HABITAT DÉPLACEMENTS ÉCONOMIE AGRICULTURE ENVIRONNEMENT PATRIMOINE

PLUi-HD

De la Communauté d'agglomération Bergeracoise

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Rapport de présentation de la Modification n°1 du PLUi –Octobre 2023

Plan local d'urbanisme intercommunal approuvé **en date du 13 janvier 2020**

Modification n°1 du PLUi – Octobre 2023

BERGERAC ● BOSSET ● BOUNIAGUES ● COLOMBIER ● COURS-DE-PILE ● CREYSSE ● CUNÈGES ● FRAISSE ● GAGEAC-ET-ROUILLAC ● GARDONNE ● GINESTET ● LA FORCE ● LAMONZIE-SAINT-MARTIN ● LAMONZIE-MONTASTRUC ● LE FLEIX ● LEMBRAS ● LUNAS ● MESCOULES ● MONBAZILLAC ● MONESTIER ● MONFAUCON ● MOULEYDIER ● POMPORT ● PRIGONRIEUX ● QUEYSSAC ● RAZAC-DE-SAUSSIGNAC ● RIBAGNAC ● ROUFFIGNAC-DE-SIGOULÈS ● SAINT-GEORGES-DE-BLANCANEIX ● SAINT-GERMAIN-ET-MONS ● SAINT-GÉRY ● SAINT-LAURENT-DES-VIGNES ● SAINT-NEXANS ● SAINT-PIERRE-D'EYRAUD ● SAINT-SAUVEUR-DE-BERGERAC ● SAUSSIGNAC ● SIGOULÈS-ET-FLAUGEAC ● THÉNAC

BERGERAC SUD DORDOGNE laCAB urbanisme

BERGERAC SUD DORDOGNE laCAB

Cabinet NOËL- COURTEY
Urbanistes conseil

GÉRÉA
Ingénieurs écologues

Table des matières

Chapitre 1. Préambule 6
1.1. Le contexte administratif et territorial 6
1.2. La procédure de modification – Rappel 9
1.3. Les attendus de la modification 10
1.4. Evaluation environnementale 11
Chapitre 2. Le PLUI – Rappel des orientations du PADD 12
Chapitre 3. La modification du PLUI-HD 16
3.1. Le règlement d'urbanisme 16
3.1.1. La structure et le contenu du règlement d'urbanisme du PLUI 16
3.1.2. Les évolutions du règlement dans le cadre de la modification du PLUi 16
3.2. Les changements de destination de bâtiments 49
3.3. Les emplacements réservés 53
3.4. Les prescriptions environnementales et paysagères 55
3.4.1. Les Eléments Bâtis à Protéger (EBP) 56
3.4.2. Les Eléments Végétaux à Protéger (EVP) 56
3.4.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC) 57
3.4.4. Les réservoirs bocagers 57
3.4.5. La protection des zones humides 57
3.5. Modifications de zonages relatifs à des zones urbaines ou à urbaniser 59
3.5.1. Zones économiques 59
3.5.2. Zones à vocation d'habitat et d'équipements 63

3.5.3. Rétrocession de zones urbaines ou à urbaniser en zones agricoles ou naturelles 67
3.5.4. Zone à vocation touristique 72
3.5.5. Bilan des évolutions 73
3.6. OAP – les évolutions dans le cadre de la modification 74
3.6.1. Les OAP du PLUi – rappel 74
3.6.2. Les OAP créées dans le cadre de la modification 76
3.6.3. Les OAP modifiées dans le cadre du PLUI 87
3.6.4. Bilan logements en lien avec les évolutions de zones 116
3.7. La création de secteurs de zone en zone agricole et naturelle 118
3.7.1. Rappel des secteurs de zones agricoles et naturelles 118
3.7.2. La création de secteurs de zone en zone agricole 121
3.7.3. La création de secteurs de zone en zone naturelle 141
3.7.4. Bilan de la création ou modification de STECAL 153
Chapitre 4. Evaluation environnementale de la modification du PLUI-HD 155
4.1. Résumé non technique 155
4.1.1. Objet du dossier et éléments de procédure 155
4.1.2. Etat initial de l'environnement, analyse des incidences notables prévisibles de la modification n°1 du PLUi-HD et mesures prises pour les éviter, les réduire ou à défaut les compenser 155
4.1.3. Compatibilité du projet de modification au regard des documents de planification en vigueur 157
4.1.1. Critères, indicateurs et modalités de suivi 158
4.2. Eléments complémentaires à l'état initial de l'environnement 158
4.3. Analyse globale du scénario retenu 162
4.3.1. Raisons du choix de la modification n°1 162
4.3.2. Hypothèses étudiées et justification du choix de moindre incidence 162
4.4. Evaluation des incidences de la procédure de modification sur l'environnement 163

4.4.1. Sur le réseau Natura 2000 : la ZSC FR7200660 « La Dordogne » 163
4.4.2. Sur le réseau Natura 2000 : la ZSC FR7200675 « Grotte de Saint-Sulpice d'Eymet » 166
4.4.3. Analyse spécifique de chaque type d'objet porté par la procédure 168
4.5. Description des mesures mises en œuvre pour éviter, réduire, ou, à défaut, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la modification simplifiée du PLU sur l'environnement 211
4.5.1. Mesures d'évitement 211
4.5.2. Mesures de réduction 225
4.6. Compatibilité de la modification avec les documents, plans ou programmes de rang supérieur 247
4.6.1. Les plans ou programmes de portée supérieure concernés 247
4.6.2. La compatibilité du PLUI avec les documents de rang supérieur 247
4.7. Critères, indicateurs et modalités de suivi 258

Chapitre 1. Préambule

1.1. Le contexte administratif et territorial

La Communauté d'agglomération Bergeracoise (CAB) regroupe 38 communes.
Elle s'étend sur 582 km² et enregistre avec une population de 60 585 habitants en 2019 (Insee 2022).

Pour construire un projet commun de développement et harmoniser les règles, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise a élaboré un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains (PLUi-HD) à l'échelle de ses 38 communes membres.

Il s'agit d'un document « 3 en 1 » :

- Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, document de planification urbaine qui gère la constructibilité des terrains et sert de base à la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager…)
- Un Programme Local de l'Habitat (PLH) : Il précise et projette la programmation en matière de production de logements.
- Un Plan de Déplacements Urbains (PDU) : Il encadre la mise en œuvre d'actions et de projets dans le domaine des transports.

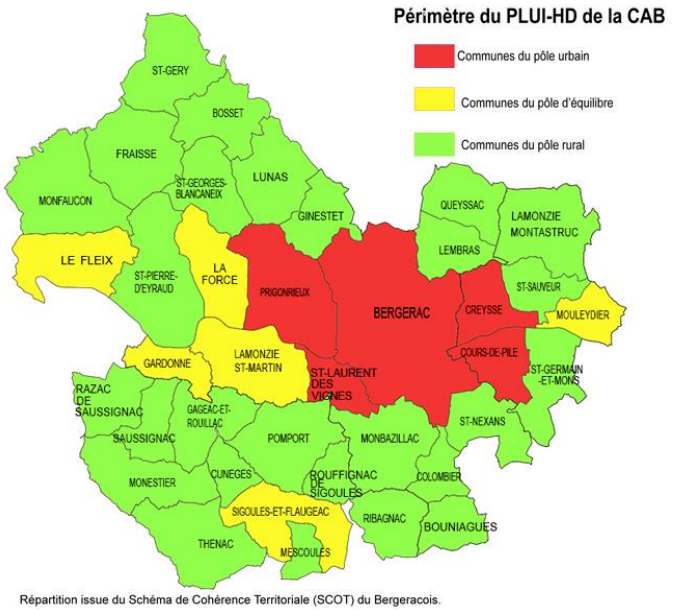
Le PLUi-HD a été approuvé en conseil communautaire par délibération n°2020-004 le 13 janvier 2020.
Il a remplacé, à son approbation, les PLU, PLUi, et cartes communales alors en vigueur sur son territoire.

Le PLUi a été établi en compatibilité avec le SCOT du Bergeracois approuvé le 02 décembre 2014.

Le PLUI-HD respecte les orientations du DOO du SCOT qui s'articule entre pôle urbain de Bergerac, pôles de proximité et communes rurales :

- Pôle urbain, communes les plus denses autour de Bergerac,
- Pôles de proximité, communes d'attractivité secondaire distribuées sur le territoire,
- Pôles des communes rurales réparties en secteurs, Nord, Est et Sud-Ouest.

La révision du SCOT, entamée à l'occasion de l'extension de son territoire, a été approuvée le 20/09/2020.



Répartition issue du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bergeracois.

Après deux années d'instruction du PLUI-HD approuvé, divers besoins d'ajustements se sont faits jour :
- besoin de précisions, clarifications, ajustement du règlement d'Urbanisme à l'issue de 2 ans d'instruction d'autorisations d'urbanisme
- remontées d'erreurs et de besoins dans le cadre de l'accompagnement de différents projets de constructions ou d'aménagements, attendus ou imprévus, privés ou publics.

Une procédure de modification simplifiée a donc été prescrite par arrêté le 30 août 2021 pour corriger les erreurs matérielles relevées.

Dans un second temps, une procédure de modification a été prescrite par la délibération n°2021-151 du conseil communautaire le 20 septembre 2021 afin d'adapter certains aspects du PLUi dans le respect de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme. C'est l'objet de ce dossier.

Le 08 novembre 2021, le conseil communautaire de la CAB a pris une seconde délibération (n° 2021-177), pour définir les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population.

Le PLUI de la CAB a été approuvé le 13 janvier 2020.
Dans la hiérarchie des documents d'urbanisme, le PLUi devait alors être compatible avec le SCOT en vigueur datant du 02/12/2014. Le PLUi-HD de la CAB était alors le seul PLUi de Dordogne à être compatible à un SCOT en vigueur et à avoir intégré des contraintes fortes en matière d'économie d'espaces naturels et agricoles.
La révision du SCOT, entamée à l'occasion de l'extension de son territoire, a été approuvée le 20/09/2020.

Les services de la DDT24, le SYCOTEB et la CAB ont fait plusieurs réunions au cours de l'été 2021 pour étudier ensemble la compatibilité du PLUi avec les nouvelles prescriptions du SCOT révisé. Les services de la DDT ont transmis une note à la CAB, avec leurs conclusions le 4/11/2021. Cette note a conclu en rappelant la nécessité de réviser le PLUi dans les 3 ans après l'approbation du SCOT révisé, donc avant le 20/09/2023.

Dans le même temps, la Loi Climat et Résilience a été promulguée le 24 août 2021 imposant une nouvelle révision du SCOT, après celle du SRADDET, et, dans un troisième temps, celle du PLUi : pour ce dernier, les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain devront être intégrés avant le 22 août 2027.
En conséquence, pour ne pas multiplier les procédures lourdes et coûteuses à quelques années d'intervalle, la CAB a décidé d'attendre la révision du SCOT pour réaliser une procédure de révision unique visant la mise en compatibilité SCOT et l'intégration des exigences de la Loi Climat et Résilience.

Pour faire aboutir la procédure de révision en août 2027, il est envisagé de la lancer rapidement dès lors que la révision du SCOT aura été avancée.

Ce calendrier parait pertinent également au regard d'études environnementales initiées après l'approbation du PLUi et toujours en cours : ces études ne sont pas prêtes à être intégrées dans le dossier de modification mais pourront l'être au cours de la révision. Il s'agit notamment des études sur le risque inondation des rivières la Gouyne (Prigonrieux), le Pissessaume (Bergerac), la Gabanelle et le Lespinassat à Bergerac.

Il s'agit aussi d'études globales sur le système Eau de chaque commune, en commençant par celles de la plaine de la Dordogne : problématiques inondations, cours d'eau, zones humides, ruissellement, réseaux d'eaux pluviales … comprises et étudiées ensemble en tant que « Trame Bleue ».

1.2. La procédure de modification – Rappel

Article L153-36 du code de l'Urbanisme :

« … Le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement de coopération intercommunale […] décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Article L153-41 du code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale […] lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Article L153-40 du code de l'Urbanisme :

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

Article L153-42 du code de l'Urbanisme

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43 du code de l'Urbanisme

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

Article L153-44 du code de l'Urbanisme

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

1.3. Les attendus de la modification

Les attendus de cette procédure de modification précisés dans le cadre de la délibération du 20 Septembre 2021 prévoient notamment les points suivants :

- **Clarifier, modifier et parfois enrichir certains points du règlement écrit**, éprouvé par une année d'instruction et d'accompagnement de projets de constructions : hauteur au faitage des annexes, hauteur des bâtiments industriels, clôtures en zone i1, intégration des bâtiments photovoltaïques, taux et seuil du nombre de logements sociaux requis …

- **Modifier ponctuellement des sous-zonages** sans en changer la nature, pour prendre en compte des besoins ponctuels d'adaptations ou de nouveaux projets.

- **Faire évoluer ou préciser certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation** dans le respect du PADD, du PLH et du PDU.

- **Créer de nouveaux secteurs de projets particuliers, en zone agricole ou naturelle.**

- **Créer, réduire, préciser des emplacements réservés.**

- Introduire au sein du zonage, **de nouvelles demandes de changement de destination de bâtiments.**

- **Ajouter des protections** (patrimoine bâti ou paysager, environnement).

Les évolutions devront s'inscrire dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et ne pas porter atteinte aux zones agricoles et naturelles, aux Espaces Boisés Classés (EBC) aux protections patrimoniales ...etc, tel que le précise le code de l'urbanisme à l'article L153-31.
L'ensemble des évolutions seront réalisées en maintenant la cohérence de toutes les pièces du PLUi, dont le PLH ou le PDU qui font parties intégrantes du PLUi.

1.4. Evaluation environnementale

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 précise que les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration ou de leur révision dans les cas suivants :

- Lorsque la révision permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L.153-31, sous réserve des dispositions du II.

Au regard de la nature des objets traités dans la procédure, il a été retenu de procéder à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre des articles L104-1 à L104-6 du Code de l'urbanisme**.**

La démarche globale de l'évaluation environnementale a été construite sur le schéma **« Eviter-Réduire-Compenser (ERC) »** et a été mise en œuvre tout au long de l'élaboration du projet de modification selon une **démarche itérative.**

Conformément à l'article L104-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation de la modification n°1 du PLUi-HD :

- Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir la procédure sur l'environnement ;
- Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire, et dans la mesure du possible, si des incidences résiduelles persistent, compenser ces incidences négatives ;
- Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés.

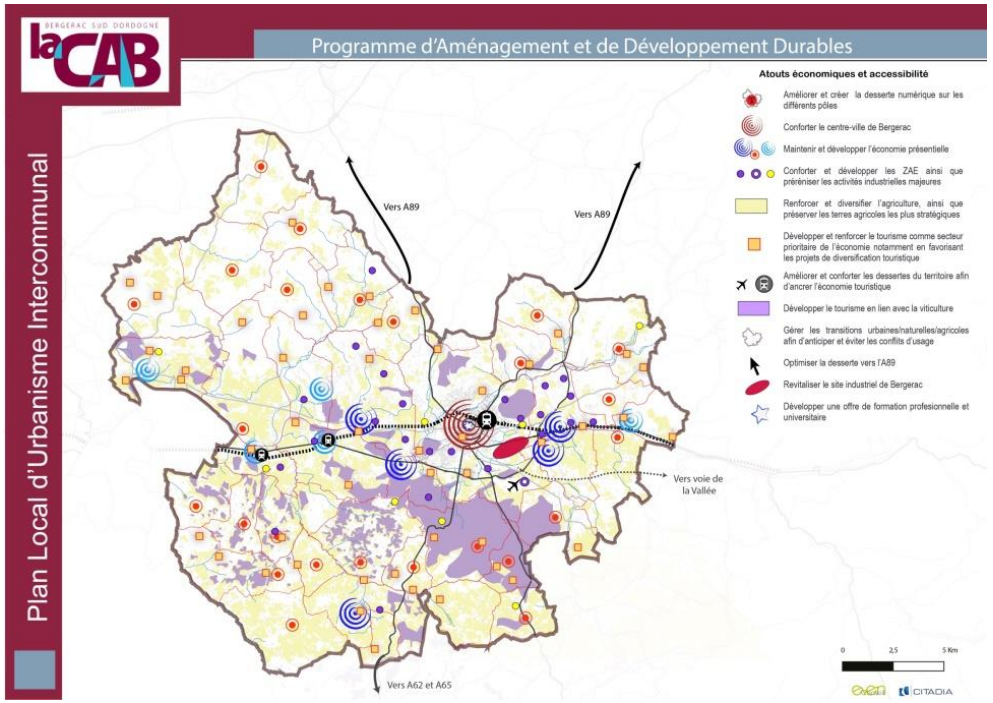
Chapitre 2. Le PLUI – Rappel des orientations du PADD

Le PADD comporte un axe transversal et quatre grands axes stratégiques. L'axe transversal précise les complémentarités et les solidarités à établir entre :
- **Le pôle urbain**, qui a un rôle moteur et dont le renforcement est nécessaire pour conforter l'attractivité de l'agglomération au profit de l'ensemble du territoire (pôle urbain, pôles d'équilibre, pôle rural)
- **Les pôles d'équilibre,** qui animent les bassins de vie de proximité de l'agglomération en complémentarité avec le pôle urbain,
- **Les communes rurales** dont le développement est étroitement lié au dynamisme du pôle urbain et des pôles d'équilibre.

Le PADD s'organise en 4 grands axes, comme ci-après précisé.

Conforter le pôle économique de l'Agglomération Bergeracoise

1. Renforcer l'accessibilité du territoire
2. Conforter et dynamiser les activités industrielles
3. Promouvoir et valoriser les filières d'excellence en lien avec le tourisme
4. Valoriser, préserver et renforcer la fonction agricole de l'économie locale
5. Miser sur l'économie présentielle (hors tourisme), et conforter les centre-ville et centre-bourg
6. Développer des Zones d'Activités Economiques (ZAE) dans une logique de parcs d'activités



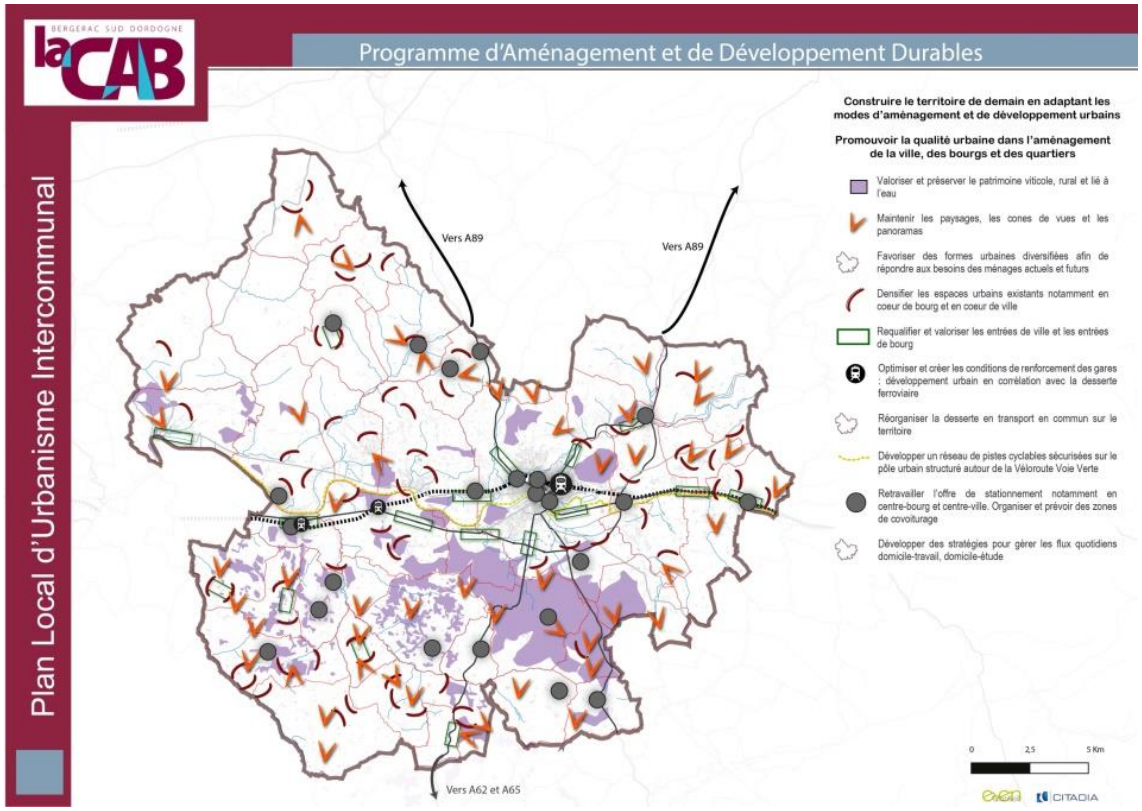
Construire le territoire de demain en adaptant les modes d'aménagement et de développement urbains

1.Promouvoir la qualité urbaine dans l'aménagement de la ville, des bourgs et des quartiers

- ➔ Valoriser les paysages, l'architecture et le patrimoine
- ➔ Économiser l'espace
- ➔ Développer une stratégie foncière
- ➔ Redonner structure et sens aux extensions urbaines
- ➔ Poursuivre les actions sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville
- ➔ Requalifier les entrées de ville et entrées de bourgs

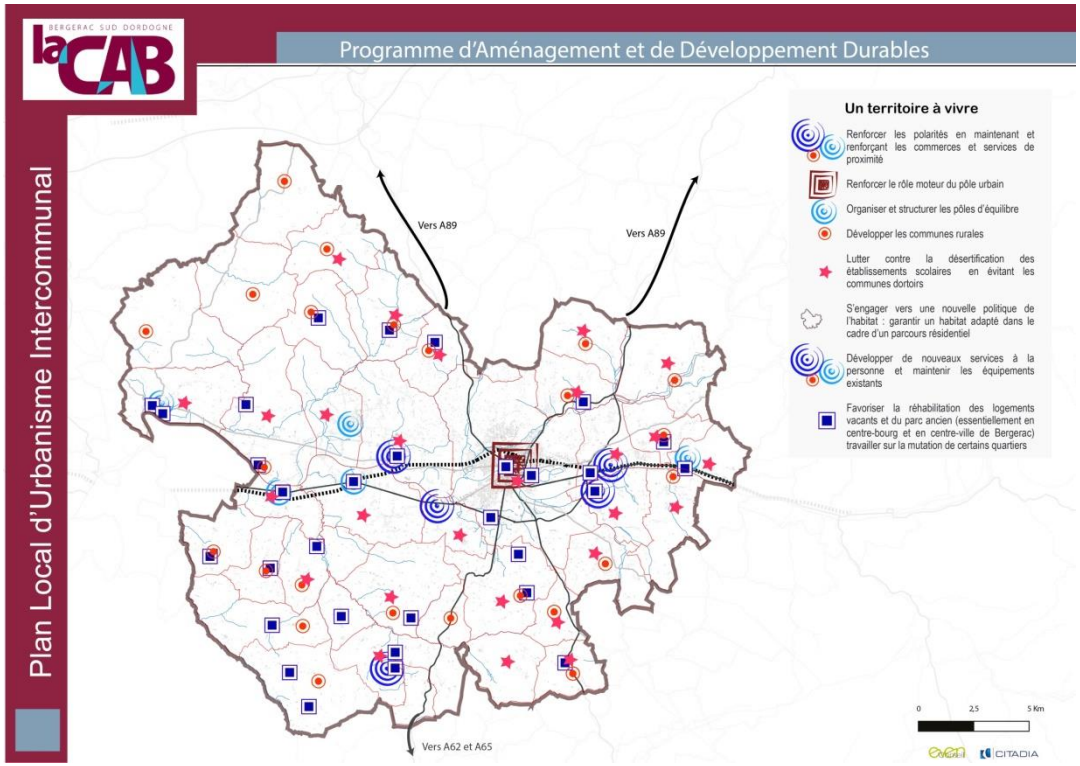
2.Organiser et mettre en place les conditions d'une mobilité durable

- ➔ Développer une mixité urbaine plus favorable aux déplacements doux
- ➔ Organiser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle
- ➔ Optimiser et créer les conditions de renforcement des gares
- ➔ Améliorer l'organisation du stationnement
- ➔ Développer des stratégies pour gérer les flux quotidiens domicile-travail, domicile-étude entre les différents pôles



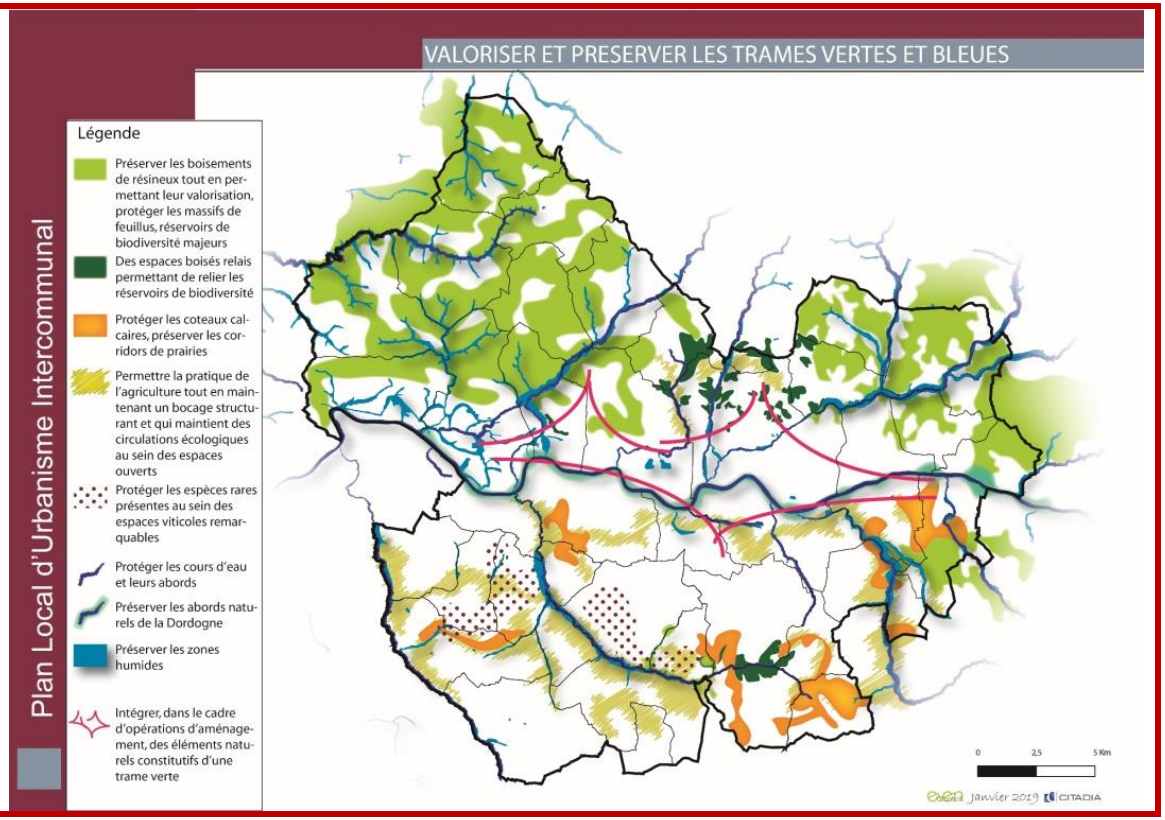
Organiser le territoire multipolaire pour bien vivre ensemble toute l'année

1. Organiser et valoriser l'offre territoriale des services
2. Organiser, planifier le développement urbain résidentiel
3. S'engager vers une nouvelle politique de l'habitat
4. Offrir tant aux habitants qu'aux entreprises des équipements et des services adaptés
5. Conforter le centre-ville de Bergerac



Valoriser et préserver les qualités environnementales intrinsèques

1. Concilier gestion globale de la ressource en eau et urbanisme (eau potable, eaux usées, eaux pluviales …)
2. Valoriser et préserver les trames vertes et bleues
3. Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre
4. Intégrer les risques et les nuisances dans les choix de développement :
   - valoriser le site SEVESO de Bergerac
   - gérer les eaux pluviales
   - gérer le voisinage quartier d'habitat – secteurs agricoles ou viticoles
5. Évoluer, adapter les choix énergétiques
6. Lutter contre les nuisances sonores générées par les déplacements



Les orientations d'aménagement déclinées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui ont présidé à la mise en œuvre du PLUi demeurent inchangées dans le cadre de la modification.

