b>	4,26	<b>AU</b>	10,77
<b>NAY</b>	NR	<b>UY</b>	6,50
<b>NB</b>	3,7	<b>XXXXX</b>	XXXXXXXXX
<b>NC</b>	NR	<b>A</b>	107,5
<b>ND</b>	NR	<b>N</b>	101,69
<b>XXXX</b>	XXXXXXXXX	<b>Ng</b>	25,00
<b>Total</b>	302	<b>Total</b>	302

Les surfaces vouées à l'urbanisation sont de 60 ha environ en augmentation de 5 ha par rapport au POS initial. Elles représentent 19,8 % du territoire communal.

Il convient de signaler que certaines surfaces incluses dans des zones urbaines banales se trouvent dorénavant dans des zones urbaines spécialisées, en particulier la zone UF.

## 10. Les emplacements réservés

La commune a prévu un certain nombre d'emplacement réservé en vue de prévoir les besoins futurs en matière d'équipement public.

Ces emplacements réservés sont répartis en plusieurs grands groupes.

Il s'agit de prévoir les besoins fonciers pour des bâtiments (espace polyvalent, service technique, école ... ), pour des aménagements de sécurité en matière de voirie, pour du stationnement et pour la création de voirie.

Ces emplacements réservés sont repris dans le plan de zonage et explicité dans la liste des emplacements réservés.