Chapitre 3. La modification du PLUI-HD

3.1. Le règlement d'urbanisme

3.1.1. La structure et le contenu du règlement d'urbanisme du PLUI

Le règlement écrit du PLUI-HD approuvé est construit de la façon suivante :

- Des dispositions générales

  La rédaction des « Dispositions générales » répond à une **volonté de rendre le document accessible à tous en précisant les principaux fondements qui régissent la rédaction et le contenu d'un règlement écrit. Elles viennent aussi préciser les règles de base qui s'appliquent sur un territoire donné.**

- Des « dispositions communes »

Les « Dispositions communes » **visent à fournir une trame homogène du règlement en regroupant les règles qui s'imposent à l'ensemble du territoire.** Tout comme les dispositions spécifiques qui exposent les règles propres à chaque zone, les dispositions communes s'articulent selon la nouvelle nomenclature du règlement modernisé (3 chapitres comprenant au total 9 articles). Les dispositions communes, sauf précision contraire, s'appliquent à l'ensemble du territoire communautaire. Elles s'imposent aux dispositions spécifiques qui ont pour objectifs de préciser les règles au regard des spécificités du secteur ou au regard d'une volonté particulière au secteur.

- Des dispositions spécifiques à chaque type de zone U, AU, A et N

Les dispositions spécifiques répondent tout simplement à la division du territoire en zones et en secteurs. Cette division instaure des différences réglementaires :

- soit en raison de la nature « effective » de ces secteurs,
- soit en raison de la typologie (constructions existantes ou nouvelles), de la dimension ou encore de la destination ou sous-destination des constructions dans une même zone,
- soit en raison du projet porté par le PLUi.

Ainsi le PLUi dispose d'un règlement unique comprenant de nombreuses dispositions communes, tout en maintenant une déclinaison de certaines règles.

3.1.2. Les évolutions du règlement dans le cadre de la modification du PLUi

Les principales modifications règlementaires s'articulent autour de quelques grandes problématiques :

- Des règles relatives aux prescriptions environnementales et à la prise en compte des risques
- Des règles concernant la mixité sociale
- Des règles concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales
- Des règles concernant le traitement environnemental et paysager des espaces
- Des règles relatives stationnement, aux réseaux et aux déchets allant dans le sens du développement durable
- Des règles concernant les dispositions applicables aux différentes zones

DISPOSITIONS GENERALES

Article DG6. : Les destinations des constructions

La nomenclature des destinations et sous-destinations a été modifiée afin de prendre en compte l'arrête du 23 mars 2023.

DISPOSITIONS COMMUNES

Règles relatives aux prescriptions environnementales et à la prise en compte des risques

Comme notifié précédemment, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, soucieuse de la prise en compte des risques, en particulier du risque inondation, a engagé des études sur le risque inondation des rivières la Gouyne (Prigonrieux), le Pissessaume (Bergerac).
Il s'agit également d'études globales sur le système Eau de chaque commune, en commençant par celles de la plaine de la Dordogne : problématiques inondations, cours d'eau, zones humides, ruissellement, réseaux d'eaux pluviales … comprises et étudiées ensemble en tant que « Trame Bleue ».

Ces études ne sont pas finalisées pour permettre une intégration au dossier de modification, mais pourront l'être au cours de la prochaine révision.
Cependant les études sur le risque inondation de la Gabanelle et du Lespinassat à Bergerac sont intégrées au dossier de la modification.
Il s'agit également d'études globales sur le système Eau de chaque commune, en commençant par celles de la plaine de la Dordogne : problématiques inondations, cours d'eau, zones humides, ruissellement, réseaux d'eaux pluviales … comprises et étudiées ensemble en tant que « Trame Bleue ».

→ **La référence à ces études est précisée au PLUI.**

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article DC1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

→ Le règlement des zones inondables hors PPRI, notées « i1 » et « i2 », présentes uniquement à Bergerac, a été légèrement revu pour apporter des précisions relatives aux distances de constructions, aux annexes, aux aménagements (non imperméabilisation), et pour aligner certaines règles à celles des PPRI ...

Les ajouts au texte du règlement actuel sont portés en rouge ; les suppressions sont en gris foncé rayé :

PLUI actuel	PLUI modifié
Conditions particulières dans les secteurs à risque d'inondation, hors PPRI	***Conditions particulières dans les secteurs à risque d'inondation, hors PPRI***
Sur la seule commune de Bergerac, dans les secteurs identifiés par une trame ***« zone inondable i1 » au document graphique :***	▪ Tous travaux, remblais, dépôts, constructions, clôtures pleines, installations et activités de quelque nature que ce soit à l'exclusion de ceux visés aux articles i1-1 et i1-2 i2-1 et i2-2 sont interdits.
I1-2 - Sur les opérations d'aménagement et utilisation des sols suivants :	*Sur la seule commune de Bergerac, dans les secteurs identifiés par une* ***trame « zone inondable i1 »*** qui correspond à l'aléa fort *au document graphique :*
▪ Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs, y compris affouillements et exhaussements, notamment pour créer des bassins de rétention ou des zones d'écoulement préférentielles des crues.	*I1-2 - Sur les opérations d'aménagement et utilisation des sols suivants :*
▪ L'aménagement de parcs, de jardins, de stationnements collectifs, dans la mesure où ces aménagements ne nuisent pas à l'écoulement ni au stockage des eaux	▪ Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs, y compris affouillements et exhaussements, notamment pour créer des bassins de rétention ou des zones d'écoulement préférentielles des crues. Ces travaux seront à justifier par la réalisation d'études spécifiques préalables.
Ces opérations seront réalisées avec les conditions suivantes :	▪ L'aménagement de parcs, de jardins, de stationnements collectifs, dans la mesure où ces aménagements ne nuisent pas à l'écoulement ni au stockage des eaux et n'imperméabilisent pas le sol.
▪ Les aménagements devront assurer une infiltration des eaux pluviales ou leur rétention avant évacuation aux réseaux ; les solutions pouvant être : o stockage sur place (toit, bassin....) o infiltration sur place (tranchées filtrantes, puits filtrants, revêtement poreux...) o modification du parcours du ruissellement... o infiltration après concentration du ruissellement (bassin d'infiltration...).	Ces opérations seront réalisées avec les conditions suivantes : ▪ Les aménagements devront assurer une infiltration des eaux pluviales ou leur rétention avant évacuation aux réseaux ; les solutions pouvant être : ▪ stockage sur place (toit, bassin....) ▪ infiltration sur place (tranchées filtrantes, puits filtrants, revêtement poreux...) ~~▪ modification du parcours du ruissellement...~~

▪ Toute construction, à l'exception des locaux de types techniques ou sanitaires d'une surface inférieure à 20 m², sera interdite. ▪ Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les terrains annexes, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés. Une étude hydraulique démontrant la non-aggravation du risque devra être produite. ▪ Les plantations n'empêchant pas les écoulements et étalements d'eau lors des phénomènes de crues. *(*) - la cote de référence est définie comme la cote interpolée entre les deux côtes de la crue centennale définie sur les plans de zonage autour de la parcelle considérée.* *<u>Sur la seule commune de Bergerac, dans les secteurs identifiés par une trame **« zone inondable i2 »** au document graphique</u>* *<u>I2-1 - Sur les constructions existantes :</u>* ... i2-2 - *<u>Sur les opérations d'aménagement et d'utilisation des sols suivants :</u>* ▪ Les constructions nouvelles à condition : - qu'elles soient implantées sur remblai ou vide sanitaire, à une cote plancher à 0.20 m au-dessus de la cote de référence (*), dans la partie la plus élevée du terrain au plus près des voies les desservant (sauf pour les abris légers de jardin et annexes de bâtiments d'habitation s'ils ne font pas l'objet d'une occupation humaine). - que les remblais soient limités à l'emprise de la construction majorés d'une bande de circulation de trois mètres. - de ne pas créer de cave et sous-sol. ▪ Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs. ▪ L'aménagement de parcs, de jardins, de stationnements collectifs au niveau du sol de terrains de sports ou de loisirs réalisés au niveau du terrain naturel, dans la mesure où ces aménagements ne nuisent pas à l'écoulement ni au stockage des eaux, à l'exclusion de toute construction autre qu'un local technique attenant d'une superficie inférieure à 20 m². ▪ Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les terrains annexes, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient	▪ infiltration après concentration du ruissellement (bassin d'infiltration...). ▪ ~~Toute construction, à l'exception des locaux de types techniques ou sanitaires d'une surface inférieure à 20 m², sera interdite.~~ ▪ Toute construction est interdite à l'exception : o Des piscines à condition qu'elles soient balisées o Des annexes closes dans la limite de 25 m² o Des bâtiments non clos (structures ouvertes sur poteaux) et sans dalle. ▪ Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les terrains annexes, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés. Une étude hydraulique démontrant la non-aggravation du risque devra être produite. ▪ Les plantations n'empêchant pas les écoulements et étalements d'eau lors des phénomènes de crues. ▪ Les clôtures devront permettre le libre passage des eaux (grillage simple, sans mur). *(*) - la cote de référence est définie comme la cote interpolée entre les deux côtes de la crue centennale définie sur les plans de zonage autour de la parcelle considérée. Les planches graphiques sont en annexe du PLUi.* *<u>Sur la seule commune de Bergerac, dans les secteurs identifiés par une trame **« zone inondable i2 »** qui correspond à l'aléa moyen au document graphique :</u>* *<u>I2-1 - Sur les constructions existantes :</u>* ... i2-2 - *<u>Sur les opérations d'aménagement et d'utilisation des sols suivants :</u>* ▪ Les constructions nouvelles à condition : - qu'elles soient implantées sur remblai ou vide sanitaire, à une cote plancher à 0.20 m au-dessus de la cote de référence (*), dans la partie la plus élevée du terrain au plus près des voies les desservant (sauf pour les abris légers de jardin et annexes de bâtiments d'habitation s'ils ne font pas l'objet d'une occupation humaine). - que les remblais soient limités à l'emprise de la construction majorés d'une bande de circulation de trois mètres. - de ne pas créer de cave et sous-sol.

pas pour incidence de modifier les périmètres exposés (une étude hydraulique démontrant la non-aggravation du risque devra être produite). ▪ Les plantations d'arbres de haute tige, espacés de plus de 4 mètres sous réserve : - d'un élagage régulier jusqu'à la cote de référence (*). - que le sol entre les arbres reste bien dégagé (massifs bas seuls autorisés, pas de haies arbustives ou de containers). *(*) - la côte de référence est définie comme la côte interpolée entre les deux côtes de la crue centennale définie sur les plans de zonage autour de la parcelle considérée.*	▪ Les autres bâtiments non clos (structures ouvertes sur poteaux) et sans dalle, sont autorisés. ▪ Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs. ▪ L'aménagement de parcs, de jardins, de stationnements collectifs au niveau du sol de terrains de sports ou de loisirs réalisés au niveau du terrain naturel, dans la mesure où ces aménagements ne nuisent pas à l'écoulement ni au stockage des eaux, et n'imperméabilisent pas le sol ~~à l'exclusion de toute construction autre qu'un local technique attenant d'une superficie inférieure à 20 m².~~ ▪ La construction des piscines est autorisée à condition qu'elles soient balisées. ▪ Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les terrains annexes, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés (une étude hydraulique démontrant la non-aggravation du risque devra être produite). Les plantations d'arbres de haute tige, espacés de plus de 4 mètres sous réserve ~~d'un élagage régulier jusqu'à la cote de référence~~ que le sol entre les arbres reste bien dégagé (massifs bas seuls autorisés, pas de haies arbustives ou de plantations en containers).

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article DC2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

→ Deux études ont été réalisées sur les zones humides de la CAB et leur prise en compte dans le PLUi. Il apparait que l'intégration des informations collectées est difficilement opérable du fait qu'elles ne soient pas exhaustives. Un travail de recensement général est impossible à grande échelle. Il est retenu dans le règlement, d'introduire la possibilité de faire réaliser une étude locale, à la parcelle, par un bureau d'études spécialisé, pour sortir ou affiner le zonage intégré au PLUi.

Des règles concernant la mixité sociale

La règle actuelle de mixité sociale impose :

- aux communes hors SRU : dès 20 logements créés ou générant une surface de plancher de 2000 m² ou plus, 25% minimum de la surface de plancher du programme devra être consacré à la création de logements sociaux, arrondie au chiffre supérieur.

-aux communes SRU (Bergerac et Prigonrieux) : dès 6 logements créés ou générant une surface de plancher de 400 m² ou plus, 35% minimum de la surface de plancher du programme devra être consacré à la création de logements sociaux, arrondie au chiffre supérieur.

Dans les deux cas, la **référence à la surface de plancher**, tant au niveau du seuil, qu'au niveau de la SP produite n'est pas forcément rationnelle. Ainsi, 4 logements construits sur Bergerac de plus de 100 m² chacun, conduirait à devoir consacrer 2 d'entre eux à du logement social. Ceci est impossible pour la plupart des petits propriétaires privés. De la même façon, quand une Déclaration Préalable est déposée pour 4, 5 ou 6 lots, comment connaitre à l'avance, la surface de plancher construite et comment mettre en œuvre la part de SP à consacrer au logement social.
La référence à la surface de plancher est retirée.

Par ailleurs, pour les deux communes en SRU, un taux de 35% à mettre en œuvre dès 6 logements produits, pèse lourd dans le budget des « petits » opérateurs ou propriétaires locaux. Dans le bergeracois, les prix du foncier et de l'immobilier restent faibles, bien inférieurs aux grandes agglomérations, alors que les couts d'aménagement et de viabilisation sont sensiblement les mêmes à Bergerac ou à Bordeaux.
Ainsi, **le seuil de déclenchement remonté de 6 à 8 logements**, couplé à **un taux abaissé de 35% à 25%** correspond déjà plus souvent à une possible réalisation. Pour 8 logements créés, il en sera produit 2 en logement social. Ces opérations sont plus souvent portées par des professionnels plutôt que par de simples propriétaires particuliers.
Il faut noter que l'ensemble de ces modifications maintient une exigence qui va au-delà des préconisations du SCOT et n'a pas d'importantes conséquences sur les équilibres recherchés. Le bilan des OAP le montre (voir ci-dessous). On peut noter que la production de logements sociaux dans le bergeracois est plus souvent menée par des opérations menées par les bailleurs (ou achetés en VEFA), qui réalisent des opérations de 10 à 70 logements, avec un taux allant de 80 à 100%. Les bailleurs s'intéressent également à la réhabilitation et au conventionnement de logements existants.
Mais la règle reste importante : de la mixité sociale commence à apparaitre au sein de lotissements privés, par la cession d'un ou deux lots à un bailleur, qui réalise alors de 1 à 4 logements par lot. Ces nouveaux montages sont de plus en plus envisagés dans les opérations à venir, en général à partir d'une quinzaine de lots (St Laurent des Vignes, Pomport, Lembras …).

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article DC1.3. : Mixité sociale et fonctionnelle

La règle proposée dans le cadre de la modification simplifiée devient :

PLUI actuel	PLUI modifié
DC1-3-1 /Mixité sociale **1. Dispositions générales :** Sont soumis aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme (mixité sociale) : ▪ Toute opération de construction de plus de 20 logements ou générant une surface de plancher de 2000 m² et plus devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur. ▪ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce n°5 du dossier de PLU) peuvent indiquer un taux spécifique de logement social à réaliser sur le secteur considéré. Dans ce cas, les dispositions de l'OAP l'emportent sur les dispositions du règlement écrit. Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de logement social ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de divisions. **2. Dispositions spécifiques applicables aux seules communes de Bergerac et Prigonrieux :** Sont soumis aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) : ▪ Toute opération de 6 logements ou plus ou générant 400 m² de surface de plancher devra consacrer 35% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation arrondi au chiffre supérieur. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations de mise en œuvre de l'action 6 du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat (Cf. pièce n°5 du dossier de PLUi-HD) : « Diversifier l'offre à destination de la population senior ». ▪ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce n°5 du dossier de PLU) peuvent indiquer un taux spécifique de logement social à	**DC1-3-1 /Mixité sociale** **1. Dispositions générales hors dispositions spécifiques dans les OAP :** Sont soumis aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme (mixité sociale) : ▪ Toute opération de construction de plus de 20 logements ~~ou générant une surface de plancher de 2000 m² et plus~~ devra consacrer 25% minimum du programme à la création de logements sociaux au sens du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur. ▪ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce n°5 du dossier de PLU) peuvent indiquer un taux spécifique de logement social à réaliser sur le secteur considéré. Dans ce cas, les dispositions de l'OAP l'emportent sur les dispositions du règlement écrit. Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de logement social ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de divisions. **2. Dispositions spécifiques applicables aux seules communes de Bergerac et Prigonrieux :** Sont soumis aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) : ▪ Toute opération de 8 logements ou plus ~~6 logements ou plus ou générant 400 m² de surface de plancher~~ devra consacrer 25% minimum du programme à la création de logements sociaux au sens ~~de l'article L.351-2~~ du Code de la Construction et de l'Habitation arrondi au chiffre supérieur. ~~Cette disposition ne s'applique pas aux opérations de mise en œuvre de l'action 6 du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat (Cf. pièce n°5 du dossier de PLUi-HD) : « Diversifier l'offre à destination de la population senior ».~~ ▪ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce n°5 du dossier de PLU) peuvent indiquer un taux spécifique de logement social à réaliser sur le

réaliser sur le secteur considéré. Dans ce cas, les dispositions de l'OAP l'emportent sur les dispositions du règlement écrit. Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de logement social ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de divisions.	secteur considéré. Dans ce cas, les dispositions de l'OAP l'emportent sur les dispositions du règlement écrit. Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de logement social ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de divisions. **DC1-3-2 /Mixité fonctionnelle** Dans les secteurs soumis à une OAP à vocation principale d'«habitat », des locaux à vocation d'activités économiques peuvent être autorisés à conditions qu'ils soient bien intégrés au programme, et qu'ils ne génèrent aucune nuisance pour le voisinage (bureaux, entrepôts d'artisans …).

Des règles concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales

- → **Les modifications portent sur des clarifications règlementaires et sur diverses précisions apportées.**
- → **Elles portent également sur une prise en compte des objectifs de réduction des consommations d'énergie et de production d'émissions de gaz à effet de serres et de déchets.**
- → **Ainsi des spécifications complémentaires sont apportées sur le photovoltaïque** (et permettant de le développer dans de bonnes conditions d'intégration) Cf 2.2.1. (Performances énergétiques et environnementales) ; 2.2.7.
- → **Elles veillent à une meilleure prise en compte globale du patrimoine bâti (Cf 2.2.3)**

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les évolutions au dossier sont ci-après précisées :

Ajout introductif

« Dans **les opérations d'aménagement d'ensemble** (lotissements, groupes d'habitations…), un traitement qualitatif et harmonieux du paysage sera recherché à travers le traitement des clôtures, l'aspect des bâtiments (volumétrie, hauteur, couleurs), leur implantation, les plantations, le traitement des espaces collectifs ».

Article DC2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

DC2-1-2 - Hauteur des constructions

PLUI actuel	PLUI modifié
. Dispositions générales : ▪ Les annexes devront être édifiées sur un seul niveau (RDC + combles éventuelles). La hauteur au faîtage devra être inférieure à 3,5 mètres en limite séparative. ▪ La hauteur maximale des annexes attenantes aux constructions principales à usage d'habitation ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère	**2. Dispositions générales :** ▪ Sur la limite séparative, la hauteur des annexes ne pourra excéder 3.5 mètres. ▪ La hauteur maximale des annexes (attenantes comme non attenantes) aux constructions principales à usage d'habitation ne pourra excéder 4,50 mètres à l'égout, hormis les séchoirs à tabac traditionnels.

DC2-1-3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Quelques précisions de libellés sont apportées, avec une réorganisation du chapitre pour plus de clarté et une simplification des libellés (dispositions particulières)

Pour les voies publiques, hors les grands axes routiers et voies départementales hors agglomérations, le recul est ramené de 6m à 5m (voir page 22 du règlement).

PLUI actuel	PLUI modifié
Dispositions particulières : ▪ Cependant, dans le cadre d'un projet global portant sur une ou plusieurs unités foncières, des implantations différentes pourront être admises, dès lors qu'elles permettent une meilleure organisation de l'espace collectif ou public. ~~▪ Des implantations différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.~~ ~~▪ Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas la règle d'implantation, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant.~~ ▪ Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le(s) recul(s) imposé(s) dans les dispositions spécifiques, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en	**Règles particulières** ▪ Dans le cadre d'un projet global portant sur une ou plusieurs unités foncières, des implantations différentes pourront être admises, dès lors qu'elles permettent une meilleure organisation de l'espace collectif ou public. ▪ Des dispositions particulières peuvent être appliquées au sein des éléments bâtis à protéger au titre de l'article L151-19 pour en respecter la nature : implantation observée dans le secteur à respecter. ▪ Pour les constructions existantes ne respectant pas l'alignement ou le(s) recul(s) imposé(s) dans les dispositions spécifiques, tout projet d'extension, de réaménagement, de changement de destination, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne présente pas de risque pour la circulation.

conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation. ▪ L'implantation n'est pas réglementée pour les abris bois de moins de 20 m². ▪ ~~Les piscines enterrées ou hors-sol seront implantées à 1,5 mètre au moins des voies et emprises publiques.~~	▪ L'implantation n'est pas réglementée pour les abris bois de moins de 20 m² et les piscines hors sol.

DC2-1-4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Quelques précisions de libellés sont apportées concernant les bâtiments agricoles et forestiers.

« Pour les bâtiments agricoles et forestiers, de leurs équipements de gestion des effluents, de leurs annexes et des secteurs concernés par les plans d'épandage, un espace inconstructible d'une largeur minimale de 50 à 100 mètres est défini en fonction de la taille de l'exploitation (exploitation agricole soumise au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou ICPE). A l'intérieur de ce périmètre, les seules constructions autorisées seront celles nécessaires à l'exploitation agricole. Cette distance est à assurer au sein même de l'exploitation et ne pas impacter l'utilisation du sol des propriétés voisines. Des dérogations sont possibles en fonction de l'environnement du projet et de la nature du terrain, sans aller en deçà des règles du RSD ».

Article DC2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Performances énergétiques et environnementales :

Des spécifications complémentaires sont apportées dans le cadre de la modification concernant les capteurs solaires et permettant de les développer.

PLUI actuel	PLUI modifié
1. Tout projet de construction recherchera, « dans la mesure du possible », à répondre aux objectifs suivants : ▪ Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ; ▪ Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ; ▪ Mettre en œuvre des techniques de constructions nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation (isolation, exposition…). … …	1. Tout projet de construction recherchera, ~~« dans la mesure du possible »,~~ à répondre aux objectifs suivants : ▪ Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ; ▪ Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ; ▪ Mettre en œuvre des techniques de constructions nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation (isolation, exposition…). ▪ Autres objectifs de réduction des consommations d'énergie et de production d'émissions de gaz à effet de serres et de déchets. Cette recherche sera explicitée au sein de la demande d'autorisation (PC, PA, DP). …

4. Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison.	4. Pour les particuliers comme pour les entreprises, les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Ils doivent être intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison, du bâtiment principal ou des annexes. D'autres implantations, hors toitures, sont possibles sous réserves : -de ne pas être visibles de l'espace public, - d'être éloigné de 7 mètres de tout bois ou forêt, - de ne pas créer de nuisances pour le voisinage, -d'être situé à proximité immédiate de l'habitation.

2.2.3. Les Eléments Bâtis Protégés (EBP) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Les règles spécifiques à la démolition dans les secteurs L151-19 :

La modification introduit l'idée selon laquelle la démolition ne peut être entreprise qu'en dernier recours, ce qui va en outre dans le sens du développement durable.

Le libellé devient (en rouge, les modifications portées au règlement actuel)

BATIMENT, FACADE ET LINÉAIRE DE FACADES, ELEMENT ARCHITECTURAL	ENSEMBLE URBAIN
La démolition ne peut être entreprise qu'en dernier recours sur un bâtiment endommagé. Elle peut aussi être admise sur justification, dans le cadre d'un projet global de restructuration d'un ilot ou d'un projet d'intérêt général. Lorsque la démolition est partielle (parties de bâtiments, façades ou éléments architecturaux) elle peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié.	Seront préservés les espaces bâtis ou non bâtis composant l'esthétique urbaine. Les travaux de démolition peuvent être admis sous réserve de maintenir l'essentiel de l'ensemble urbain protégé, de conserver la forme urbaine existante, structurant la qualité du paysage dans le périmètre. La démolition pourra être autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité urbaine et paysagère, ainsi que l'équilibre de la composition, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.

2.2.4. Habitation

Quelques petites précisions de texte (pages 26 à 28) concernant les toitures, les clôtures (permettre en bordure des espaces libres naturels, l'écoulement des eaux et la circulation de la petite faune).

2.2.7. Constructions destinées aux activités agricoles et forestières

Un ajout est proposé concernant les bâtiments photovoltaïques.

« Concernant les bâtiments photovoltaïques de grande dimensions type hangars agricoles ou bâtiments d'activité, la toiture devra disposer de 2 pans ou autre aménagement pour garantir une meilleure intégration paysagère. Les toitures mono-pentes sont interdites.

Des règles concernant le traitement environnemental et paysager des espaces

- → **Les règles relatives aux plantations d'arbres sont renforcées.**
- → **Réécriture du libellé pour une bonne mise en relation avec les définitions des corridors écologiques ou réservoirs écologiques au SCOT 2020.**
- → **La modification du PLUI s'attache à une meilleure prise en compte des zones humides probables et potentielles, avec ajout de plusieurs libellés : construction sur pilotis, gestion du site ...**

Article DC2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Prescriptions générales :

Les règles relatives aux plantations d'arbres sont renforcées.

Ainsi, il est porté au règlement

- des distances de plantations à respecter (pour le bon développement des arbres)
- l'abattage d'un arbre quand il est nécessaire doit être justifié et les arbres protégés en phase chantier (règlement page 30)

PLUI actuel	PLUI modifié
L**1. Prescriptions générales :** 1.1. La plantation de plusieurs arbres ou arbustes est obligatoire entre le bâtiment principal et la voie publique ou l'espace en tenant lieu. 1.2. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Quand l'abattage d'un arbre est rendu nécessaire pour des raisons techniques et sanitaires, son remplacement est assuré sur la même unité foncière. 1.3. En dehors de justifications techniques, les tertres ne sont pas autorisés. 1.4. L'aménagement des espaces non bâtis des unités foncières, y compris les chemins d'accès devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.	**1. Prescriptions générales :** 1.1 Distances de plantations : -les végétaux dont la hauteur est ou sera supérieure à 2 mètres devront être plantés à plus de 2 mètres de la limite d'emprise du domaine public ou des limites séparatives ; -les végétaux dont la hauteur est ou restera inférieure à 2 mètres devront être plantés à plus de 0,5 mètre (0,80 mètre dans les communes de l'arrondissement de Bergerac, cf. usages locaux en annexe du règlement) de la limite d'emprise du domaine public ou des limites séparatives. 1.2. La plantation de plusieurs arbres ou arbustes est obligatoire entre le bâtiment principal et la voie publique ou l'espace en tenant lieu. 1.3. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Quand l'abattage d'un arbre est rendu nécessaire pour des raisons

	techniques et sanitaires qui doivent être largement explicitées, son remplacement est assuré sur la même unité foncière. 1.4. En dehors de justifications techniques, les tertres ne sont pas autorisés. 1.5. L'aménagement des espaces non bâtis des unités foncières, y compris les chemins d'accès devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. 1.6. Les abords des antennes relais seront végétalisés et implantés de telle sorte à minimiser les nuisances pour le voisinage. 1.7 Tout arbre doit être correctement protégé (parties aériennes et souterraines) lors de la phase chantier des aménagements, démolitions, constructions.

6. Abords des cours d'eau inconstructibles

Réécriture du libellé pour une bonne mise en relation avec les définitions des corridors écologiques ou réservoirs écologiques au SCOT 2020.

PLUI actuel	PLUI modifié
Les cours d'eau et les ripisylves à protéger au titre de la trame bleue et repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions règlementaires ci-dessous : ▪ Inconstructibilité au sein des emprises repérées au plan de zonage. ▪ Préservation du caractère naturel (boisé, arbustif ou enherbé) des ripisylves, tout en permettant l'entretien des cours d'eau, ruisseaux et fossés. Les constructions ou installations si elles sont autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau, seront implantées en respectant une distance minimale de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau non identifiés au document graphique en tant que corridors écologiques à protéger ou à restaurer. Cette distance d'implantation est portée à 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau identifiés au document graphique en tant que corridors boisés à protéger ou à restaurer.	Dans le cadre de la préservation des cours d'eau et du caractère naturel de leurs berges, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité, tout en permettant l'entretien des berges et la protection des biens et des personnes, l'urbanisation est soumise aux dispositions règlementaires ci-dessous : Les constructions ou installations autorisées par le règlement de la zone, seront implantées en respectant un recul minimum depuis la crête des berges : - de 5 mètres pour les cours d'eau identifiés comme corridors écologiques au SCOT 2020, - de 15 mètres pour les cours d'eau identifiés comme réservoirs écologiques au SCOT 2020. La distance doit être reportée précisément sur le plan masse en fonction de la réalité du terrain au jour du projet. Cette prescription ne s'applique pas en situation de bâti dense des zones UA et UB.

7. La protection des zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

La modification du PLUI s'attache à une meilleure prise en compte des zones humides probables et potentielles.

Un préambule est introduit :

A la parcelle, il est possible de déroger aux règles ci-dessous si une étude réalisée selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 ou toute législation ultérieure qui viendrait à le remplacer, montre l'absence de zones humides.

Dans les zones humides, qu'elles soient probables ou potentielles, minimiser l'imperméabilisation des sols doit être un objectif préalable à tout projet.

PLUI actuel	PLUI modifié
Les zones humides probables Les zones humides probables sont protégées de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction. Par conséquent, au sein des enveloppes de zone humide probable repérées au plan de zonage, à l'exception de celles situées dans les zones réservées aux projets touristiques, de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif, s'appliquent les règles suivantes : Les constructions, remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits sauf dans les cas : - de mise en œuvre de mesures de restauration des zones humides ; - de projet soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'Eau et dont la mise en œuvre conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues. Dans les zones réservées aux équipements d'intérêt collectif (zones UE et AUe) et les zones destinées au développement touristique et de loisirs (zones UT, AUT, NT1, NTL et NL) : ▪ Tout projet devra prendre en compte la présence de zones humides probables et limiter au maximum les constructions dans ces secteurs. ▪ Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil et blocs sanitaires) sont autorisées dans la limite de 35 m² de surface de plancher totale. Elles sont limitées à un bâtiment par unité touristique.	**Les zones humides probables** Les zones humides probables sont protégées de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leurs fonctionnalités ou leur destruction. ~~Par conséquent, au sein des enveloppes de zone humide probable repérées au plan de zonage, à l'exception de celles situées dans les zones réservées aux projets touristiques, de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif, s'appliquent les règles suivantes~~ : Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, et autres aménagements sont interdits sauf dans les cas de mise en œuvre d'un programme de restauration des zones humides. Dans les zones réservées aux équipements d'intérêt collectif (zones UE et AUe) et les zones destinées au développement touristique et de loisirs (zones UT, AUT, ATL, AL, NT1, NTL et NL ...) : ▪ Tout projet ne pourra être autorisé en zone humide probable qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leurs atteintes. ▪ ~~Tout projet devra prendre en compte la présence de zones humides probables et limiter au maximum les constructions dans ces secteurs :~~ Les constructions seront limitées, sur pilotis, sans déboisement, sans imperméabilisation du sol. La gestion du site (traitement des eaux usées, des eaux pluviales, de la fréquentation du public, ...) devra être la moins invasive possible pour la zone humide et être explicitée dans le dossier. ▪ ~~Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil et blocs sanitaires)~~

	~~sont autorisées dans la limite de 35 m² de surface de plancher totale. Elles sont limitées à un bâtiment par unité touristique.~~

PLUI actuel	PLUI modifié
Les zones humides potentielles Au sein des secteurs susceptibles de présenter un caractère humide, repérés au plan de zonage sous l'intitulé « zones humides potentielles », s'appliquent les règles suivantes : Dans les zones N et A : Seules les constructions nouvelles et extensions strictement liées à l'activité agricole ou forestière des exploitations existantes (à l'exclusion des locaux d'habitations et assimilés) sont autorisées, sous réserve de démontrer l'absence de solution alternative économiquement viable sur un terrain de l'ensemble de l'exploitation, non humide. Dans les zones réservées aux équipements d'intérêt collectif (zones UE et AUe) et les zones destinées au développement touristique et de loisirs (zones UL, UT, AUL, AUT, NT1, NTL et NL) : ▪ Tout projet devra prendre en compte la présence de zones humides potentielles et limiter au maximum les incidences potentielles sur le milieu naturel et son fonctionnement hydrologique. ▪ Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil et blocs sanitaires) sont autorisées dans la limite de 35 m² de surface de plancher totale. Dans les autres zones U et AU (à l'exception des zones UA et UB correspondant à du tissu bâti dense) : Les constructions sont autorisées dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement, et sous réserve de ne pas générer une emprise au sol excédant 30 % de l'unité foncière.	**Les zones humides potentielles** Au sein des secteurs susceptibles de présenter un caractère humide, repérés au plan de zonage sous l'intitulé « zones humides potentielles », s'appliquent les règles suivantes : ▪ Tout projet devra prendre en compte la présence de zones humides potentielles et limiter au maximum les incidences sur le milieu naturel et son fonctionnement hydrologique. Dans les zones A et N, ▪ Les constructions nouvelles et extensions liées à l'activité agricole ou forestière des exploitations existantes sont autorisées, sous réserve de démontrer l'absence de solution alternative ~~économiquement viable~~ sur un terrain de l'ensemble de l'exploitation, non humide. ▪ Les autres constructions sont autorisées dans le respect des autres règles du présent règlement, sous réserve de ne pas générer une emprise au sol excédant 30 % de l'unité foncière comprise dans la zone humide. Dans les zones ATL, AL, NT1, NTL et NL : ~~▪ Tout projet devra prendre en compte la présence de zones humides potentielles et limiter au maximum les incidences potentielles sur le milieu naturel et son fonctionnement hydrologique.~~ ▪ Tout projet ne pourra être autorisé en zone humide probable qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leurs atteintes. ▪ Les constructions seront limitées, sur pilotis, sans déboisement, sans imperméabilisation du sol. La gestion du site (traitement des eaux usées, des eaux pluviales, de la fréquentation du public, …) devra être la moins invasive possible pour la zone humide et être explicitée dans le dossier. ~~▪ Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil et blocs sanitaires) sont autorisées dans la limite de 35 m² de surface de plancher totale.~~ Dans les zones U et AU y compris celles réservées aux équipements d'intérêt collectif (zones UE et AUe) et les zones destinées au développement touristique et de loisirs (zones UL, UT, AUL, AUT), mais à l'exception des zones UA et UB correspondant à du tissu bâti dense : Les constructions sont autorisées dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement, et sous réserve de ne pas générer une emprise au sol excédant 50 % (~~30 %~~) de l'unité foncière comprise dans la zone humide.

Des règles relatives au stationnement, aux réseaux et aux déchets, allant dans le sens du développement durable

Plusieurs ajouts relatifs aux règles ou normes de stationnement sont justifiés par :

- → **La prise en compte de préoccupations spécifiques (publics à mobilité réduite, mobilités douces, normes 2 roues)**
- → **La réduction des ilots de chaleur au niveau des parcs de stationnement (plantations, perméabilité)**

Article DC2.4. : Stationnement

1 - Nombres de places de stationnement automobile exigées :*

1.2 Normes de stationnement automobile par catégorie de construction

Outre une clarification ou modification des libellés, plusieurs ajouts relatifs aux règles ou normes de stationnement sont justifiés par :

- la prise en compte de préoccupations spécifiques (publics à mobilité réduite, mobilités douces - 2 roues non motorisées -, l'objectif renforcé de désimperméabilisation, de désartificialisation, et de réduction des ilots de chaleur au niveau des parcs de stationnement)
- l'ajout de dispositions complémentaires en matière de normes exigées (opérations d'aménagement économiques)

Destinations et sous-destinations de constructions	Toutes Zones, hors zone UA Normes de stationnement exigées par tranches révolues
HABITAT	**Ajout de dispositions spécifiques :** Dispositions spécifiques : les établissements d'hébergements, les résidences jeunes et les résidences séniors : 2 places pour 3 logements ou 1 place par tranche de 90 m².
OPERATIONS D'AMENAGEMENT ECONOMIQUES TERTIAIRES OU COMMERCIALES	A partir de 5000 m² de SP : -au moins 25% des places de stationnement en superstructure (aérien, souterrain ou au RDC d'un bâtiment) -ET/OU au moins 75% des places de stationnement couvertes en dispositifs de production d'énergie renouvelable -ET/OU au moins 75% des places de stationnement non imperméabilisées, végétalisées et enherbées.
INDUSTRIE, ENTREPOTS, ARTISANAT	~~1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher*~~ 0.8 place/personne présente sur le site au même moment (employés, visiteurs). Ce nombre peut être adapté sur justification, en fonction de la fréquentation du site ou de l'établissement, de sa desserte en TC ou piste cyclable, des possibilités de mutualisation …
HEBERGEMENT HOTELIER	1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et 1 place pour 1 chambre Une partie du parc de stationnement sera située à l'arrière du bâtiment

1.5. Typologie des places de stationnement pour la création d'un parc d'au moins 10 places :

Réécriture plus précise et plus adaptée.

Evolutions dans le cadre de la modification :

~~« Au-delà de 10 places de stationnement créées, au moins 25% devront être aménagées soit par des :~~

- ~~Places de stationnement enherbées.~~
- ~~Places de stationnement couvertes par des ombrières végétales ou photovoltaïques.~~
- ~~Places de stationnement pour voitures électriques~~

Dans l'objectif de désimperméabiliser, de désartificialiser, et de réduire les ilots de chaleur au niveau des parcs de stationnement :
- Au moins 75% des places devront être aménagées soit par des :

- Places de stationnement perméables (places enherbées, écorces …),
- Places de stationnement couvertes par des ombrières végétales,
- Places de stationnement couvertes de panneaux photovoltaïques.

La part des places perméables doit atteindre au moins 50% des places créées.
Par ailleurs, 10% des places de stationnement seront aménagées pour la recharge des voitures électriques ».

2-Stationnement des deux-roues non motorisés :

Evolutions dans le cadre de la modification (en rouge) qui renforcent les obligations en matière de stationnement 2 roues.

« Pour tout projet de construction hors maison individuelle, la surface de stationnement exigée pour les deux-roues représente 1 m² par unité, avec une superficie minimale de 3m². Les espaces de stationnement seront couverts, et si possible, clos.
2.1. Pour les constructions à **usage principal d'habitation,** l'espace dédié aux deux-roues représente 1 unité par logement, avec une superficie minimale de 3m² pour la première place.

- Pour les opérations de ~~(5)~~ 2 logements et plus, l'espace destiné au stationnement des vélos doit se situer ~~de préférence~~ au rez-de-chaussée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit clos et couvert, et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

2.2. Pour les constructions à usage principal de bureaux, commerces, artisanat, activités de services et industrie, l'espace dédié aux deux-roues doit correspondre aux besoins du personnel par tranche d'une place pour 7 personnes. Pour les commerces et services accueillant du public, il est exigé également une place pour 10 personnes fréquentant le site concomitamment. »

Les points 2.3 et 2.4 sont inchangés.

DC2.4-2 Aménagement des parkings et autres aires de stationnement

PLUI actuel	PLUI modifié
1. <u>Aires de stationnement :</u> Les espaces libres* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places créées. Les espaces dédiés au parking doivent être entourés de haies arbustives et/ou bosquets. Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer l'impact paysager des aires de stationnement en évitant les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés et des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, mobilier de repos et aux circulations douces.	-Les espaces libres des parkings ainsi que les aires de stationnement ~~non couvertes~~ doivent être organisés de manière paysagère. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour ~~quatre~~ trois places créées. ~~- Les espaces dédiés au parking doivent être en outre entourés de haies arbustives et/ou bosquets.~~ -Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer l'imperméabilisation du sol et l'impact paysager des aires de stationnement en évitant les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant et les revêtements imperméables. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés et des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols. La conception d'ensemble doit faire une large part à la végétalisation dont plantation d'arbres, et à l'installation de mobilier de repos. - L'aménagement devra intégrer la plantation de grands arbres (espèces locales à privilégier) qui devront être implantés prioritairement au Sud de la parcelle, et sous forme d'îlots groupés de manière à lutter plus efficacement contre les îlots de chaleur et à favoriser le maintien de corridors écologiques préservant la biodiversité. - L'aménagement autour des plantations devra permettre aux arbres d'arriver à taille adulte sans gêne ; la reprise des plantations devant être vérifiées, tout sujet mort devra être remplacé. -Les différents flux, dont les circulations douces, doivent être sécurisés. -Un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules …) et du nombre de places créées, sera exigé suivant les normes en vigueur pour une protection efficace du milieu naturel. Pour le commerce soumis à CDAC, la règlementation en vigueur doit également être respectée.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les modifications vont dans le sens d'une meilleure prise en compte des enjeux de développement durable.

- → **Le volet eaux pluviales est largement développé au regard du PLUI actuel**
- → **Prise en compte du rejet des eaux de vidange des piscines**
- → **Prise en compte des évolutions relatives au traitement des déchets**

Article DC3.2. : Desserte par les réseaux

3.1. Eaux usées :

Concernant les eaux usées il est ajouté un libellé concernant les **Eaux de vidange des piscines** :
« Le rejet des eaux de vidange des piscines est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées ».

Ainsi qu'un libellé relatif aux **Effluents industriels :**
« L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement si elle est autorisée, sera subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau et à une convention collective ».

3.2. Eaux pluviales :

Le volet relatif aux eaux pluviales est largement développé en direction de dispositifs d'infiltration à la parcelle.
Le nouvel article devient (tous les éléments nouveaux sont portés en rouge).

~~« Les eaux pluviales devront être traitées par infiltration et/ou rétention sur le terrain de l'opération.~~

« La réalisation du projet ne doit pas augmenter le volume d'eau de ruissellement vers les parcelles avoisinantes ni faire obstacle au libre écoulement des eaux (code civil). Le pétitionnaire doit donc prendre toutes les mesures nécessaires à l'atteinte de ces objectifs.
Afin d'assurer une réalimentation des nappes souterraines et une épuration naturelle de l'eau, l'infiltration et le stockage pour infiltration à la parcelle doivent être les solutions à privilégier quel que soit le projet et quel que soit le zonage. Ces dispositifs devront être conçus de préférence selon des méthodes de types noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltrations, etc. plutôt que via l'utilisation de bassins de rétention. Les En cas de bassins de rétention et leurs les abords immédiats seront obligatoirement végétalisés et intégrés au paysage avec des espèces locales favorables à la biodiversité.
Le stockage pour réutilisation (arrosage ou autre) est fortement recommandé pour limiter l'utilisation des eaux souterraines et préserver l'eau potable.
Les systèmes et dispositifs de rétention, stockage et écoulement des eaux pluviales ne doivent pas, de par leur conception, engendrer de potentiels gîtes larvaires du moustique-tigre (*Aedes albopictus*). De ce fait, les systèmes utilisés devront permettre un écoulement rapide et/ou une rétention des eaux pluviales hermétique au moustique.

Les surfaces à prendre en compte pour dimensionner les ouvrages sont celles qui sont imperméabilisées (bâti, terrasse, chaussée, parking...). La mise en œuvre de désimperméabilisation locale peut permettre de réduire le volume à stocker.

Si le rejet au fossé ou au réseau (privé ou public) est nécessaire, le pétitionnaire doit prévoir un débit de fuite, n'excédant pas 3 litres/hectare/seconde.
Le système de rétention/stockage/infiltration qui permet l'écrêtement du volume d'eau doit être décrit.

Dimensionnement pour les projets autres qu'une maison individuelle :

Le système de rétention/stockage/infiltration qui permet l'écrêtement du volume d'eau doit être dimensionné :
- sur la base d'une pluie de période de retour trentennale (*) dans les zones denses (UA, UB, UX, UY, AU…) ainsi que pour toute imperméabilisation de plus de 1 000 m² d'emprise au sol dans toutes les zones.
- sur la base d'une pluie de période de retour vicennale (*) dans les zones moins denses (UC, UL, UT, N, A…).
(*) : Les calculs doivent être réalisés sur la base des données météorologiques de la station de Bergerac

5. Collecte des déchets ménagers :

La collecte des déchets ménagers : fait également l'objet d'ajouts en lien avec l'évolution de la règlementation :

« Hors projet de construction de maison individuelle, les prescriptions de l'organisme en charge de la collecte des déchets ménagers devront être respectées et correspondre au mode de collecte en place ou en projet dans la commune, à la date de la demande.

- Dans le cas de collecte en Porte-à-Porte (PAP), le stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif devra être intégré aux bâtiments créés ou à défaut, au sein d'une structure close ou semi-close (mais non fermée à clés), et couverte accessible depuis l'espace public et intégrée au paysage environnant.
- Dans le cas d'une collecte en Points d'Apports Volontaires (PAV), les prescriptions de l'organisme en charge de la collecte des déchets ménagers devront être respectées. Il pourra être demandé l'aménagement d'une plateforme desservie par une place de stationnement en limite de domaine public, et intégrée au paysage environnant.
Pour les locaux d'activités, et, cas particuliers, certains programmes de logements une consultation de l'organisme en charge de la collecte des déchets ménagers sera automatiquement réalisée et des compléments de dossiers pourront être demandés pour définir le type et les caractéristiques de la collecte à envisager.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

Le règlement du PLUI en vigueur a fait le choix de développer largement les dispositions communes à l'ensemble des zones comme il vient de l'être précisé ; plutôt que de les répercuter sur les différentes zones.
Les évolutions règlementaires sont de ce fait limitées. Elles portent sur les points suivants :

Pour toutes les zones U et AU :

Les libellés qui relèvent de dispositions communes sont renvoyés à ces dispositions communes.
Concernant les occupations du sol autorisés sous conditions, est ajouté le libellé :

- « Les constructions, extensions et aménagements à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Zone UB (et zone UC pour le paragraphe sur les activités)

Quelques ajouts :

Concernant les occupations du sol autorisées sous conditions, est ajouté :

- Les activités sont autorisées dans la limite de 150 m² de surface de vente.

Concernant la volumétrie et implantation des constructions, des précisions sont apportées sur les hauteurs.

- Dans le cadre d'une voie non alignée, la hauteur maximale ne devra pas excéder de plus d'un niveau celle du bâtiment riverain le plus élevé et/ou sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions existantes dans le secteur considéré.
- A défaut, la hauteur maximale autorisée ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Zone UL

Concernant les occupations du sol autorisées sous conditions, est précisé :

- Les constructions à usage d'hôtellerie, de restauration, sous réserve qu'elles soient en lien ou en extension d'une activité de loisirs (ex bowling et restaurant).

Zone UX

- *Dans le secteur UXi : secteurs à vocation économique réservés à l'industrie*

  Il est introduit dans la zone la possibilité de « constructions entreprises de transports et logistique »

- *Dans le secteur UXmi : Secteurs à vocation économique à dominante industrielle et artisanale.*
  Il est introduit dans la zone la possibilité de constructions à usage d'activités de services, de restauration

Le libellé devient :

Article UX1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulière

Dans le secteur UXmi :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'activités de services, de restauration, d'industrie, d'artisanat et de bureaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage de commerce sous réserve qu'elles constituent une activité annexe d'un bâtiment industriel ou artisanal implanté dans la zone.
- Les entrepôts

- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80 m² de surface de plancher maximum et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul logement par unité foncière.

Zone UY, *Zone urbaine à vocation commerciale.*

De la même manière il est introduit dans la zone la possibilité de constructions à usage d'activités d'hôtellerie restauration, ainsi que les constructions à destination d'habitation en lien avec l'activité.

Le libellé devient :

Article UY1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulière

- Les constructions, extensions et aménagements à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage commercial supérieures à 300 m² de surface de vente et sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- Les constructions à usage d'activités de services, d'hôtellerie-restauration et d'artisanat, de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- Les entrepôts s'ils sont liés aux activités commerciales autorisées dans la zone et répondent aux besoins des activités artisanales et industrielles existantes avant la date d'approbation du présent PLUi.
- Les dépôts couverts ou non (dépôt de matériaux, décharge) sous réserve d'être liés à une activité autorisée ou existante ~~à la date d'approbation du PLUi.~~
- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80 m² de surface de plancher maximum et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul logement par unité foncière.

Zone AU - Zone à urbaniser à dominante résidentielle

La zone AU est élargie dans sa vocation : zone à urbaniser à dominante résidentielle ou mixte.

Des spécifications sont apportées sur les autorisations en fonction de la nature des OAP, résidentielles ou mixtes.

Le point 2 au PLUI actuel est ainsi remplacé par les points 2, 3 et 4.

PLUI actuel	PLUI modifié
1. Dans la zone AU, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après : ▪ Qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 5 du dossier de PLU).	1. Dans la zone AU, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après : ▪ Qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 5 du dossier de PLU).

▪ Qu'elles s'inscrivent dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone AU telle que délimitée au document graphique. Si l'opération d'aménagement d'ensemble ne porte pas sur la totalité de la zone AU, elle pourra porter à minima sur un secteur correspondant à un ensemble foncier cohérent dans le respect des conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'aménagement d'un secteur et des constructions associées sera autorisé sous réserve que ne soit pas compromis l'aménagement d'ensemble du terrain. ▪ Qu'elles respectent l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation défini dans les orientations d'aménagement et de programmation. 2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration : ▪ À condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc. ▪ À condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. 3. Les constructions à usage de commerce et activités de services, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. 4. Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques et dans les secteurs concernés par la trame « zone inondable i1 », se référer aux dispositions communes du présent règlement.	▪ Qu'elles s'inscrivent dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone AU telle que délimitée au document graphique. Si l'opération d'aménagement d'ensemble ne porte pas sur la totalité de la zone AU, elle pourra porter à minima sur un secteur correspondant à un ensemble foncier cohérent dans le respect des conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'aménagement d'un secteur et des constructions associées sera autorisé sous réserve que ne soit pas compromis l'aménagement d'ensemble du terrain. ▪ Qu'elles respectent l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation défini dans les orientations d'aménagement et de programmation. ~~2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :~~ ~~▪ À condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc.~~ ~~▪ À condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.~~ 2. Dans les OAP Mixtes, les commerces et services de proximité à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage. 3.Dans les OAP Mixtes, les hébergements de loisirs de type gite, à condition qu'ils respectent le paysage et qu'ils restent ponctuels dans la programmation. 4. Dans les OAP Mixtes, les bureaux et les locaux d'activités artisanales, à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage, qu'ils respectent le paysage et qu'ils restent ponctuels dans la programmation. 5. Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques et dans les secteurs concernés par la trame « zone inondable i1 », se référer aux dispositions communes du présent règlement.

Zone AUL, Zone à urbaniser à vocation de loisirs et récréative.

Sont ajoutées aux occupations du sol admises, celles destinées aux hébergements et à l'hôtellerie.

Le libellé devient :

Article UL1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulière

- Les constructions, extensions et aménagements à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions et installations destinées à l'accueil, à l'hébergement et aux loisirs des populations accueillies dans la zone à condition que celles-ci limitent au maximum l'imperméabilisation des sols.
- Les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration.
- Toutes activités ou installations de loisirs à condition que celles-ci limitent au maximum l'imperméabilisation des sols.
- L'aménagement d'aires de jeux et de sports à condition que celles-ci limitent au maximum l'imperméabilisation des sols.
- L'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment.

Zone AUT, Zone à urbaniser à vocation touristique

Article UL1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulière

Le libellé relatif aux constructions à usage commercial est modifié comme suit :

- Les constructions destinées à la restauration, les constructions à usage commercial, ~~dans la limite de 200 m² de surface de plancher maximum et~~ sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'exercice de l'activité touristique.

Zone A

Comme développé dans le chapitre 3.7, de nouveaux secteurs de zones A sont identifiés. Ils constituent des Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) :

Les STECAL existants :

- Accueil des Gens du Voyage
- Nouvelles constructions à usage d'habitation en zone agricole
- Habitation de l'exploitant en lien avec les besoins des exploitations agricoles
- Nouvelles constructions à usage d'activités artisanales et le logement de fonction associé en zone agricole

Dans le cadre de la modification de nouveaux secteurs sont proposés en zone A

AL-destiné à la création de zones de loisirs - nature

ATL-STECAL destiné à la création d'hébergements légers de loisirs et équipements d'accueil touristique et de loisirs

A18 (La Force) -STECAL destiné à la création de nouveaux logements

A19 (Lamonzie-St-Martin) -STECAL –Extension de locaux destinés à une activité économique existante

A20 (Pomport)-STECAL –Création de locaux destinés à une activité économique existante

A21 (Ginestet)-STECAL –Mixte, habitation, restauration, artisanat, agriculture
A22 (Gardonne)-STECAL –Extension de locaux destinés à une activité artisanale

Usages des sols et destination des constructions

Article A1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulière

Quelques ajouts sont proposés pour limiter la consommation foncière, pour introduire des possibilités nouvelles offertes par la loi (les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production), et pour permettre les annexes nécessaires à l'abri des animaux, qui correspondent à un besoin.

La règle relative à l'extension des constructions existantes affectées à l'habitation est complétée par la possibilité d'une option alternative : dans la limite de 30 % de la superficie initiale ou de 50 m2 de SP ; ce qui permet de donner plus de souplesse aux habitations de petite taille.

La distance maximum d'une annexe par rapport à la construction principale prend également en compte la présence d'arbres à préserver.

PLUI actuel	PLUI modifié
▪ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. ▪ Les constructions à usage d'habitation pour l'exploitant dont la présence est nécessaire à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées à proximité des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante. ▪ Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ▪ L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions autorisées dans la zone. ▪ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ▪ Les installations liées aux projets de développement des énergies renouvelables dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice	▪ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Leur implantation doit aussi limiter la consommation foncière en recherchant la proximité d'autres bâtiments de l'exploitation. ▪ Les constructions à usage d'habitation pour l'exploitant dont la présence est nécessaire à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées à proximité des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante. ▪ Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ▪ L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions autorisées dans la zone. ▪ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ▪ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ▪ Le changement de destination des bâtiments est autorisé pour les constructions identifiées au plan de zonage dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est autorisé sous réserve de la capacité suffisante des réseaux urbains (eau potable et électricité). Ce changement est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes : - l'habitation, - l'hébergement hôtelier et touristique, - les activités artisanales et commerciales, à l'exception du commerce de gros et cinéma, - les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation, - les équipements d'intérêt collectif et services publics. ▪ L'extension ou la surélévation des constructions existantes affectées à l'habitation, dans la limite de 30 % de la superficie initiale du bâtiment et dans la limite de 250 m² de surface de plancher (neuf + ancien). L'emprise au sol minimale d'une habitation pouvant faire l'objet d'une extension ou d'une surélévation est de 40 m². ▪ La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de : - 3 annexes par habitation ; - 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine). ▪ La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant. ▪ Les annexes devront être implantées entièrement à moins de 20 mètres (distance portée à 25 mètres pour les piscines) de la construction principale à usage d'habitation. Dans le cas de contraintes topographiques	▪ Les installations liées aux projets de développement des énergies renouvelables dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ▪ Sous réserve de l'accord de la CDPENAF, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ▪ Sous réserve de l'accord de la CDPENAF, le changement de destination des bâtiments est autorisé pour les constructions identifiées au plan de zonage dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est autorisé sous réserve de la capacité suffisante des réseaux urbains (eau potable et électricité). Ce changement est autorisé à la condition qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes : - l'habitation, - l'hébergement hôtelier et touristique, - les activités artisanales et commerciales, à l'exception du commerce de gros et cinéma, - les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation, - les équipements d'intérêt collectif et services publics. ▪ L'extension ou la surélévation des constructions existantes affectées à l'habitation, dans la limite de 50 m2 ou 30 % de la superficie initiale du bâtiment ; pour une surface de plancher maximale totale (initiale + extension) de 250 m². L'emprise au sol minimale d'une habitation pouvant faire l'objet d'une extension ou d'une surélévation est de 40 m². ▪ La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de : - 3 annexes par habitation ; - 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).

particulières, cette distance d'éloignement maximale par rapport à la construction principale pourra être portée à 30 mètres. 4. Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques et dans les secteurs concernés par la trame « zone inondable i1 », se référer aux dispositions communes du présent règlement.	▪ La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant. ▪ Les annexes devront être implantées entièrement à moins de 20 mètres (distance portée à 25 mètres pour les piscines) de la construction principale à usage d'habitation. Dans le cas de contraintes topographiques particulières ou de la présence d'arbres à préserver, cette distance d'éloignement maximale par rapport à la construction principale pourra être portée à 30 mètres. ▪ Les constructions, réhabilitations et installations nécessaires à l'abri des animaux sous conditions d'insertion paysagère et de respect des caractéristiques suivantes : Pour les chevaux : - Hauteur maximale autorisée : 3 m Emprise au sol maximale autorisée : 25 m²/abri o Pour les autres animaux : - Hauteur maximale autorisée : 2 m - Emprise au sol maximale autorisée : 10 m²/ abri - 1 seul abri par unité foncière. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli (voir dispositions générales article DG10).

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulière pour les STECAL créées sont précisées :

« **Dans les secteurs de zone A ci-après, sont limitativement admis :**

Secteur AL :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages.

Les installations sportives, de loisirs et récréatives à condition qu'elles soient démontables et qu'elles permettent un retour à l'état naturel du site.

Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil, stockage, blocs sanitaires, vestiaires, buvette-snack…) dans la limite de 100 m² de surface de plancher totale.

STECAL ATL :

Sont autorisés sous réserve qu'ils garantissent une insertion paysagère et architecturale de qualité, qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone :

- Les terrains spécialement aménagés et autorisés pour le camping.
- Le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs (HLL) et dans la limite de 10 HLL par unité touristique et dans la limite de 500 m² d'emprise au sol totale par unité foncière.
- Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil, stockage, blocs sanitaires, vestiaires, buvette-snack…) dans la limite de 100 m² de surface de plancher totale.
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages.

Secteur A18 – (La Force) :

- Une construction à usage d'habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale
- La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de :
  - 3 annexes par habitation ;
  - 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).

Secteur A19 – (Lamonzie-Saint-Martin) :

- Les extensions de bâtiments existants dans la limite de 140m2 de surface de plancher.

Secteur A20 – (Pomport) :

- Les constructions à usage d'activité dans la limite de 150m² de surface de plancher totale.
- Les extensions de bâtiments existants dans la limite de 30% de l'emprise bâtie existante

Secteur A21 – (Ginestet) :

- Les constructions nouvelles à usage d'activités dans la limite de 150 m2 de surface de plancher totale.
- Les extensions de bâtiments existants de toute nature, dans la limite de 50% de l'emprise bâtie existante

Secteur A22 – (Gardonne) :

- Les constructions nouvelles à usage d'activité dans la limite de 150 m2 de surface de plancher totale.
- Les extensions de bâtiments existants dans la limite de 30% de l'emprise bâtie existante ».

Pour le secteur de Pomport, le libellé est modifié

Secteur A8 – (Pomport) :

- ~~Une construction à usage d'habitation à condition qu'elle soit liée au fonctionnement de l'activité. Elle est limitée à un logement et dans la limite de 150 m² de surface de plancher total.~~
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées au fonctionnement de l'activité. Elles sont limitées à deux logements par unité foncière à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 150 m² de surface de plancher par construction autorisée.
- La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de :
  - 3 annexes par habitation ;
  - 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve de leur intégration dans le paysage.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le règlement doit la zone A doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions des habitations ou annexes, ainsi que des constructions dans le cadre des STECAL.

La modification du règlement précise ainsi l'emprise au sol.

Article A.2.1 :

Emprise au sol

« L'extension des bâtiments d'habitation sera limitée à 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLUi) ou 50 m² ; pour une surface de plancher maximale totale (initiale + extension) de 250 m².

L'emprise totale au sol des annexes (hors emprise du bassin et plages de la piscine) sera limitée à 80 m2.

Secteur ATL :

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 600 m² par unité foncière.

Secteur AL :

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 100 m².

Secteur Agv :

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 70m² par tranche de 600 m² de terrain.

Secteur A1 – (Fraisse) :

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 690 m².

Secteur A2 – (Fraisse) :

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 460 m²

Secteur A3 – (Fraisse) :

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 530 m²

Secteur A4 – (Fraisse) :

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 460 m².

Secteur A5 - (Le Fleix) :

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 460 m².

Secteur A6 – (Monestier) :

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 1 150 m².

Secteur A7 – (Pomport) :

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 690 m².

Secteur A8 – (Pomport) :

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 730 m².

Secteur A10 – (Ribagnac) :

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 1 150 m².

Secteur A11 – (Saint-Pierre-d'Eyraud) :

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 460 m².

Secteur A12 – (Saint-Pierre-d'Eyraud) :

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 530 m².

Secteur A13 – (Saint-Sauveur) :

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 730 m².

Secteur A15 – (Sigoulès-et-Flaugeac) :

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 530 m².

Secteur A16 – (Bergerac) :

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 730 m².

Secteur A17 – (Bergerac) :

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée 1150 m2.

Secteur A18 – (La Force) :

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 230 m².

Secteur A19 –* (Lamonzie-Saint-Martin) *:

- L'emprise au sol totale des extensions de bâtiments existants est limitée à 105 m2.

Secteur A20 – (Pomport) :

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 300 m².

Secteur A21 –* (Ginestet) *:

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles et extensions de constructions est limitée à 300 m².

Secteur A22 – (Gardonne) :

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 300 m² ».

Zone N

Comme développé dans le chapitre 3.7, de nouveaux secteurs de zones N sont identifiés. Ils constituent des Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) :

Les STECAL existants :

- Ng accueil des Gens du Voyage
- Nj création de jardins partagés
- NL espaces naturels ayant une vocation récréative et de loisirs
- NTL destiné aux activités de loisirs, récréatives et touristiques et situées au cœur de grands ensembles naturel
- Nc destiné aux activités d'extraction de matériaux

Dans le cadre de la modification 3 nouveaux secteurs de zone N sont proposés en zone N

- N1- STECAL destiné à du logement (achèvement d'un lotissement)
- N3- STECAL destiné à une base ULM –Héliport
- NTL1- STECAL destiné à une salle de réception et hébergements de loisirs

Usages des sols et destination des constructions

Article N1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulière

Concernant la zone N, les mêmes ajouts sont portés concernant :

- La règle relative à l'extension des constructions existantes affectées à l'habitation est complétée par la possibilité d'une option alternative : dans la limite de
- 30 % de la superficie initiale ou de 50 m² de SP ;
La construction d'annexes nécessaires à l'abri des animaux.

Il est par ailleurs apporté une limitation des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

« Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'environnement

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulière pour les STECAL crées sont précisées :

« **Dans les secteurs de zone N ci-après, sont limitativement admis :**

Dans le secteur NTL1 sont autorisés sous réserve qu'ils garantissent une insertion paysagère et architecturale de qualité, qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone :

- Les constructions autorisées en NTL
- Les constructions de salle de réception de type orangeraie ou grange d'architecture locale, d'une surface de plancher maximale de 300 m² maximum

Dans le secteur N1:

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale chacune. Une habitation par lot.

- La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de :
  - 3 annexes par habitation ;
  - 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).

Dans le secteur N3:

- La construction de hangars nécessaires au fonctionnement de la piste d'ULM dans la limite de 500 m² de SP
- La construction et installation nécessaires aux services publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages
- L'extension des bâtiments autorisés dans la zone, dans la limite de 500 m² de SP

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De la même manière que pour la zone A, le règlement doit la zone N précise les conditions de densité des extensions des habitations ou annexes, ainsi que des constructions dans le cadre des STECAL.

La modification du règlement précise ainsi l'emprise au sol.

Emprise au sol

L'extension des bâtiments d'habitation sera limitée à 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLUi) ou 50 m2 ; pour une surface de plancher maximale totale (initiale + extension) de 250 m².

L'emprise totale au sol des annexes (hors emprise du bassin et plages de la piscine) sera limitée à 80 m^2.

Dans les secteurs Ngv :

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 200 m².

Dans les secteurs Nj :

- L'emprise au sol totale des constructions projetées est limitée à 10 m² par parcelle.

Dans les secteurs NL :

- L'emprise au sol totale des constructions projetées est limitée à 100 m² par unité foncière.

Dans les secteurs NTL :

- L'emprise au sol totale des constructions projetées est limitée à 600 m² par unité foncière.

Dans le secteur NTL1 :

- L'emprise au sol totale des constructions projetées est limitée à 900 m².

Dans le secteur N1 :

- L'emprise au sol totale des constructions projetées est limitée à 230 m² par lot.

Dans le secteur N3 :

- L'emprise au sol totale des constructions projetées est limitée à 1000 m².

De même sont précisées les hauteurs pour les nouveaux STECAL :

Dans le secteur NTL :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions édifiées sur pilotis peut être surélevée de 4 mètres.

Dans le secteur NTL1 :

- La hauteur maximale des constructions à destination d'hébergement de loisirs est limitée à 5 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions édifiées sur pilotis peut être surélevée de 4 mètres.
- La hauteur maximale des constructions à destination de salle de réception est limitée à 10 mètres au faîtage.

Secteur N1 :

La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur est limitée :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 6 mètres à l'égout du toit.

Secteur N3 :

La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur est limitée à 12 mètres à l'égout du toit.

ANNEXES

Il est annexé une liste des espèces d'arbres adaptées au changement climatique.

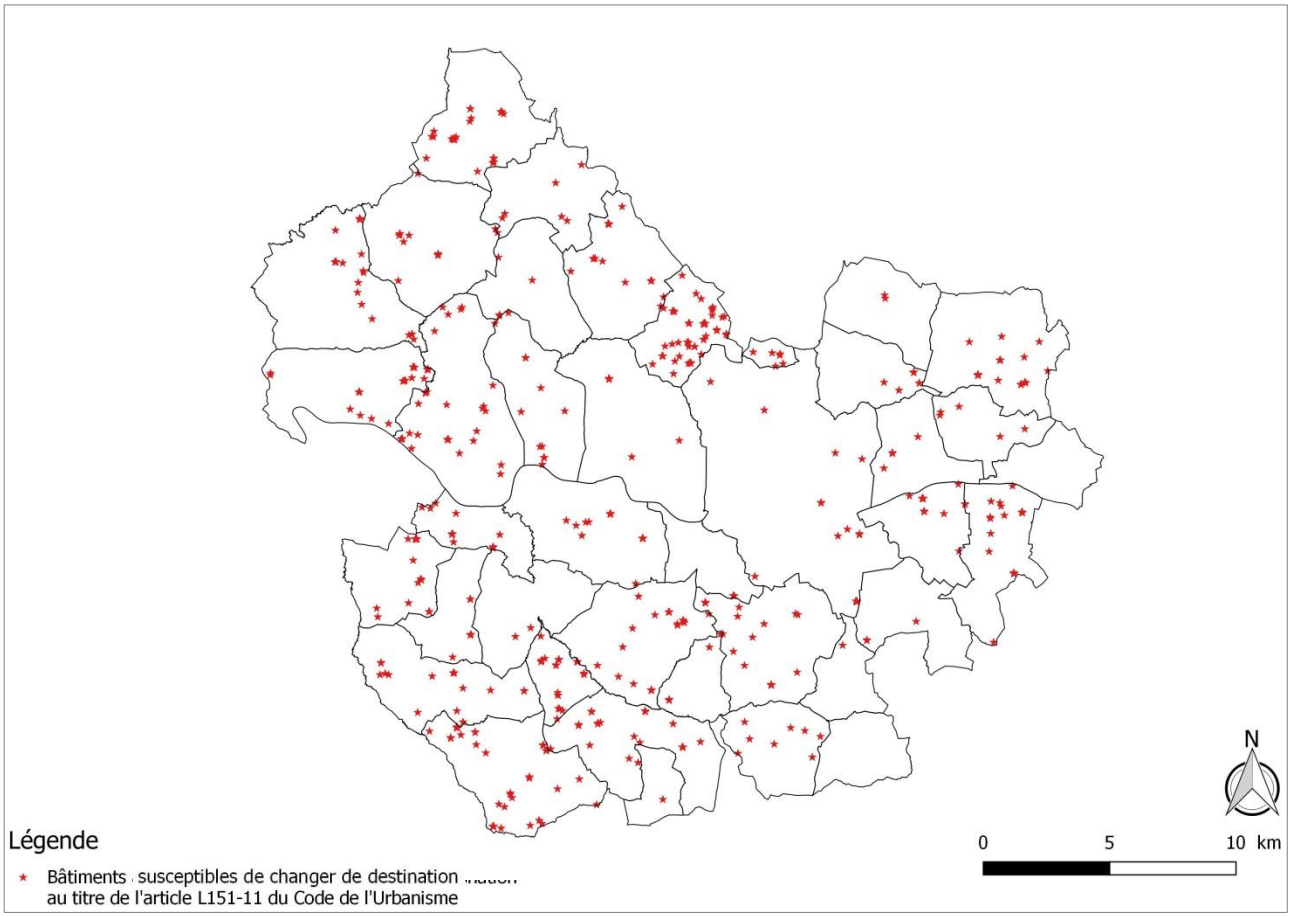
3.2. Les changements de destination de bâtiments

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme dispose que :
« Dans les zones agricoles ou naturelles,
…, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Le changement de destination d'un bâtiment est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).
Cet avis est requis au moment de l'autorisation d'urbanisme.
La saisine et le dossier correspondant sont à ce stade à faire parvenir par le service instructeur au secrétariat de la CDPENAF ou de la CDNPS. La commission rend un avis conforme dans un délai d'un mois à compter de la saisine.

Compte-tenu de ces dispositions et des caractéristiques locales du territoire, le document graphique du PLUI en vigueur a désigné 464 bâtiments pouvant changer de destination sur la base des critères suivants (en complément du critère du code de l'urbanisme qui prévoit que le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site) **:** *(carte de synthèse ci-contre)*

- Le bâtiment se situe en zone agricole, naturelle ou forestière et non dans un espace urbanisé ou à urbaniser ;
- Le bâtiment est suffisamment desservi par les réseaux AEP, électricité, voirie et défense incendie pour permettre d'envisager un changement de destination ;
- L'état du bâtiment permet d'envisager sa réhabilitation : sont donc à exclure notamment les ruines (bâtiments ne comportant pas au moins 4 murs porteurs en bon état) ;
- Le bâtiment n'est pas situé sur un terrain inondable ou présentant un autre risque naturel ou technologique.



Depuis l'entrée en vigueur du PLUi, 15 ont fait l'objet d'une demande de PC, DP ou CUb : 10 PC, 4 DP, 1 CUb. Une seule demande a été refusée.
Ces demandes sont plus nombreuses depuis l'élaboration du PLUi (5 en 2020, 4 en 2021, 6 en 2022), alors qu'il n'y en avait qu'1 à 2 dans les années précédentes.

Dans le cadre de la modification, de nombreuses demandes ont été enregistrées car la réhabilitation de bâtiment est plus souvent envisagée qu'auparavant, en conséquence probablement de la rareté du terrain constructible.
Des projets de logements, mais également des projets hébergements touristiques sont à l'étude.

Ces demandes constituent souvent un moyen de diversification d'activité agricole, parfois un complément de revenus pour d'anciens agriculteurs, ou l'occasion d'accueillir à côté de leur résidence, un autre membre de la famille. Il arrive également que ces projets de reconversion soient menés par de nouveaux ménages qui arrivent sur le territoire.

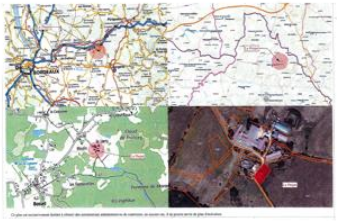
Globalement, la collectivité n'a pas souhaité bloquer par avance des projets de diversification de l'exploitation agricole, compte tenu du fait que chaque projet passera en CDPENAF (ou CDNPS) au stade permis.
Elle considère que le recours à cet outil s'inscrit dans **les objectifs du PADD** visant à valoriser le bâti existant, préserver les paysages et le patrimoine, permettre la diversification des activités agricoles et affirmer le positionnement touristique du Bergeracois.

Au-delà de la liste établie dans le dossier de PLUI et figurant en annexe au règlement, la CAB a établi une série de fiches afin d'attirer l'attention sur des points d'importance (desserte par les réseaux, enjeux environnementaux).

Ci-contre un exemple de fiche.

Commune de BOSSET

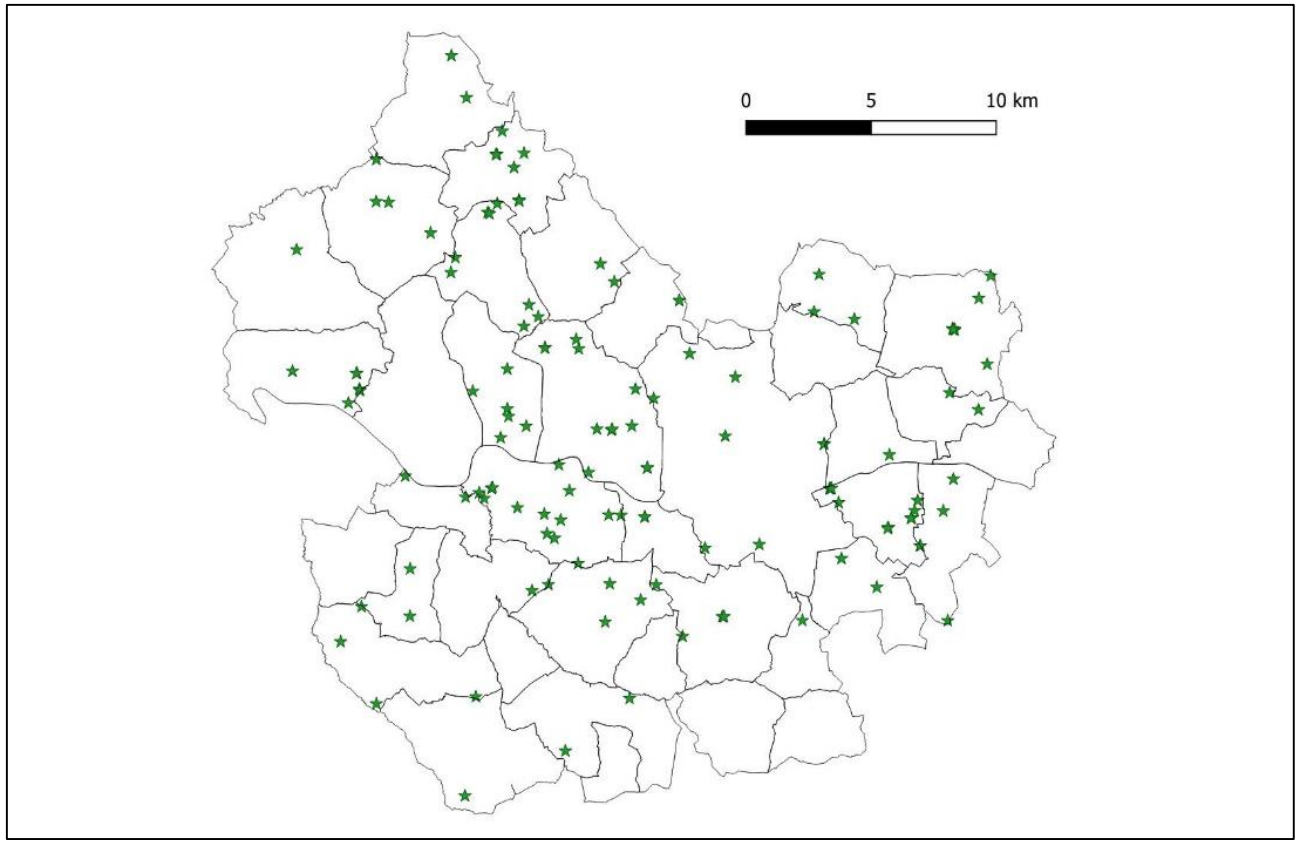
Plan situation



FICHE D'IDENTITE	
Caractéristique du bâtiment	
Adresse	Le Jarry
Numéro de parcelle	AE 111
Intérêt architectural et patrimonial	Non
Destination actuelle	Grange
Destination envisagée	Logement
Superficie du bâtiment	128 m²
Etat du bâtiment	Moyen
Zonage	Agricole
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Bâtiment d'élevages	Non
Proximité immédiate de vignes ou champs exploités	Oui
Desserte par les réseaux	
Electricité	Oui
Eau potable	Oui
Défense incendie	
Enjeux environnementaux	
Natura 2000, ZNIEFF	Non
Protection Patrimoine (Sites Classés, SPR, MH ...)	Non
Risque incendie /proximité forêt	Non
Zone inondable	Non
Zone humide potentielle	Non
Zone humide probable	Non
Enjeux paysagers	Non
Eléments paysagers protégés (L151-19)	Non
COMMENTAIRES	

Dans le cadre de la modification, au regard de l'ensemble des demandes proposées pour changement de destination, la collectivité a retenu plus d'une centaine de bâtiments (127 bâtiments).

Une vingtaine de demandes ont été refusées pour des bâtiments en trop mauvais état ou trop éloigné des réseaux ; non adaptés de par leur structure (tels que des abris de jardins en bardage métallique ou des bâtiments agricoles ouverts, sans fondations, soutenus par 4 poteaux ...) ; ou encore trop proches de vignes ou autres bâtiments agricoles,
Les changements de destinations visent en particulier à être utilisés à des fins de locaux d'activités, d'habitat, d'hébergement touristique.



Carte de localisation des demandes d'ajouts de changement de destination dans le cadre de la modification

3.3. Les emplacements réservés

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le PLUI définit un ensemble d'emplacements réservés pour permettre la réalisation d'équipements et installations d'intérêt général.

- Equipements d'intérêt collectif : extension de groupes scolaires, extension de cimetières, équipements publics, parking public, station d'épuration, …
- Amélioration de la sécurité et des déplacements : création / élargissement de voies de desserte, aménagement de carrefour, création de cheminements piétonniers, création de pistes cyclables, aménagement de la Véloroute voie verte, …
- Gestion des eaux pluviales : aménagement de bassins d'orage, voie d'accès au lagunage, …)
- Création d'espaces verts / espaces publics au service des habitants du territoire communautaire : parc arboré, parcours de santé ...
- etc.

Dans le cadre de la modification du PLUI, la liste des emplacements réservés fait l'objet d'un certain nombre d'évolutions :

- **Suppression d'emplacements réservés correspondant à des projets réalisés ou abandonnés (20 ER supprimés) :**
  - Bergerac : Création d'une liaison douce rues Arnaud Daniel / avenue Paul Doumer (BER17)
  - Bergerac : BER81 - Nommé au PLUi en vigueur « ER à supprimer » – – il s'agit certainement d'un oubli dans la liste approuvée.
  - Bergerac : Elargissement rue Henri Devier - VC n°206 - (BER93)
  - Colombier : Parking salle des fêtes (COL2)
  - Cours de Pile : Cheminement piétonnier depuis la route de Bazet / route de Champs de Cours (CDP7)
  - Fraisse : Aménagement de voirie (DFCI) (FRA8)
  - Fraisse : Aménagement d'une voie d'accès au lagunage (FRA2))
  - Fraisse : Aménagement d'un système d'assainissement (FRA10)
  - Gardonne : Elargissement des voies communales (GAR 13)
  - Gardonne : Elargissement des voies communales (GAR24)
  - La Force : Création d'un fossé d'eaux pluviales (LFO4)
  - La Force : Véloroute voie verte (LFO10)
  - Lamonzie-Saint-Martin : Création d'un équipement public (LSM 15), Aménagement d'un chemin piéton (LSM 20) et Aménagement du carrefour (LSM 22). ER acquis par la commune.
  - Monbazillac : Espace public, (MON9)
  - Prigonrieux : Logement social ou équipement Public (PRI7)
  - Prigonrieux : Elargissement de la VC224 et aménagement du carrefour (PRI30)

- Saint-Laurent-des-Vignes : accès zone AU (SLV6)
- Saint-Pierre-d'Eyraud : Véloroute voie verte (SPE3)

- **Création d'emplacements réservés (80) :**

Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics

- Création d'accès vers zone AU
- Elargissements ou extensions de routes et chemins, élargissements d'accès
- Elargissements d'accès, sécurisation de carrefours
- Création de cheminements doux (type voie verte)
- Aménagement et sécurisation des itinéraires DFCI (notamment à Fraisse et Lunas)
- Aménagement de parkings
- Canalisations assainissement collectif
- Ouvrage de prise d'eau (Caudeau), pompe de relevage (Saussignac)

Emplacement réservé aux installations d'intérêt général

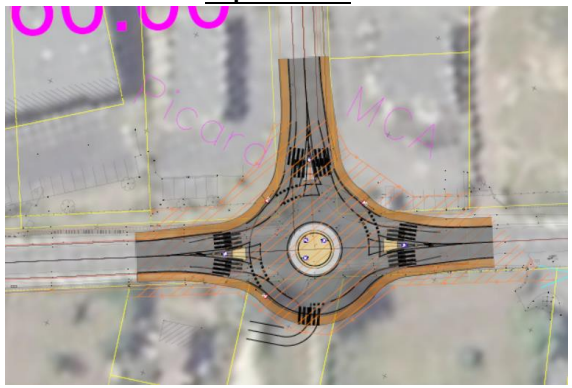
- Création ou aménagement d'équipements publics (espaces publics, espaces de loisirs, parcs, protection du patrimoine rural, espaces pour point d'apport volontaire ...)
- Création pour réalisation de logements communaux (emplacements réservés visant à favoriser la mixité sociale)

- **Modifications d'emplacements réservés :**
  - Modification de périmètres
  - Fusions d'ER se superposant
  - Corrections/ modifications d'intitulés

Exemple de modification d'ER :

PLUi approuvé (2020) – commune de Bergerac – ER 53

Plan masse du projet de giratoire porté par le département



ER revu dans le cadre de la modification du PLUi

3.4. Les prescriptions environnementales et paysagères

Plusieurs types d'éléments ont été identifiés sur le document graphique du PLUi :

- Les prescriptions paysagères (L.151-19 du CU)
  - Des Eléments Bâtis à Protéger (EBP)
  - Des Eléments végétaux à protéger (EVP)
  - Des Eléments de Paysage à Protéger (EPP)
- Les prescriptions environnementales (L.151-23 du CU)
  - Les éléments de continuités écologiques
  - Les réservoirs bocagers
  - Les zones humides potentielles ou probables
- Les espaces boisés classés (EBC)

Ci-dessous les ajouts pour chaque type de prescriptions :

A noter que dans la liste des éléments de paysage (L.151-19) en annexe du règlement, des éléments ont aussi été supprimés. Ils correspondent à des erreurs matérielles lors de l'élaboration du PLUi, puisqu'ils correspondent à des éléments de type L.151-23. Ils sont ainsi maintenus en tant que prescriptions environnementales mais retirés de la liste des éléments de paysage.

3.4.1. Les Eléments Bâtis à Protéger (EBP)

Les EBP ont été identifiés au règlement graphique et sont répertoriés dans la liste des EBP :
- Ils concernent des bâtiments ponctuels : « grands monuments » (église, château…), édifices anciens (chapelle, maison « périgourdine » …) ou contemporains (maison des années 1970 …), constructions traditionnelles ou du quotidien (lavoir, hangar agricole, séchoir à tabac …).
- Ils concernent également des ensembles urbains (groupement de composition urbaine homogène, hameaux patrimoniaux ...).

Ils font l'objet de dispositions règlementaires spécifiques portés au règlement d'urbanisme écrit applicables aux EBP sont les suivantes :

Dans le cadre de la modification du PLUi quelques éléments de patrimoine bâtis ont été ajoutés :
- A Gardonne, 2 croix
- A la Force, divers ensembles : ensemble urbain patrimonial, ensemble constitué par le temple de John Bost et des maisons bourgeoises ; cimetière des Allains et tombeau de la Valette ; lavoirs
- A Monbazillac, le Château le Baradis, ses dépendances et l'allée de marronniers
- A Razac-de-Saussignac, un lavoir
- A St-Germain-des-Mons, la chapelle du Petit Mons
- A St-Géry, ancienne ferme avec moulin
- A Saussignac, un pigeonnier
- A Sigoulès-et-Flaugeac, un pont romain

3.4.2. Les Eléments Végétaux à Protéger (EVP)

Les Eléments Végétaux à Protéger correspondent à des arbres remarquables ou autre éléments végétaux isolés à conserver, qui font partie intégrante du cadre de vie et du patrimoine du territoire.
Le règlement écrit intègre des dispositions visant à leur protection et leur conservation.

Dans le cadre de la modification du PLUi, 15 éléments de patrimoine végétal ont été ajoutés :
- A Bergerac, 2 parcs arborés, des chênaies, 2 pins parasols, un cèdre de l'Atlas, un cyprès chauve, un hêtre commun et un chêne pédonculé
- A Monfaucon, un chêne liège

- A Pomport, 2 chênes
- A Sigoulès-et-Flaugeac, un parc

3.4.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

- A Bergerac, 2 alignements de platanes, 2 chênes pédonculés et 1 chênaie

Les investigations naturalistes conduites sur les STECAL dans le cadre de la présente modification du PLUi ont de plus révélé la présence d'arbres présentant des indices de présence du Grand Capricorne, un insecte saproxylophage protégé et menacé. Afin de les protéger au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, il a été fait le choix de les ajouter en tant qu'EBC :

- A Ginestet, en bordure du secteur ATL « Ste Foy des Vignes »
- A Saint-Pierre-d'Eyraud, au sein du secteur NTL « Pradelou »
- A La Force, au sein du secteur NTL « Petit Durbec

3.4.4. Les réservoirs bocagers

Au sein des réservoirs bocagers, les haies champêtres doivent être protégées en raison de leur rôle dans le maintien des équilibres écologiques (corridor de déplacement, zone de nourrissage…), dans la lutte contre le ruissellement des eaux pluviales et l'érosion des sols, mais aussi pour leurs qualités végétales ou paysagères.
Ainsi, les investigations naturalistes conduites sur le STECAL de la Route de la Grande Métaierie (secteur NTL) sur la commune de Saint-Sauveur ont révélé la présence d'une haie arbustive au sein de laquelle le Tarier pâtre (oiseau protégé et quasi-menacé) se reproduit. Afin de garantir sa protection, une prescription liée aux réservoirs bocagers identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme est ajoutée sur cette haie.

3.4.5. La protection des zones humides

Dans les zones humides, qu'elles soient probables ou potentielles, minimiser l'imperméabilisation des sols doit être un objectif préalable à tout projet.
Les investigations naturalistes conduites sur les STECAL ont mis en évidence la présence de zones humides botaniques et pédologiques avérées. Dans la continuité des prescriptions existantes dans le PLUi-HD en vigueur, ces zones humides ont été ajoutées aux prescriptions existantes relatives aux « zones

humides potentielles à préserver au de l'article du L151-23 du Code de l'urbanisme. Cela permet la préservation de ces zones humides en privilégiant la recherche de solutions alternatives et en garantissant l'établissement de constructions « *limitées, sur pilotis, sans déboisement, sans imperméabilisation du sol. La gestion du site (traitement des eaux usées, des eaux pluviales, de la fréquentation du public, …) devra être la moins invasive possible pour la zone humide et être explicitée dans le dossier* ». Ainsi, des prescriptions ont été ajoutées au niveau des STECAL suivants :

- A Saint-Géry, au sein du STECAL ATL « La Contie » ;
- A Lunas, au sein du STECAL NTL « Route de l'école » ;
- A Ginestet, en bordure du STECAL ATL « Ste Foy des Vignes » ;
- A Saint-Pierre-d'Eyraud, au sein du STECAL NTL « Pradelou » (en continuité de la prescription existante) ;
- A Thénac, au sein du STECAL NTL1 « La Chartreuse » (en continuité de la prescription existante).

3.5. Modifications de zonages relatifs à des zones urbaines ou à urbaniser

3.5.1. Zones économiques

Rappel des zones économiques du PLUi

Les zones urbaines à vocation économiques sont constituées par les zones UX et UY :

- **Les zones UX (surface globale au PLUI actuel de 788 ha) sont scindées en 4 secteurs ayant des vocations et des usages différents.**
  - Les secteurs UXa : correspondent à l'aéroport de Bergerac.
  - Les secteurs UXi : correspondent aux secteurs à vocation économique réservés à l'industrie (Ex : SNPE, Ecoparc, Bergerac NC, MARY ARM et ICPE).
  - Les secteurs UXmc : correspondent aux secteurs à vocation économique à dominante d'activités commerciales, de services et autres activités tertiaires, artisanales et industrielles sans nuisances.
  - Les secteurs UXmi : correspondent aux secteurs à vocation économique à dominante industrielle et artisanale.

Les dispositions du règlement écrit ont été adaptées à chaque secteur de la zone UX.

- **Les zones UY (surface totale de 85 ha) disposent d'une vocation commerciale.**

Elles reprennent dans l'ensemble les périmètres des ZACOM du SCOT en vigueur et sont localisées sur les communes du « pôle urbain » et les communes des « pôles d'équilibre ».

Elles sont complétées par des zones à urbaniser à vocation économique, les zones AUX et les zones 2AUX.

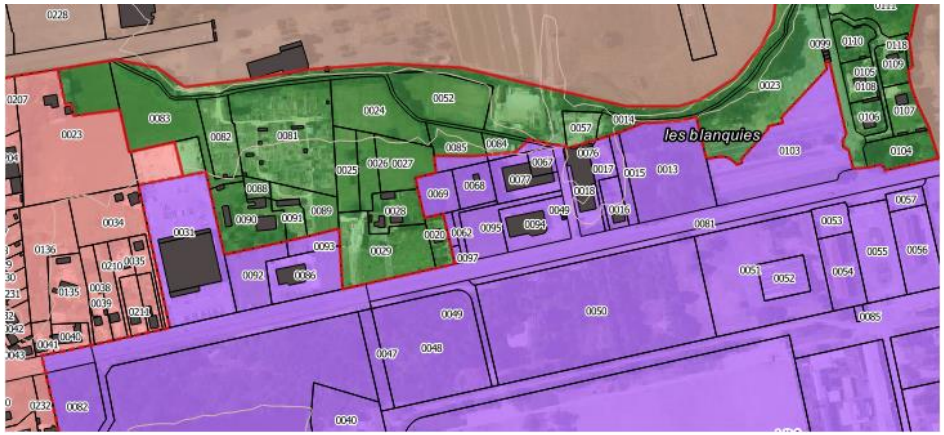
La zone AUX comprend 3 secteurs :

- AUXb : Secteurs destinés au développement d'activités liées au secteur aéroportuaire et au développement d'activités tertiaires aux abords de l'aéroport de Bergerac.
- AUXmc : Secteurs à vocation économique à dominante d'activités commerciales, de services et autres activités tertiaires, artisanales et industrielles sans nuisances.
- AUXmi : Secteurs à vocation économique à dominante industrielle et artisanale.

Les zones 2AUX sont destinées aux activités économiques. Elles peuvent être ouvertes à l'urbanisation par voie de modification ou de révision du PLUI.

Evolution de zones urbaines ou à urbaniser au profit de zones économiques ou évolutions au sein des zones économiques existantes

Commune de Bergerac



PLUi actuel (zone UBc en orange saumon, zone UXi en violet)

Projet de modification du PLUi (zone UBc en orange saumon, zone UXi en violet, zone UXmi en mauve clair)

Lieu-dit Les Blanquies

1 – En secteur Nord-Ouest, la parcelle 31, classée en zone UBc (parcelle saumon au plan), attenante au Nord à la zone d'activité présente elle-même un usage d'activité puisqu'elle fait partie de l'entreprise implantée plus au Sud.

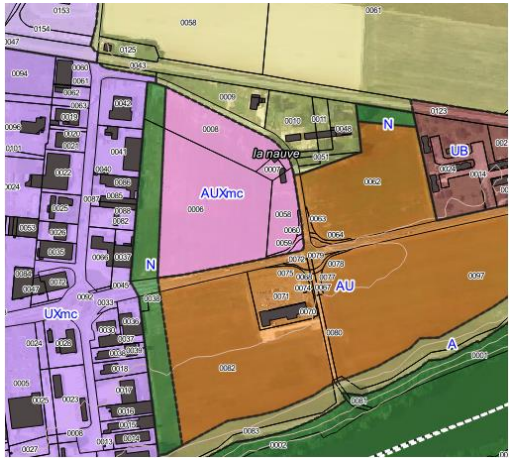
Il est donc retenu un classement de la parcelle 31 conforme à la réalité de l'occupation du sol.
UBc → UXmi – surface : 1660 m2

2- La zone UXi est une zone à vocation économique réservée à l'industrie. Il est retenu dans le cadre de la modification de classer la partie de la zone UXi située au Nord de la voie en zone UXmi, à vocation industrielle et artisanale.

UXi → UXmi – surface : 5,6 ha

Commune de Creysse

PLUi actuel



Modification n°1 du PLUi

Lieu-dit la Nauve

Il est retenu dans le cadre de la modification du PLUI de retirer de la zone AU le quartier nord-ouest pour lui donner une affectation de zone artisanale, en extension de la zone d'activité voisine à l'Ouest (en préservant la coupure verte - zone N).
Cette affectation permet de répondre aux besoins en foncier économique, en lien avec de nouvelles demandes, et compte tenu du niveau de remplissage dans les ZA environnantes. La zone est ainsi classée en zone AUXmc. Elle fait l'objet d'une nouvelle OAP (dénommée OAP CRE6). ***Voir chapitre sur les OAP.***

AU → AUXmc - Surface : 3,54 ha

Commune de Gardonne

PLUi actuel

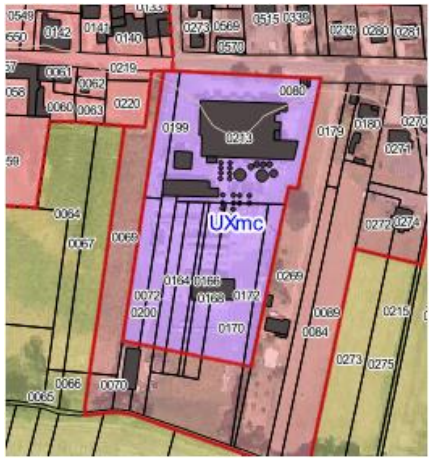
Modification n°1 du PLUi

Lieu-dit la Paysse

Extension de la zone d'activités à l'Est.

UC → UXmc - Surface : 0,91 ha

Commune de Le Fleix



PLUi actuel

Modification n°1 du PLUi

Lieu-dit les Bernards Ouest

La modification porte sur une extension de la zone UXmc sur un petite portion de zone UC (700 m2), afin de permettre la réalisation d'un hangar phtovoltaique projeté nécessaire pour stockage nécessaire pour la cave viticole existante sur le parcellaire à cheval sur les 2 zones (la zone UC n'autorise pas les entrepôts).

→ UXmc - Surface : 1000m2

PLUi actuel

Modification n°1 du PLUi

Lieu-dit le Maine

L'activité existante sise au sein de la zone UC ne peut pas se développer compte tenu des occupations du sol admises en zone UC.
Il est ainsi proposé pour le parcellaire considéré un classement en zone UXmc

UC → UXmc - Surface : 2700 m2

3.5.2. Zones à vocation d'habitat et d'équipements

Rappel des zones à vocation d'habitat et d'équipements

Les zones urbaines à dominante résidentielle distinguent les zones UA, UB, et UC :

- Les zones UA (525 ha au PLUI) correspondent au cœur et quartiers historiques des villes, villages et centres bourgs.
- Les zones UB (1180 ha au PLUI) sont généralement situées en continuité directe des lieux de centralité et présentent une organisation particulière et une densité de bâti plus ou moins importante (en fonction des communes.
- Les zones UC (2090 ha au PLUI) correspondent en très grande majorité aux espaces d'extensions urbaines des centres villes/centres bourgs.

La zone UE est destinée spécifiquement aux équipements d'intérêts collectifs et publics

Evolutions de la délimitation des zones d'habitat ou d'équipements existantes

Commune de Bergerac

Lieu-dit Pombonne

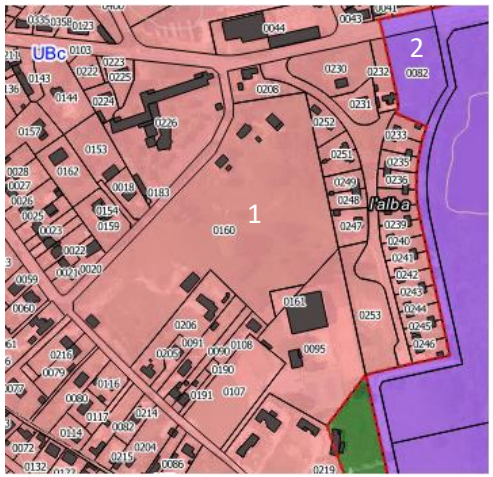
- La modification porte sur la délimitation d'une partie de la zone UBp en zone UBc, car les résidences concernées ne font pas parties du quartier de Pombonne (le secteur UBp correspond au secteur particulier du quartier de Pombonne)

- UBp →UBc - Surface : 1,35 ha

PLUi actuel

Projet de modification du PLUi
(Changement de zonage matérialisé en tirets verts et lettrage vert)

Lieu-dit l'Alba



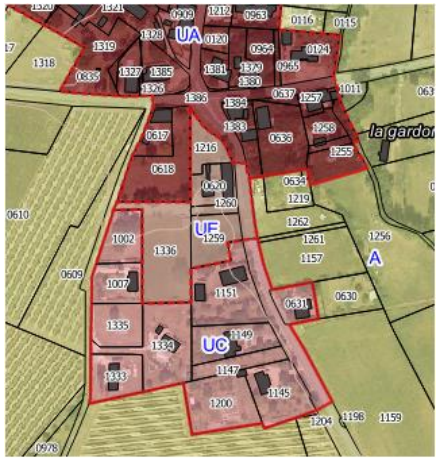
PLUi actuel

Projet de modification du PLUi

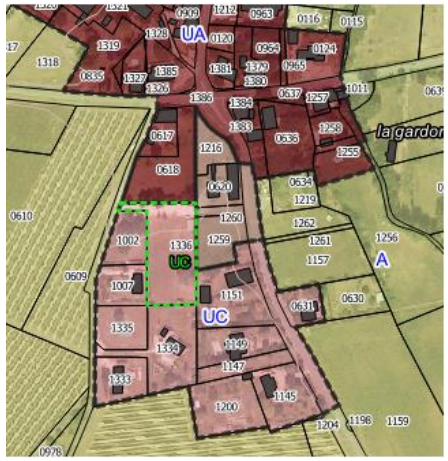
Secteur 1 (au centre de l'image)
Au sein de la zone UBc, une vaste parcelle (parcelle n°160) nécessite, suite à l'incendie d'un dépôt de peinture, d'être dépolluée avant son ouverture à l'urbanisation. Il est proposé de ce fait un reclassement en zone 2AU.
UBc → 2AU - Surface : 3,28 ha

Secteur 2 (au Nord-Ouest de l'image)
Il est proposé que la parcelle 82 (classée en secteur UXi) au Nord-ouest de la zone d'activité, et séparée de la zone par une voie, soit rattachée à la zone à vocation d'habitat, UBc.
Secteur UXi → UBc - Surface : 4080 m²

Commune de Gageac-et-Rouillac



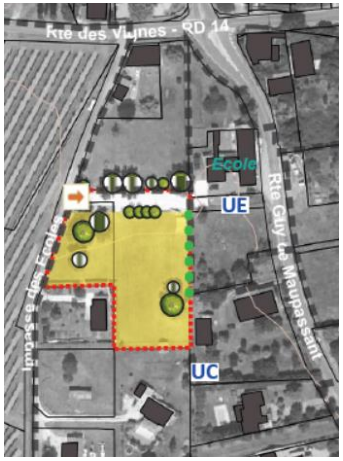
PLUi actuel



Modification au PLUi

Lieu-dit La Ferrière

La zone UE lieu-dit La Ferrière, englobe, outre l'école (parcelle 620), un ensemble de parcelles.
La collectivité n'a pas de projet d'équipement sur la parcelle 136, localisée à l'Ouest. Il est de ce fait proposé de la rétrocéder en zone constructible UC.
Une OAP est par ailleurs retenu sur cette parcelle(Cf, chapitre suivant sur les création d'OAP).
UE → UC - Surface : 3170 m²



Commune de Gardonne

PLUi actuel

Modification n°1 du PLUi

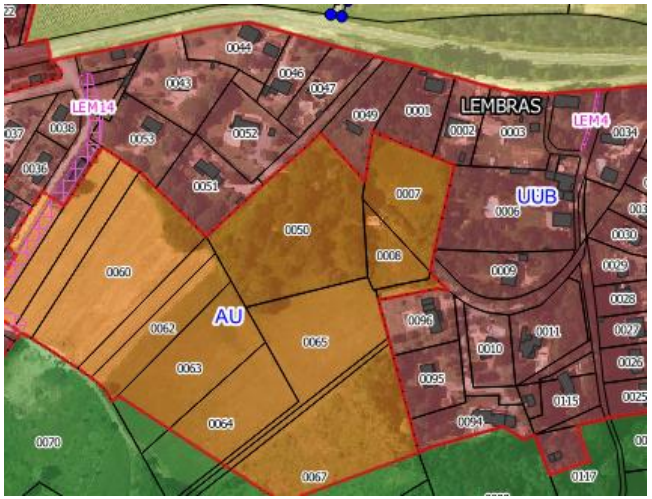
Centre bourg ouest

Une vaste zone d'activité est présente, secteur Le Pont du rôle, à l'Ouest du bourg, dans la continuité de la zone du bourg .

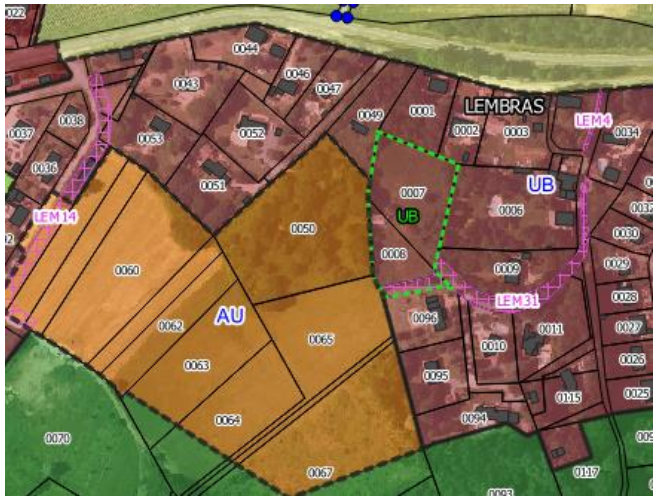
Une portion de la zone UXml , attenante à la zone UA est rétrocédée en zone UA, du fait de la présence d'une maison d'habitation (habitation qui qui souhaite s'agrandir et réaliser des annexes).

UXml → UA - Surface : 2440 m²

Lembras



PLUi actuel



Modification n°1 du PLUi

Lieu-dit le Dayet ouest

La zone AU fait l'objet d'une OAP LEM1 au PLUI.
Dans le cadre de la modification, cette OAP a été assez fortement remaniée dans son organisation (cf volet OAP) : desserte viaire repensée, organisation en 4 phases compte tenu de la taille de la zone, retrait des parcelles Est AH6 et 7.
Le zonage est de ce fait modifié.

AU → UB – Surface : 0,55 ha

Monbazillac

PLUi actuel

Modification nu PLUi

La zone AUe destinée à accueillir de nouveaux équipements pour la commune, derrière la Mairie et la Halle du Marché, change de vocation, dans la mesure où les équipements initialement prévus seront localisés derrière l'école à la sortie sud du bourg.
La zone est ainsi reclassée en zone AU pour la construction de logements
L'OAP initiale est ainsi modifiée (cf OAP MONB1 - construction de 3 à 4 logements, avec une bande tampon pour réaliser la transition avec l'espace viticole).

AUe → AU – Surface : 4200 m²

Saint-Germain-et-Mons

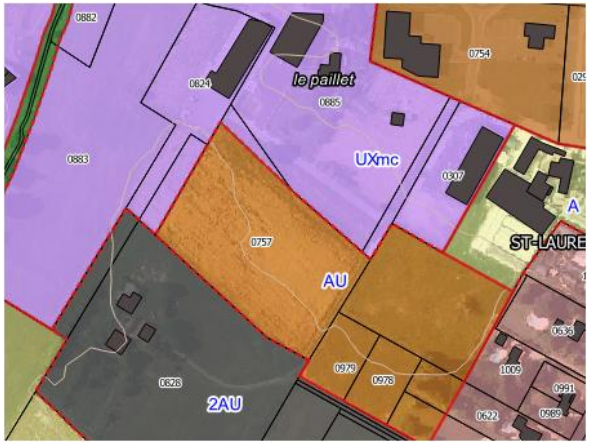
PLUi actuel

PLUI modifié

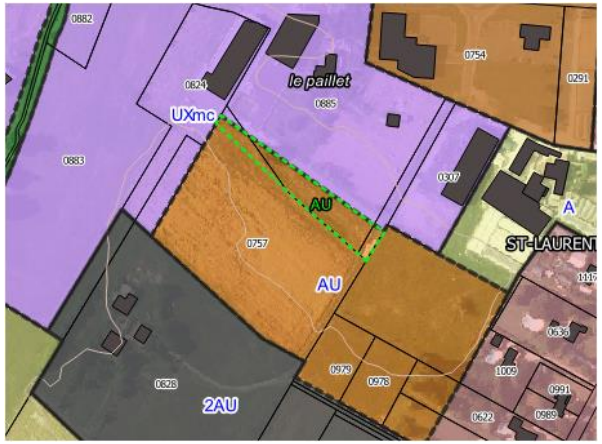
Au vu de la destination des parcelles considérées, il est proposé de retirer 2 parcellaires de la zone 2AU, et de les rattacher à la zone UA :
- portion de parcelle correspondant à l'extension Est du cimetière déjà aménagé.
- parcellaire correspondant au parking situé devant la mairie et au city-stade existant.

2AU → UA – Surface : 1470 m2 (790 m² et 680 m²)

Saint-Laurent-des-Vignes



PLUi actuel



Modification n°1 du PLUi

Lieu-dit le Paillet

Il est proposé l'intégration de deux parcelles situées en zone d'activités (A1308 et 1311) à la zone AU à vocation d'habitat.
Les parcelles intégrées seront destinées à créer une zone tampon entre la zone d'habitat et la zone d'activités, notamment en raison de leur caractère humide. La végétalisation devra être adaptée.
L'OAP est modifiée en ce sens (voir chapitre OAP).

UXmc → AU - Surface : 3070 m²

3.5.3. Rétrocession de zones urbaines ou à urbaniser en zones agricoles ou naturelles

Bergerac

PLUi actuel

Modification au PLUi

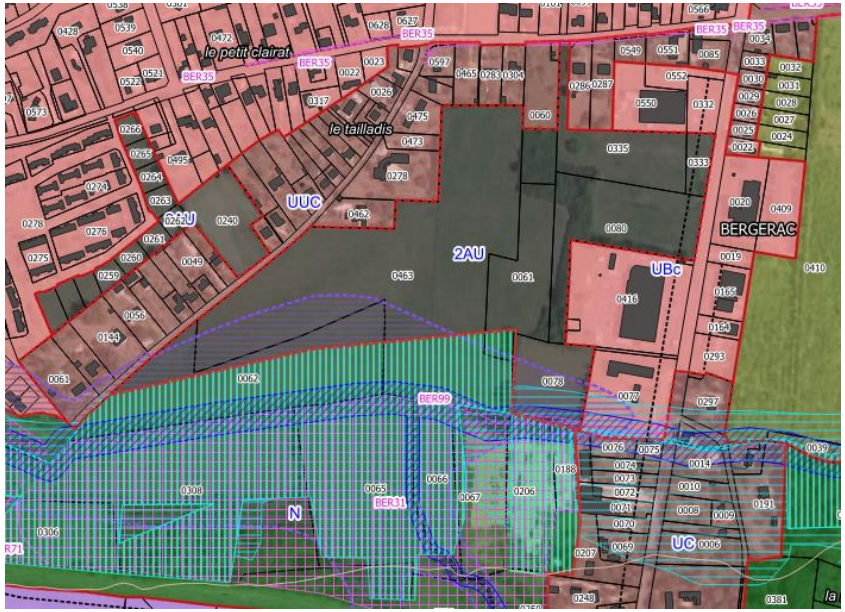
Lieu-dit Gabanelle Ouest

Les parcelles boisées 55, 56 et 60, constituent des parcelles boisées en zone humide.
Elles n'ont pas de facto de vocation d'activités. Elles sont reclassées en zone naturelle.

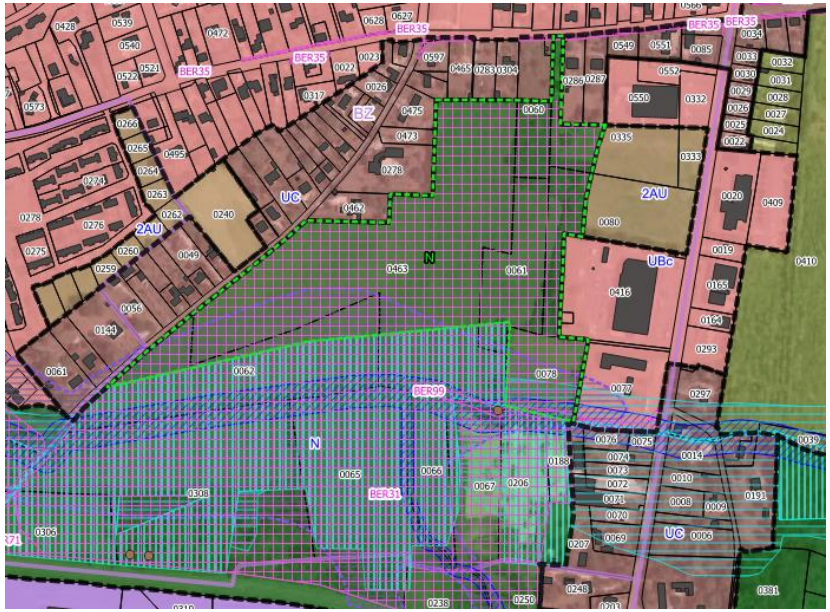
UY → N - Surface : 5230 m².

Bergerac

Lieu-dit le Tailladis/ ruisseau de la Gabanelle



PLUi actuel



Modification au PLUi

Dans le cadre du projet de restauration des champs d'expansion de crue de la Gabanelle, la collectivité souhaite procéder à l'acquisition de ces terrains situés en zone inondable (diagnostic et cartographie réalisés dans le cadre des études hydrauliques et modélisations conduites depuis 2019). C'est pourquoi, compte tenu des risques et du projet à caractère d'intérêt général porté par la collectivité, il n'apparait ni pertinent ni souhaitable de maintenir ces terrains dans un zonage laissant envisager une potentielle ouverture à l'urbanisation, y compris à moyen ou long terme. Il est ainsi retenu de passer la plus grande partie de la zone 2AU en zone N (ainsi que le fond de parcelle BZ60, classé en UC), accompagnée d'un emplacement réservé afin d'acquérir le foncier.
La zone 2AU est réduite au seul secteur hors champs d'expansion, au Nord-Est le long de l'avenue Paul Doumer.

2AU → N - Surface : 9,93 ha (surface 2AU restante : 1,6 ha).
UC → N = 0,1 ha

PLUi actuel

Modification au PLUi

Lieu-dit la Brunetière

La collectivité a fait le choix de rétrocéder en zone naturelle un important parcellaire de 5ha porté au PLUI en réserve foncière 2AU.

2AU → N - Surface : 5,14 ha

Commune de Gardonne

PLUi actuel

Modification au PLUi

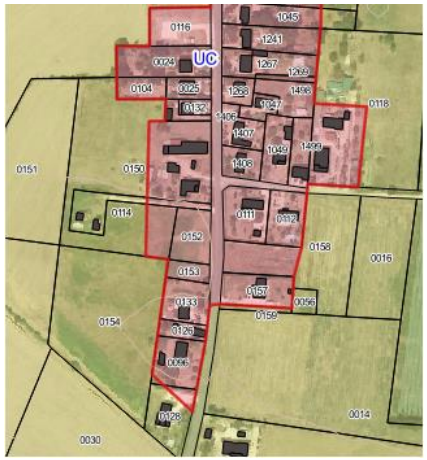
Lieu-dit la Paysse

Une construction d'habitation a été intégrée par erreur à la zone d'activités, localisée à l'extrémité Nord-Ouest de la commune, lieu-dit La Paysse

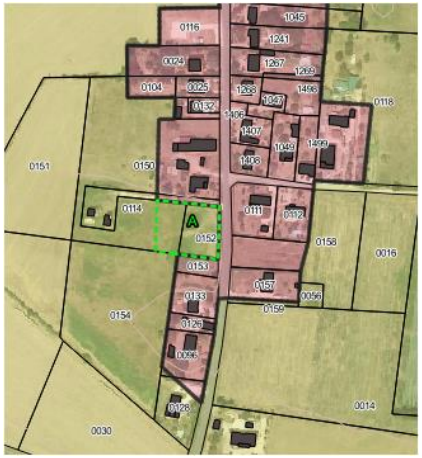
Dans le cadre de la modification du PLUI la parcelle 405 concernée est retirée de la zone UXmi (avec classement en zone agricole).

UXmi → A - Surface : 5510 m²

Commune de La Force



PLUi actuel



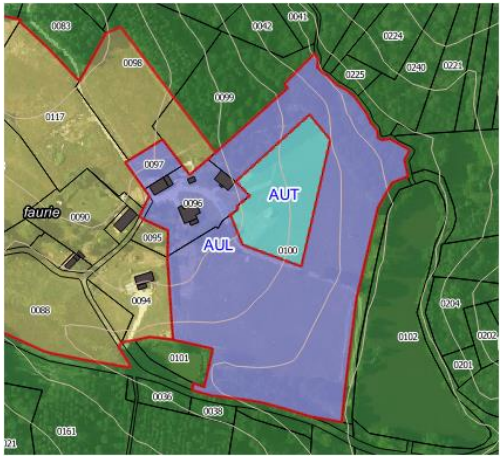
Modification au PLUi

Lieu-dit le Bois Vert

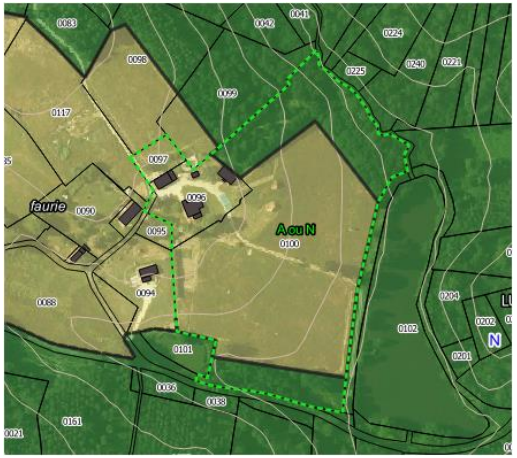
Les parcelles 152 et 150, situées en zone UC, en bordure de l'avenue Jean Moulin, présentent une dépression topographique et sont concernées par un caractère d'inondabilité.
Elles sont de ce fait retirées de la zone UC.

UC → A - Surface : 2270 m²

Commune de Lunas



PLUi actuel



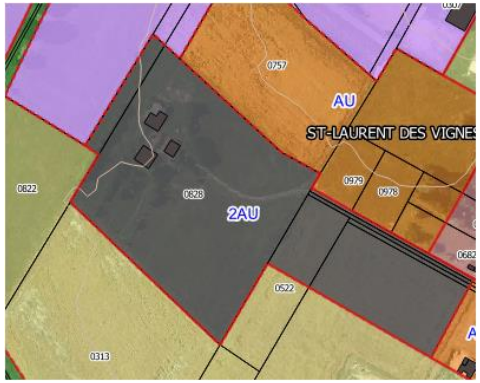
Modification au PLUi

Lieu-dit Faurie

Le projet touristique à l'origine de la mise en place d'une zone à urbaniser à vocation de loisirs et tourisme (zones AUL et AUT) a été abandonné.
L'OAP LUN3 est du même coup abandonnée.
Il est de ce fait retenu de rétrocéder, en zone naturelle N, les espaces boisés et, en zone agricole, les espaces ouverts.

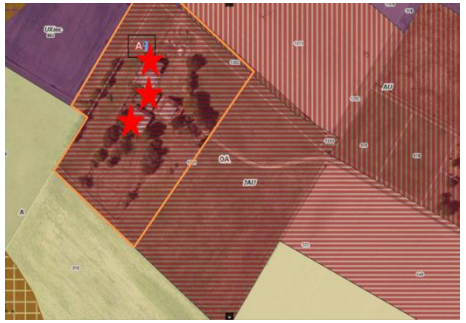
AUL et AUT→ A et N. Surface : 4,77 ha
(distinguer la part en A et celle en N)

Commune de Saint-Laurent-des-Vignes



PLUi actuel

Modification au PLUi



Modification au PLUi -Changements destination

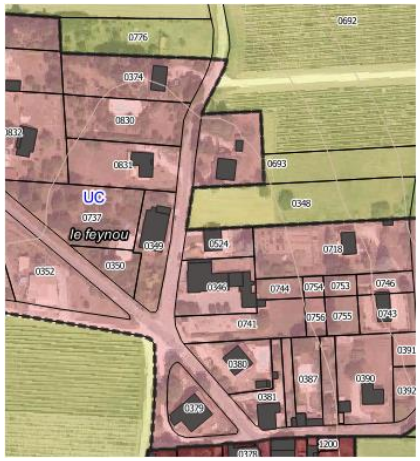
Le Paillet

Le parcellaire bâti situé au Nord-Ouest de la zone 2AU correspond à une exploitation agricole, la ferme des Vigiers.
Il est retenu de le rétrocéder en zone A
A noter qu'en complément, les bâtiments sont proposés pour un changement de destination.

2AU → A – Surface : 1,49 ha

Saussignac

PLUi actuel



Modification n°1 du PLUi

Lieu-dit le Feynou

La parcelle cultivée A348 fait partie d'une ensemble parcellaire cultivé plus vaste dans le prolongement Est.
Elle est retirée de la zone UC au profit d'un classement en zone A.

UC → A – Surface : 1010 m^2

3.5.4. Zone à vocation touristique

Saint-Géry

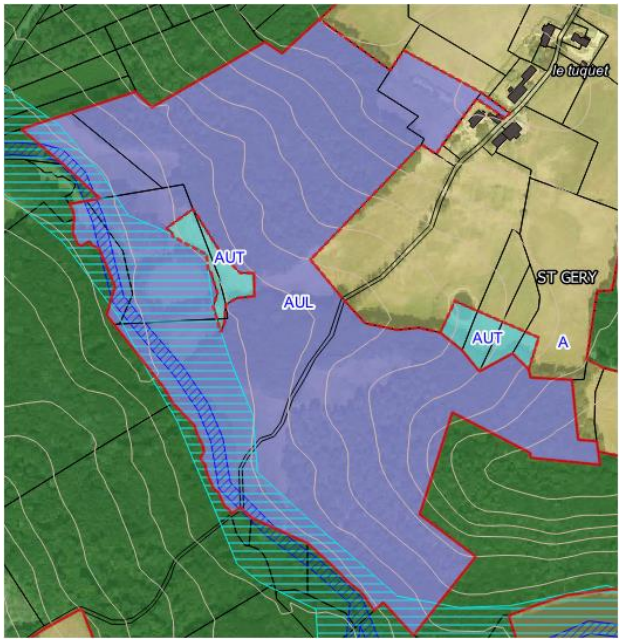
Lieu-dit du Tuquet

L'ensemble délimité au PLUI recouvre une vaste zone AUL, à vocation de loisirs et récréative, et de petites zones AUT, à vocation touristique.

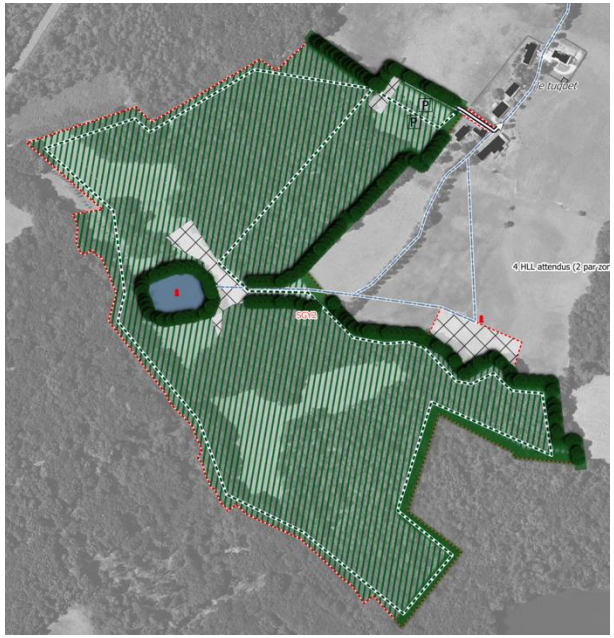
Une OAP SGY2 accompagne le zonage. Les zones AUT correspondent aux secteurs d'implantation préférentielle des contructions principales.

Or le secteur Nord figurant sur l'OAP dans la continuité du parking n'a pas été porté au plan de zonage en zone AUT. C'est l'objet de la modification.

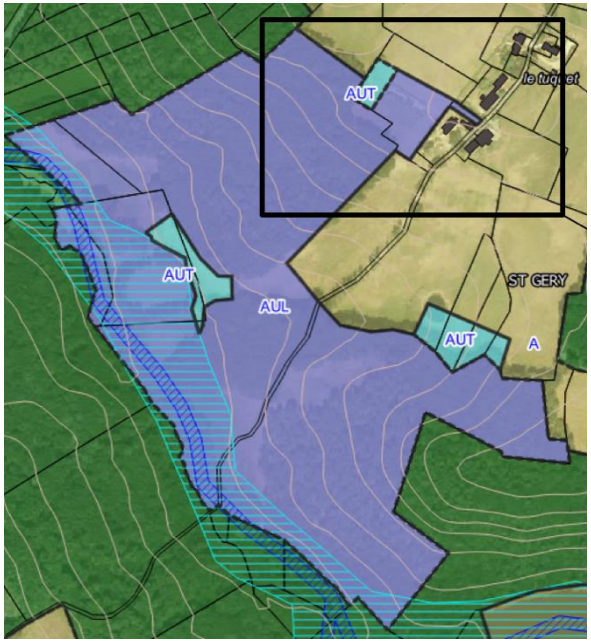
AUL → AUT – Surface : 1400 m²



PLUi actuel



OAP SGY2 au PLUI actuel



Modification n°1 du PLUi

3.5.5. Bilan des évolutions

	PLUi approuvé	Projet de modification n°1	Variation 2023/2020
	Surfaces en ha		
Les zones Urbaines			
UA	524,8	525,2	+ 0,4
UB	1 182,0	1 179,6	- 2,4
UC	2 091,2	2 089,8	- 1,4
UE	250,0	249,6	- 0,3
UL	18,5	18,5	-
UT	55,0	55,0	-
UX	788,6	788,4	- 0,2
UY	85,4	84,9	- 0,5
Total U	**4 995,4**	**4 991,0**	**- 4,4**
Les zones A Urbaniser			
AU	206,2	197,0	- 9,1
AUe	6,1	5,7	- 0,4
AUL	36,5	32,3	- 4,2
AUT	114,6	119,8	+ 5,2
AUX	80,3	83,8	+ 3,5
2AU	107,0	95,2	-11,8
2AUT	8,4	8,4	-
2AUx	40,2	40,2	-
Total AU	**599,1**	**582,3**	**-16,8**
Les zones Agricoles			
A	32 326,2	32 332,1	+ 5,9
Total A	**32 326,2**	**32 332,1**	**+ 5,9**
Les zones Naturelles			
N	21 041,5	21 057,0	+ 15,5
Total N	**21 041,5**	**21 057,0**	**+ 15,5**
Total zones	58 962,2	58 962,4	+ 0,2

Le projet de modification, en termes d'évolution du zonage, présente un bilan positif pour les zones agricoles et naturelles (+21,4 ha).

Cette rétrocession de zones constructibles en zones A ou N est principalement due à 3 grands secteurs de zones AU : 4,8 ha à Lunas (AUL et AUT passées en A et N) et surtout 15 ha à Bergerac (2AU passées en N).
Concernant les autres variations, elles sont très diverses : passages de morceaux de zones urbaines en zones à urbaniser et inversement, ajustements à la marge dans la vocation (habitat, activités, équipements) de parcelles entre des zones U ou AU.

Au sein des zones A et N, les évolutions concernent la création de STECAL, sans aucune diminution de surface globale, simplement des variations au sein des sous-secteurs de zones (voir chapitre 3.7)

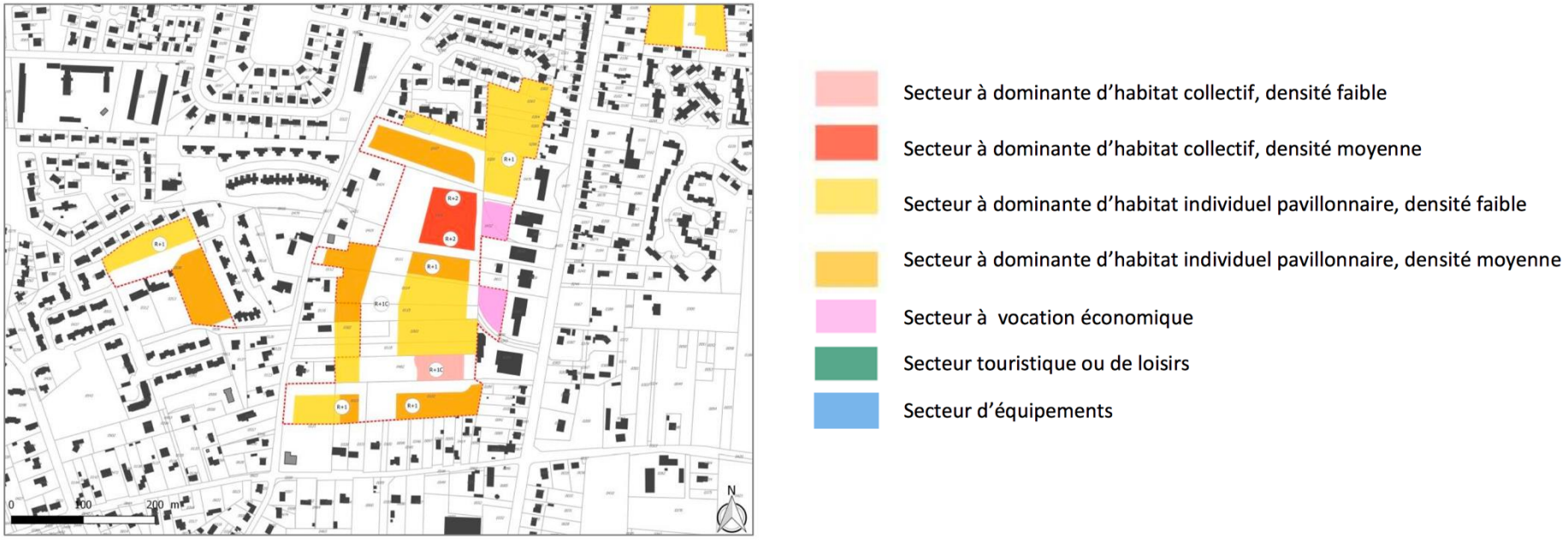
3.6. OAP – les évolutions dans le cadre de la modification

3.6.1. Les OAP du PLUi – rappel

Dans le cadre du PLUi-HD, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée sur chacune des zones AU et également sur des secteurs en zones urbaines. Elles viennent compléter le règlement écrit. Dans un objectif de cohérence d'ensemble à l'échelle d'un quartier, certains sites ont été regroupés au sein d'un même secteur de projet.

→ Les dispositions de l'OAP précisent les orientations en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère, de traitement des espaces publics, d'organisation des déplacements.

→ Elles précisent les typologies attendues en matière d'habitat (individuel ou collectif ; densité, hauteur), de même qu'elles indiquent les secteurs à vocation économique, touristique ou de loisirs, d'équipements.



OAP - Typologie attendue - Exemple

→ Elles indiquent la programmation et la part de mixité sociale attendue

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 8.88 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 100 et 110 logements
Objectif de mixité sociale : 25%

→ Le cas échéant, elles précisent un phasage de mise en œuvre

Dans un certain nombre d'OAP, elles définissent des secteurs (secteurs A, B, C, D, E), qui sont fixés sans ordre de mise en œuvre (le secteur B ou C peut par exemple être aménagé avant le secteur A), mais permettent d'organiser dans le temps l'aménagement du site ou du quartier dans le cadre d'opérations groupées.

Pour certains sites de projet, le phasage de mise en œuvre est précisé afin de faciliter ou d'organiser la mise en place des équipements nécessaires

Le PLUi actuel comprend 149 secteurs de projets couverts par des OAP, qui programment ainsi 2500 logements nouveaux sur 287 ha. 582 logements sociaux à minima sont prévus. Toutes les communes ont au moins une OAP, toujours située en leur centre-bourg.

Dans le cadre de la modification du PLUi, 56 OAP sont modifiées ou créées :
15 créations d'OAP (11 à Bergerac (dont 7 dans le secteur Gare), 1 dans 4 communes rurales (Gageac-et-Rouillac, Ginestet, Pomport, Razac-de-Saussignac).
41 modifications de programmation

Les créations ou modifications d'OAP visent à répondre à différentes évolutions (dans le respect du PADD)

- **Evolution de zonage (au sein d'une zone urbaine ou à urbaniser)**
- **Vocation de la zone**
- **Programmation attendue dans la zone**
- **Modification de l'organisation des accès et des déplacements**
- **Nouvelles intentions en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

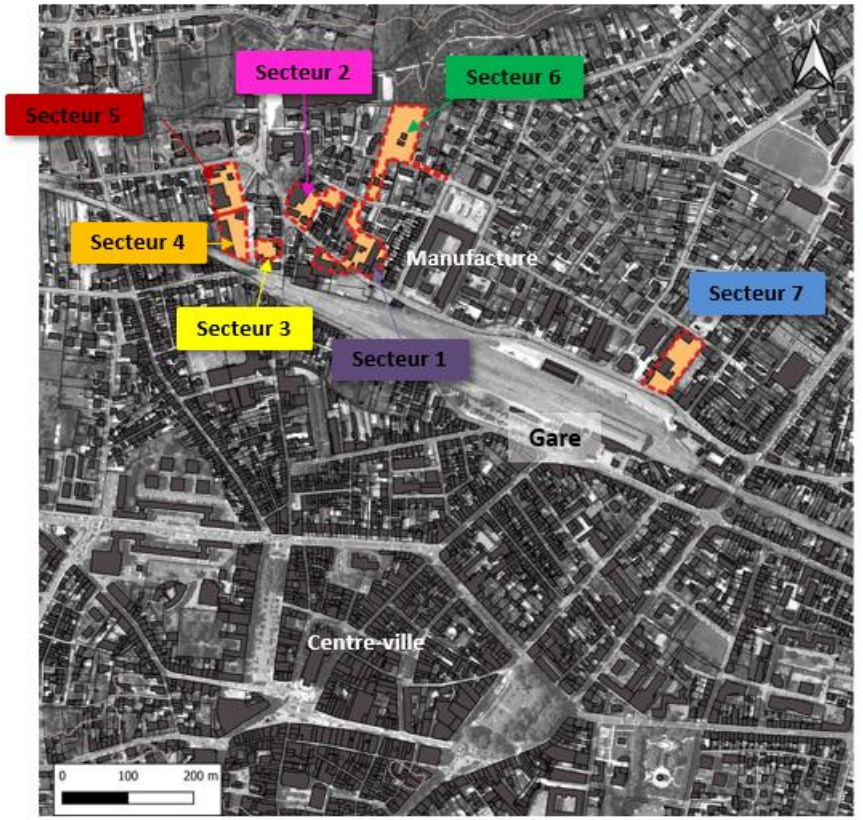
3.6.2. Les OAP créées dans le cadre de la modification

Prise en compte du projet de renouvellement urbain autour de la gare de Bergerac

Le secteur de la Gare constitue un secteur stratégique de la ville. Ce secteur, au tissu disparate, va s'appuyer sur le pôle multimodal de la gare, la réhabilitation et la reconversion du bâtiment phare de la Manufacture des tabacs, et la mobilisation de foncier disponible (ou à transformer) pour permettre la réalisation de plusieurs opérations relativement variées et denses. La composante végétale est également très présente au sein de ces nouveaux projets d'urbanisation.
La connexion au centre-ville et la mobilité sont deux axes essentiels. Au total, 7 OAP proposent un panel de 220 logements, principalement regroupés en immeubles collectifs ou en maisons groupées. Le taux de logement social va de 25 à 50%.

Les 6 premiers secteurs sont regroupés à proximité de l'ancienne manufacture à l'Ouest. Le dernier se situe plus à l'est.

Plan des OAP de la Gare de Bergerac



OBJECTIFS

- Développer de l'habitat à proximité de la gare et en lien avec le projet phare de la ville de Bergerac en cours de réalisation de réhabilitation de l'ancienne manufacture des tabacs.
- Lutter contre la rétention foncière et la vacance. Reconvertir des friches urbaines.
- Améliorer et animer le quartier de la gare.
- Développer les parcours résidentiels en proposant de nouveaux produits de logements.
- Diversifier l'offre et apporter de la mixité dans les quartiers résidentiels.

Les « OAP gare » sont en partie issues de l'étude réalisée par *kwbg design urbain* (plan guide secteur gare).

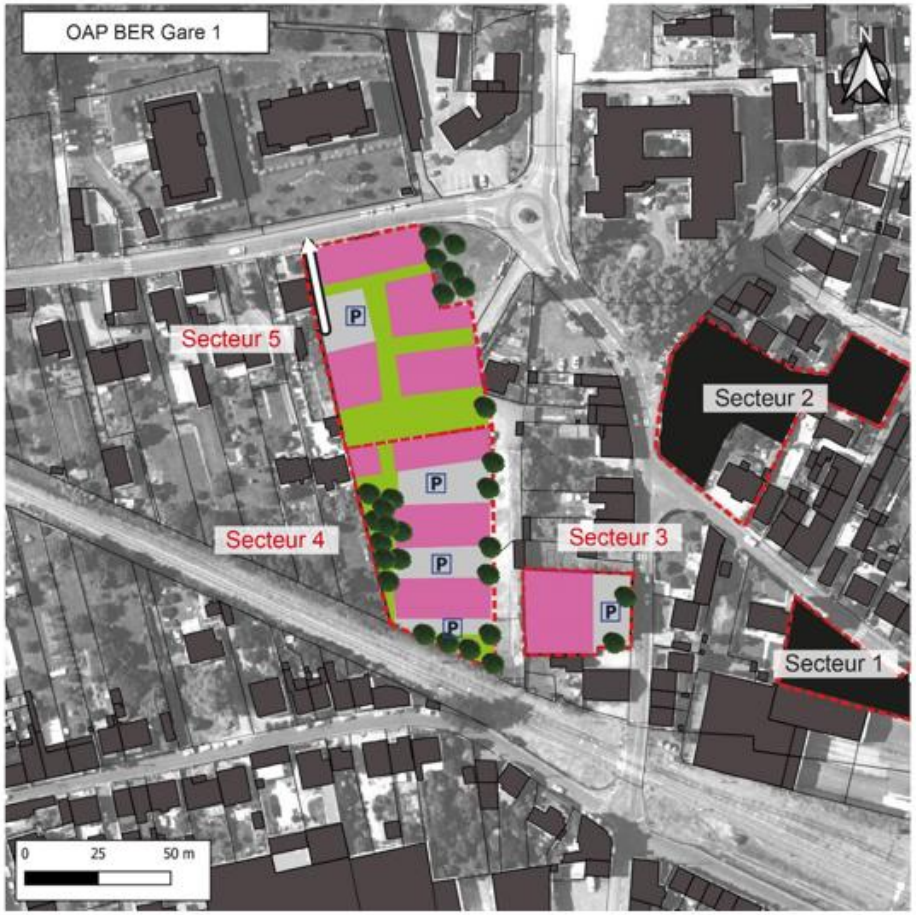
OAP / GARE DE BERGERAC

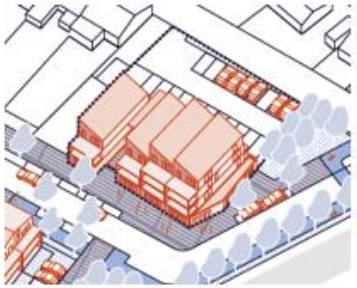
1.c ZOOM SUR LES DIFFERENTS SECTEURS

OAP 1 – Secteurs 3, 4 et 5

Secteur 5

Secteur 4





Secteur 3

P Parking privé
Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
Principe d'ambiance végétale
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Espace de jardin privé ou public

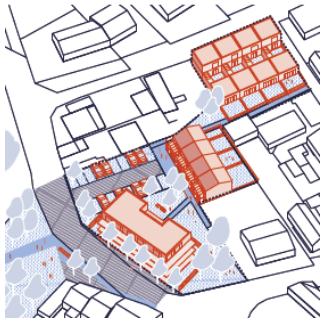
Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Cabinet Noël-Courtey le 30.11.2022

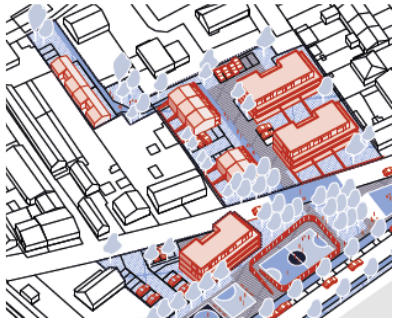
OAP / GARE DE BERGERAC

1.c ZOOM SUR LES DIFFERENTS SECTEURS

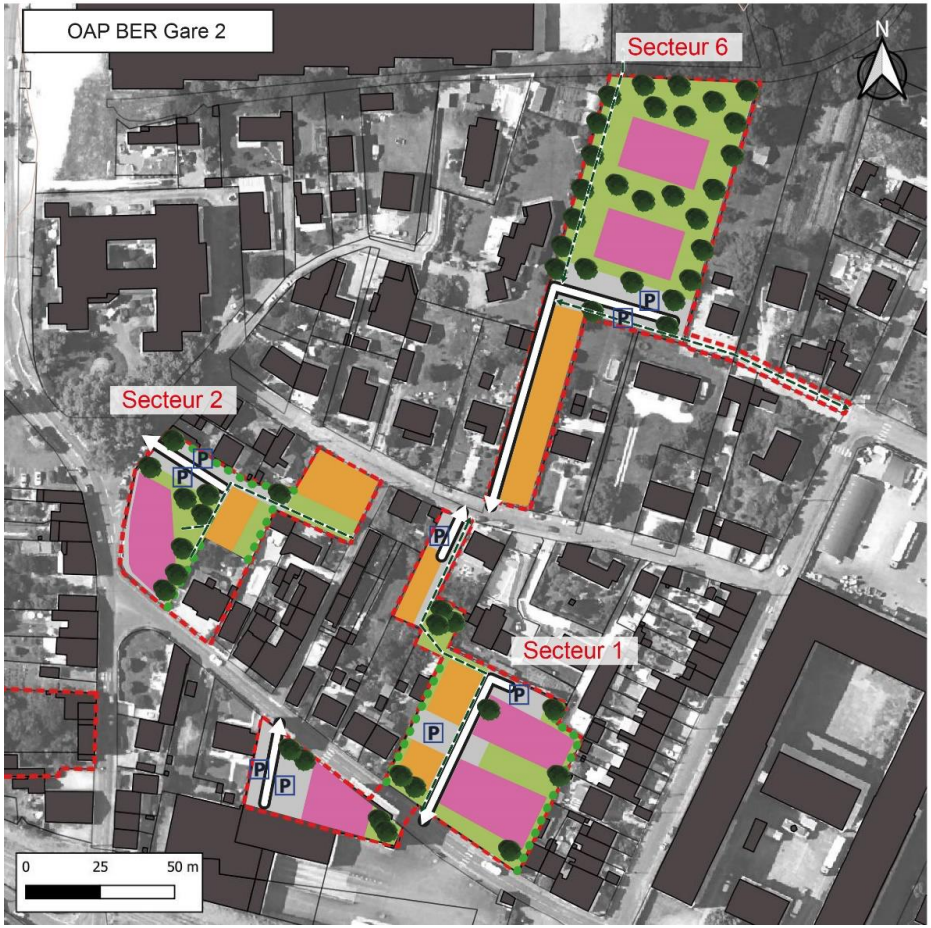
OAP 2 – Secteurs 1, 2 et 6

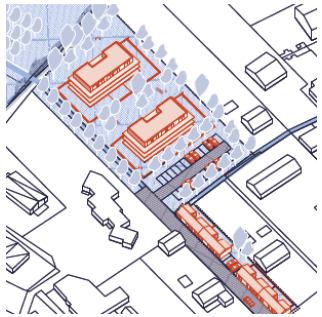


Secteur 2



Secteur 1





Secteur 6

- Voie de desserte locale
- P Parking privé
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace de jardin privé ou public
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer

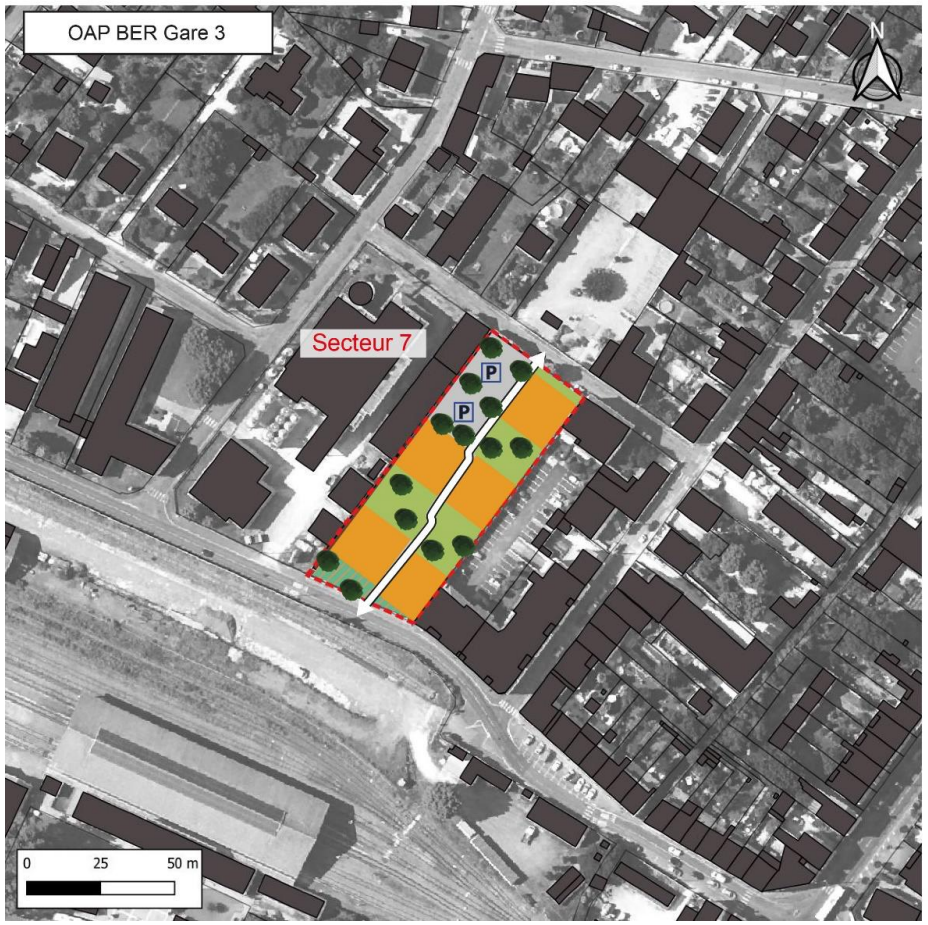
Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Cabinet Noël-Courtey le 25.11.2022

OAP / GARE DE BERGERAC

1.c ZOOM SUR LES DIFFERENTS SECTEURS

OAP 3 – Secteur 7



- Voie de desserte locale
- P Parking privé
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public
- Espace de jardin privé ou public
- Principe d'ambiance végétale

Modification n°1 du PLUi

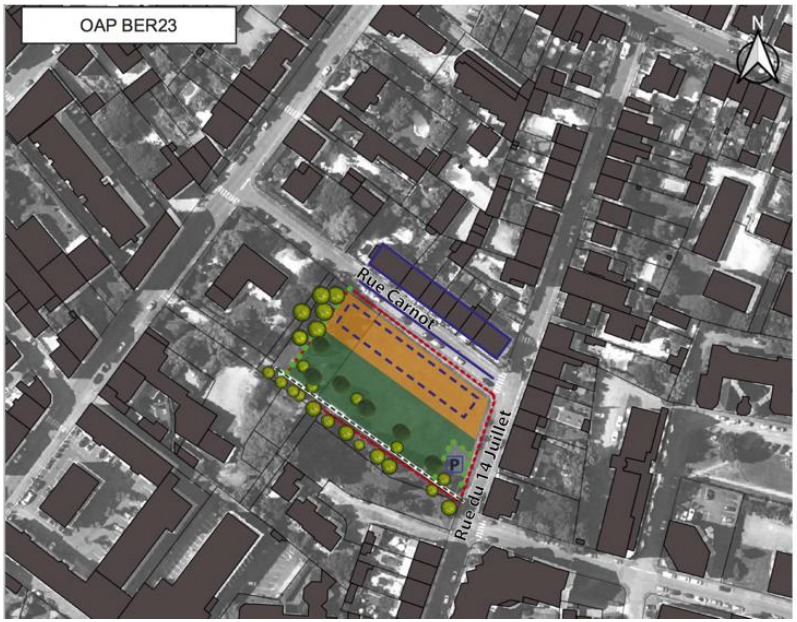
Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Cabinet Noël-Courtey le 30.11.2022

Secteurs	Surface	Programme envisagé	Part de logements sociaux
1- Boulevard Santraille ouest	4500 m²	40 logements R+2/3 sur Bd Santraille - Rdc sur rue St-Simon	25%
2- Rue Montesquieu nord	2400 m²	20 logements Rdc/R+2	50%
3- Rue Montesquieu sud	1100 m²	20 logements + Locaux commerciaux/activités Rdc/R+2	50%
4- Rue Hérédia sud	2600 m²	30 logements R+2/R+3	25%
5- Rue Hérédia nord	2600 m²	30 logements R+2/R+3	50%
6- Rue St-Simon	5300 m²	30 logements R+2	25%
7- Bvd Santraille est	3800 m²	50 logements R+2	25%

Optimisation et meilleur encadrement des constructions au sein de parcelles libres dans l'enveloppe urbaine

Bergerac - BER 22, 23, 24, 25 : Création d'une OAP en zone urbaine (UA ou UB)

Les OAP ainsi créées permettent de préciser la typologie et la programmation de logements attendus, de même que les éléments de paysage à préserver ou à créer, les espaces de transition ou jardins.



Bergerac

Type d'OAP : habitat
Type de zone du PLUi : UAb
Surface de l'OAP : 0,26 ha

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : 6

Reproduire la morphologie et le gabarit de l'alignement de maisons situées au Nord de la rue Carnot

Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne

Créer une allée piétonne qui dessert les jardins

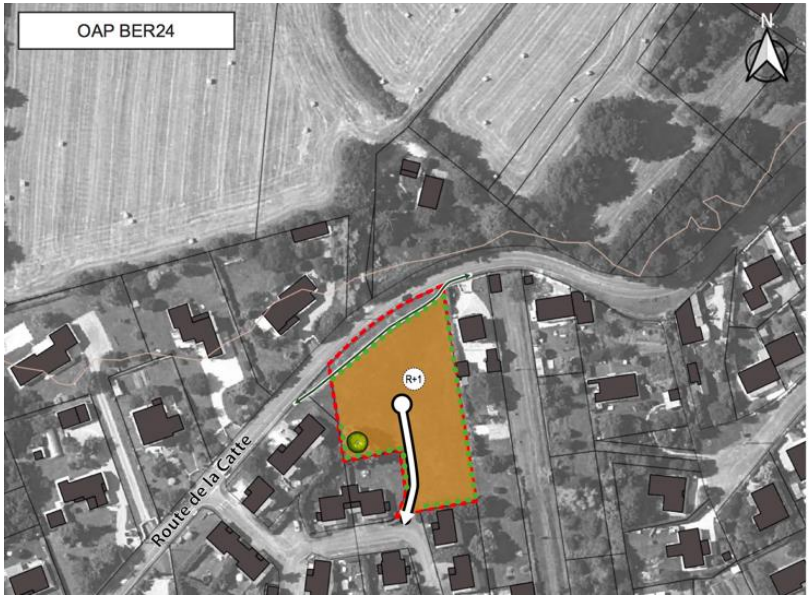
Haies et espaces de transition paysagère à créer

Espace de jardins

Arbres à préserver

Principe d'ambiance végétale

P Parking privé pour les nouvelles habitations



Bergerac

Type d'OAP : habitat
Type de zone du PLUi : UBc
Surface de l'OAP : 0,29 ha

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : 8 à 10
- Objectif de mixité sociale : 100 %

Voie de desserte locale (aucun accès ne sera autorisé sur la route de la Catte au Nord)

Aire de retournement

Maintenir le cheminement doux existant

R+1 Hauteur indicative des bâtiments

Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Arbre à préserver

Gageac-et-Rouillac -GAG 3 : Création d'une OAP en zone UC pour un meilleur encadrement et une optimisation de l'urbanisation sur le parcellaire considéré

Gageac-et-Rouillac

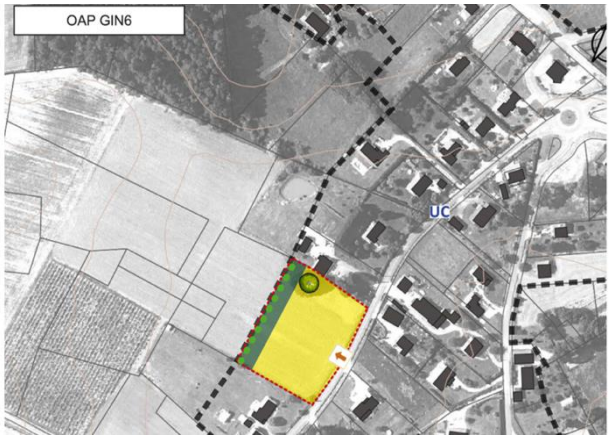
Type d'OAP : habitat
Type de zone du PLUi : UC
Surface de l'OAP : 0,44 ha

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : entre 3 et 6

Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible ou moyenne
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Arbre à préserver
Mutualisation des entrées

Zones U au PLUi
Périmètre de l'OAP GAG 3

Ginestet - GIN 6 : Création d'une OAP en zone UC pour un meilleur encadrement et une optimisation de l'urbanisation sur le parcellaire considéré



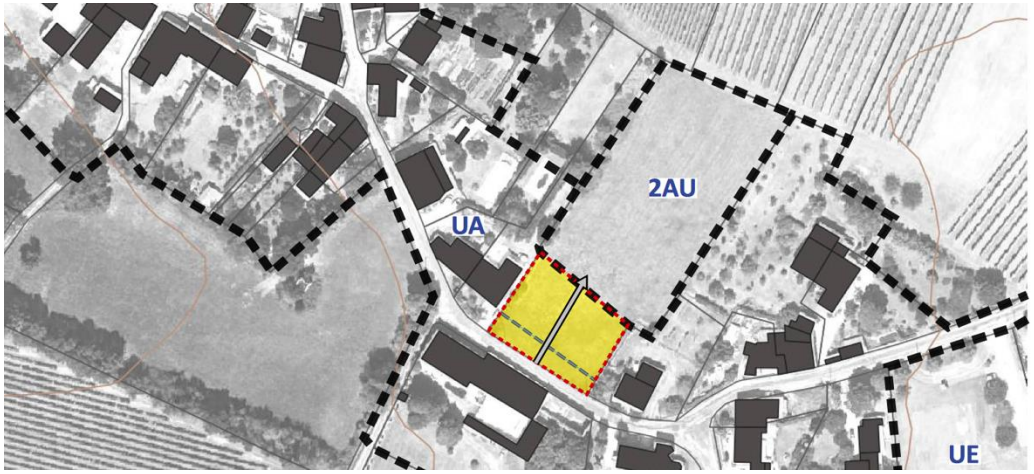
Ginestet

Type d'OAP : habitat
Type de zone du PLUi : UC
Surface de l'OAP : 0,72 ha

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : entre 4 et 5

Espace tampon/ Espace agricole - viticole
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Arbre à préserver
Mutualisation des entrées
Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible

Razac-de-Saussignac -RDS2 - Sécurisation de l'accès vers une zone 2AU



Razac-de-Saussignac

Type d'OAP : habitat
Type de zone du PLUi : UA
Surface de l'OAP : 1710 m2

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : 2

Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire ou mitoyen, densité moyenne
Front bâti
Préserver un accès à la zone 2AU (largeur : 5 m

L'OAP concerne le bourg de la commune de Razac-de-Saussignac.

L'orientation porte sur deux points complémentaires :

- porter un recul d'alignement pour la construction, afin d'homogénéiser le recul avec les constructions riveraines
- porter une intention de voirie pour la création d'une voie d'accès à la zone 2AU située au nord, en second rang.

Pomport -POM 3 : Création d'une OAP en zone UC pour un meilleur encadrement et une optimisation de l'urbanisation sur le parcellaire considéré

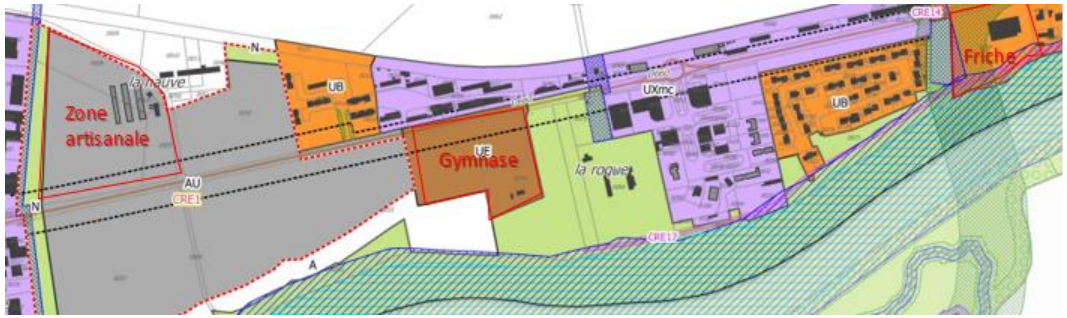
Deux vastes parcelles sont situées en zone UC à toute proximité du centre bourg et d'un projet d'écoquartier (qui fait l'objet d'une OAP, POM1). Une OAP est créée sur les deux parcelles de zone UC de vastes dimensions pour un meilleur encadrement et une optimisation de l'urbanisation sur le parcellaire considéré.
Voir chapitre 3.6.3, page 53

Création d'une OAP en lien avec un changement de vocation de la zone AU considérée (tout ou partie)

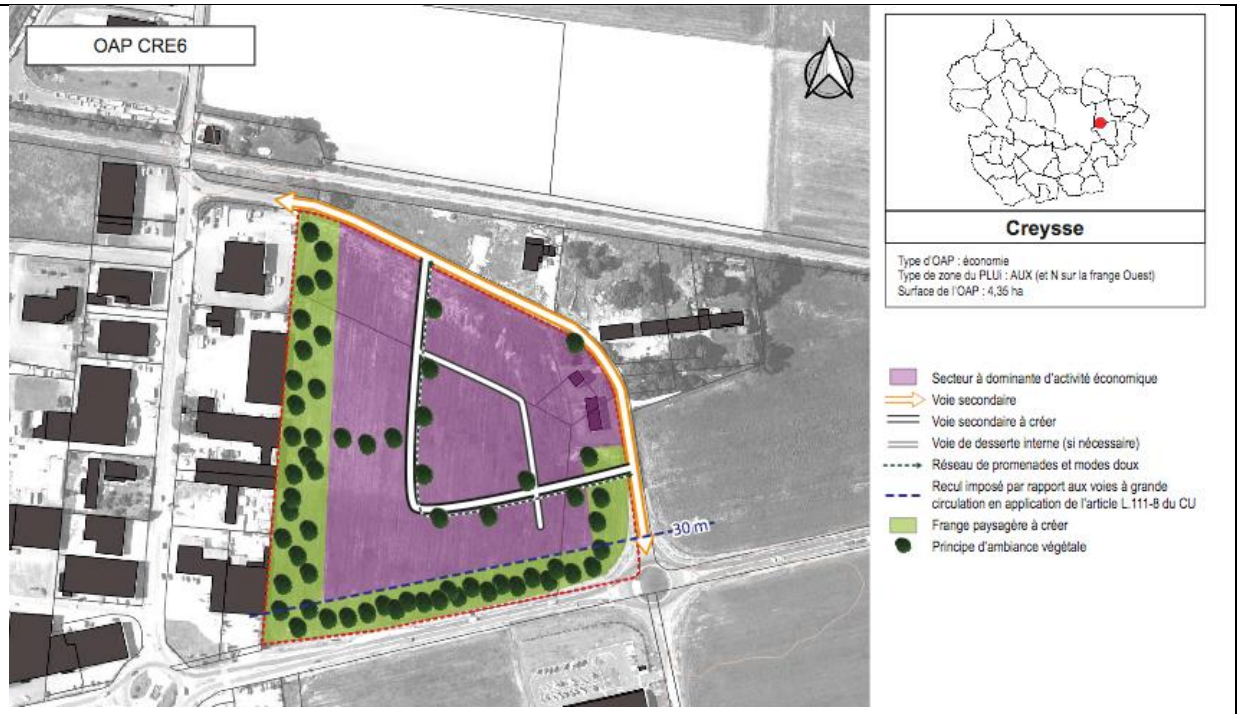
2 communes, Bergerac et Creysse sont concernées par un changement d'affectation de zone AU, en lien avec une évolution de la vocation de la zone. Cette évolution conduit naturellement à la création d'une nouvelle OAP.

Creysse - CRE 6 : Transformation d'une partie de la zone AU en zone AUXmc - Création d'une nouvelle OAP

Le PLUI actuel définit une zone AU à vocation d'habitat, secteur La Nauve, à l'interface entre zones d'activités, zones bâties et secteurs d'équipements (secteur Ouest encadré en rouge).



Il est retenu dans le cadre de la modification du PLUI de retirer de la zone AU le quartier nord-ouest pour lui donner une affectation de zone artisanale, en extension de la zone d'activité voisine (à l'Ouest). Cette affectation permet de répondre aux besoins en foncier économique, en lien avec de nouvelles demandes, et compte tenu du niveau de remplissage dans les ZA environnantes. La zone est ainsi classée en zone AUXmc. Elle fait l'objet d'une nouvelle OAP (dénommée OAP CRE6). L'un des enjeux de cette OAP est également de valoriser l'entrée de ville considérée.



3.6.3. Les OAP modifiées dans le cadre du PLUI

Modifications substantielles de l'OAP (évolution périmètre, programmation ...)

Commune de Bergerac – BER 1

La programmation est amplement revue, avec un objectif de logements presque 4 fois supérieur à l'objectif initial (environ 110 logements prévus contre une trentaine initialement).
La desserte de l'opération est repensée avec une accroche à l'Ouest sur la rue Ferdinand de Labatut (l'accroche sur l'avenue Paul Painlevé à l'Est plus complexe et couteuse, a été abandonnée).
La grande majorité des arbres sera conservée et ceux abattus remplacés. La bande tampon avec l'espace agricole sera renforcée.

Type d'OAP : habitat
Type de zone du PLUi : AU
Surface de l'OAP : 2,4 ha

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : 105 à 115
- Objectif de mixité sociale : 25%

Voie de desserte locale
Cheminement doux
Aire de retournement
Aire de stationnement collectif
Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
Secteur à dominante d'habitat collectif, densité forte
Espace collectif partagé
Principe d'ambiance végétale
Arbres à préserver
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Espace tampon/ Espace agricole ou habité

Projet de modification du PLUI – OAP modifiée

OAP au PLUI actuel

Bergerac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLUi: AU
Surface de l'OAP: 2.41 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 25 et 30 logements
Objectif de mixité sociale : 25%

Hauteur indicative des bâtiments
Aire de retournement
Carrefour à créer et/ou sécuriser
Aire de stationnement public
Principe d'ambiance végétale
Mutualisation des entrées
Entrée / sortie de voie à sens unique
Perspective paysagère à valoriser
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie de desserte locale
Voie secondaire
Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
Espace public et partagé végétal
Espace à végétaliser

Commune de Bergerac – BER 21

Bergerac

Type d'OAP : habitat
Type de zone du PLUi : UBc
Surface de l'OAP : 2,4 ha

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : 31 à 35
- Objectif de mixité sociale : 80 %

Voie de desserte locale
Mutualisation des entrées
R+1 Hauteur maximale des constructions
Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
Arbres à préserver
Principe d'ambiance végétale
Haies et espaces de transition paysagère à créer

Projet de modification du PLUI – OAP modifiée

Hauteur indicative des bâtiments
P Aire de stationnement public
Principe d'ambiance végétale
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie secondaire
Voie de desserte locale
Réseau de promenades et modes doux
Réseau de promenades et modes doux
Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
Réserve foncière institutionnelle pour un établissement médico-social et d'hébergement - Equipement d'intérêt collectif et de service public
Espace public et partagé végétal

OAP au PLUI actuel

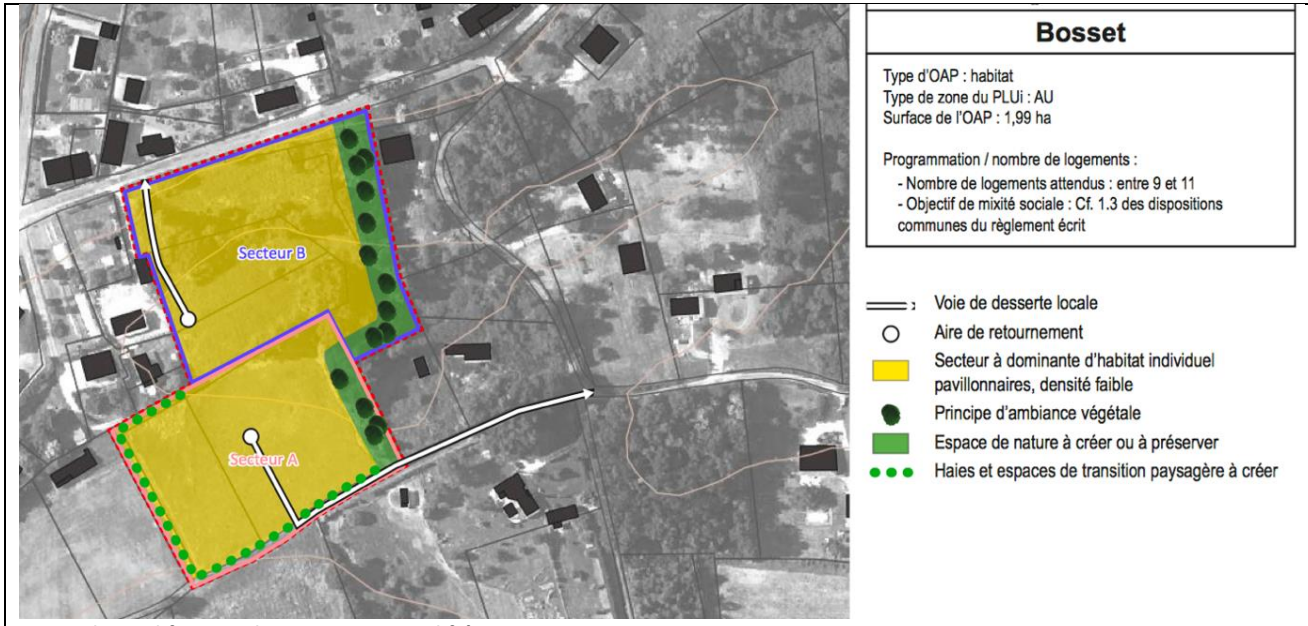
Refonte complète du périmètre de l'OAP, avec abandon de la partie Nord-Ouest de l'emprise à cause de la déclivité du terrain et de problèmes d'humidité du sol.
La densité recherchée n'était pas réalisable. La parcelle Ouest initialement fléchée sur un équipement collectif n'est pas maintenue dans cette destination, mais à fin d'habitat.

La programmation logements est revue considérablement. Le nombre de logements attendu passe ainsi à un objectif situé entre 31 et 35 logements pour un objectif initial au PLUi de 22 à 30 logements et de l'équipement public.

Commune de Bosset – BOS1

L'OAP de la zone AU est modifiée dans son organisation compte tenu de plusieurs contraintes : relief accidenté en partie Nord, sol argileux, les accès sont difficiles.
L'aménagement est proposé avec un découpage en 2 secteurs (secteurs A et B), qui sont fixés sans ordre de mise en œuvre, mais permettant d'organiser dans le temps l'aménagement du site. Ainsi il est défini une desserte des lots sud s'appuyant sur un chemin rural à viabiliser.
Le nombre de logements attendus est ramené à une fourchette de 9 à 11 logements (contre 10 à 15 au PLUI actuel compte tenu des contraintes de la zone).

Du fait de la proximité du bourg de Bosset, qui constitue un bourg patrimonial, une attention particulière devra être accordée aux constructions nouvelles, secteur B en particulier : unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc. avec l'architecture traditionnelle pour assurer leur insertion dans le paysage bâti existant.

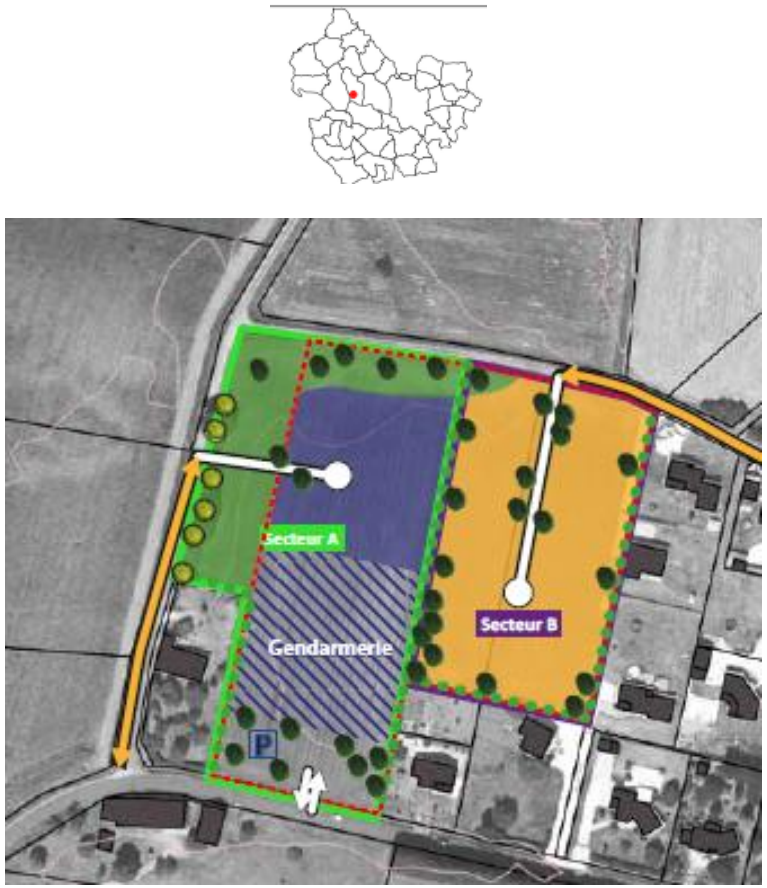


Projet de modification du PLUI – OAP modifiée

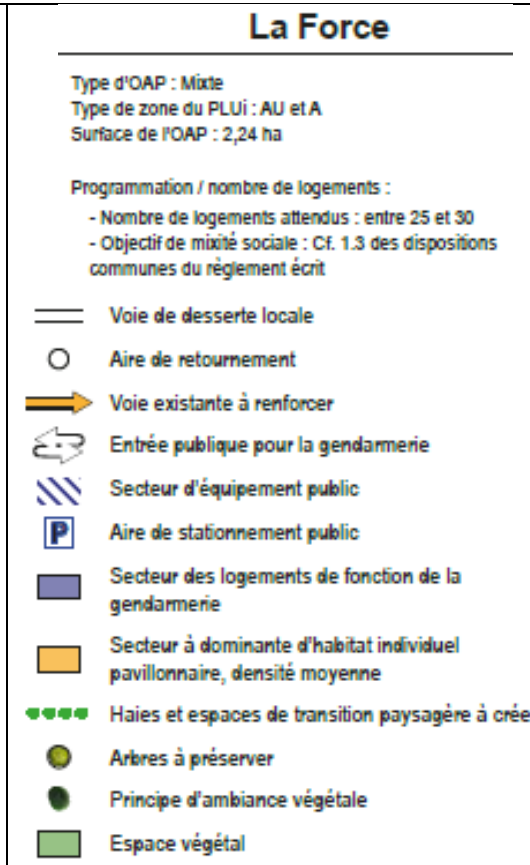
OAP au PLUI actuel

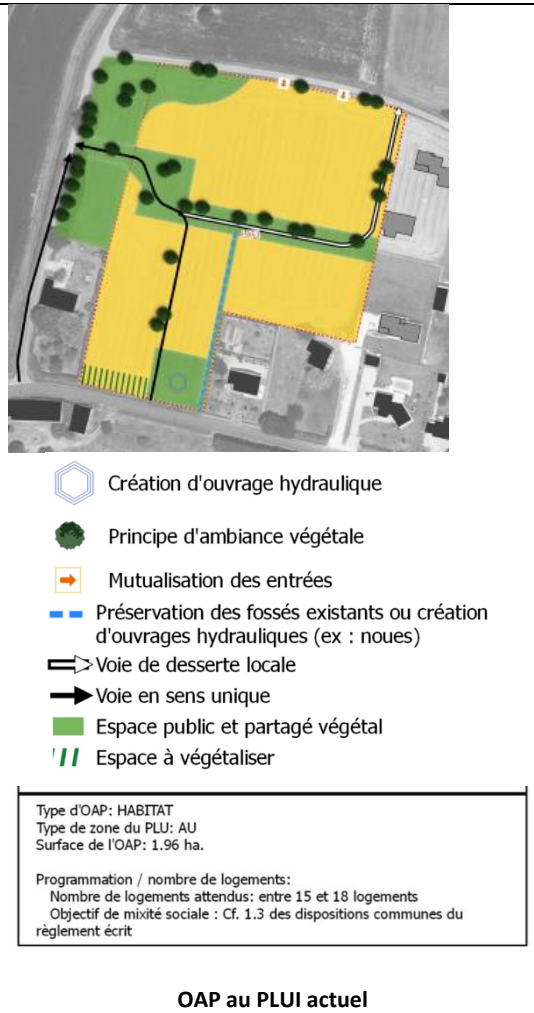
Commune de La Force – LAF1

Le projet d'installation d'une nouvelle gendarmerie sur le site vient totalement refondre l'OAP initialement prévue.
La partie ouest de la zone (secteur A) est ainsi réservée à la gendarmerie et aux logements de fonction associés. La partie est (secteur B), conserve une programmation de logements individuels. Pour des raisons pratiques et de sécurité, les accès seront séparés et il n'y aura pas de connexion entre les 2 secteurs.



Projet de modification du PLUI – OAP modifiée

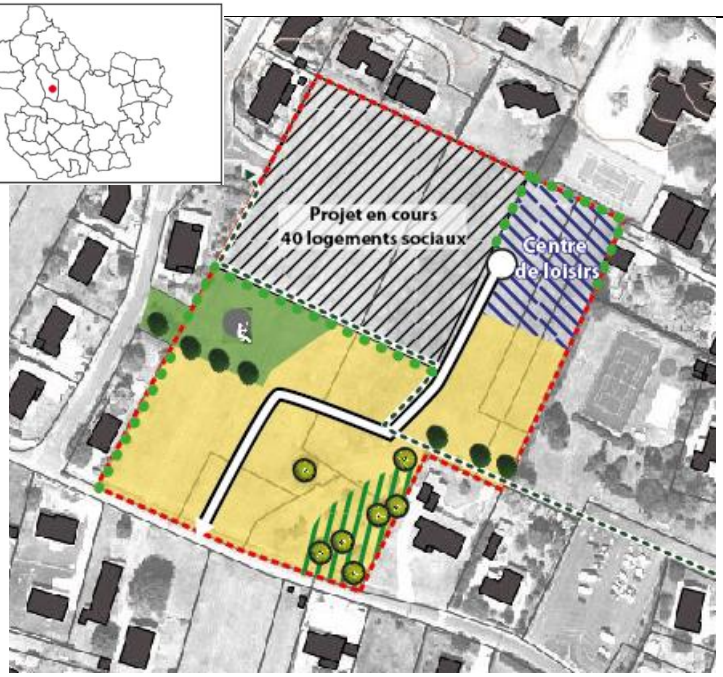




OAP au PLUI actuel

Commune de La Force – LAF3

Une modification de l'OAP est nécessitée par un projet important : un projet de logements sociaux en cours de 40 unités.
Un projet de centre de loisirs est intégré au Nord-Est de la zone.
L'objectif logements est ainsi augmenté : fourchette de 48 à 58 logements contre 35 à 45 logements au PLUI actuel, et la part de logements sociaux revue à la hausse (65% au lieu d'un minimum de 25%).



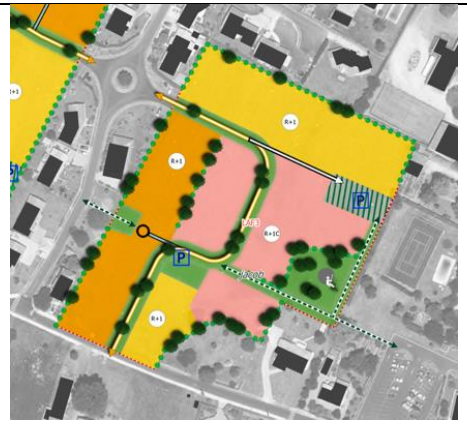
Projet de modification du PLUI – OAP modifiée

La Force

Type d'OAP : Mixte
Type de zone du PLUi : AU
Surface de l'OAP : 1,89 ha

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : entre 48 et 58
- Objectif de mixité sociale : 65%

- Voie de desserte locale
- Aire de retournement
- Réseau de promenades et modes doux
- Principe d'ambiance végétale
- Arbres à préserver
- Espace public et partagé végétal
- Espace à végétaliser
- Aire de jeux
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Secteur d'équipement public
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible ou moyenne

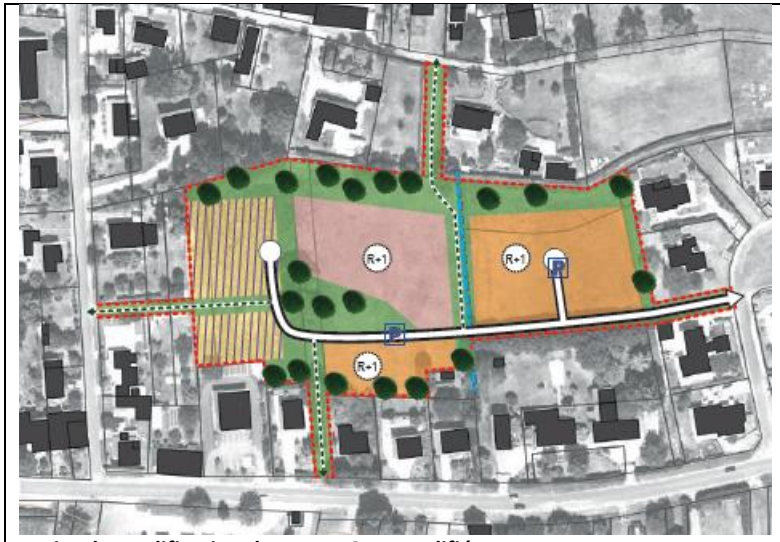


- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Aire de jeux
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace à végétaliser

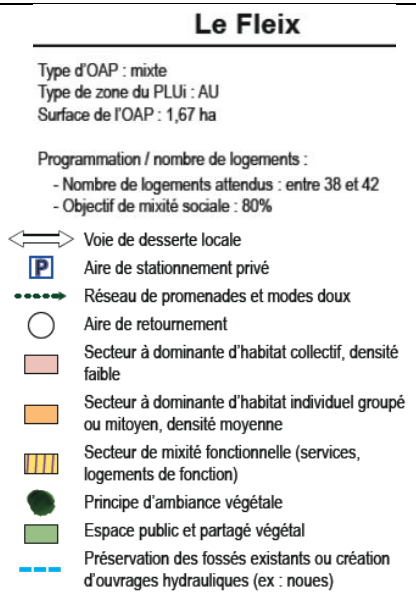
OAP au PLUI actuel

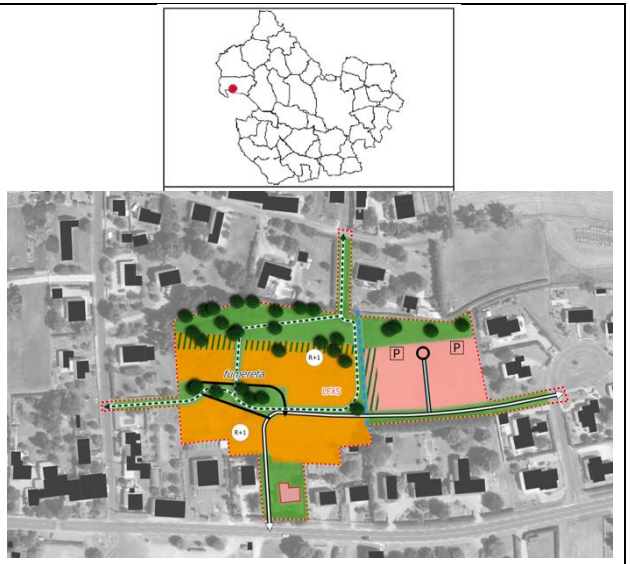
Commune de Le Fleix – LFX5

L'OAP est modifiée pour permettre une meilleure adaptation de l'OAP avec le projet en cours (projet Nexity) : diversification de l'offre (collectif et groupé). L'objectif de logements est augmenté (passant d'une trentaine de logements à une quarantaine), avec un objectif de mixité sociale porté à 80%.
A l'Ouest, derrière la pharmacie, projet de local de télé-médecine, avec logements de fonction pour les stagiaires et le pharmacien de garde. Le type d'OAP est ainsi modifié en « mixte ».



Projet de modification du PLUI – OAP modifiée





OAP au PLUI actuel

Commune de Lembras – LEMB1

L'OAP modifiée introduit une série de modifications :
- La desserte viaire est repensée : l'accès principal par l'ouest dessert la totalité des phases 1, 2 et 3. La partie Nord en phase 4 est desservie par l'impasse de la Vierge. L'accès piéton au Nord-est fait l'objet d'un emplacement réservé et maintient ainsi la possibilité de relier tous les quartiers au centre-bourg et à la promenade du Caudeau.
La desserte interne est modifiée. Des accès mutualisés sont retenus.
Compte tenu de la très grande taille de l'opération pour la commune, l'aménagement est prévu en 4 phases afin de faciliter l'intégration des habitations et d'organiser la mise en place des équipements nécessaires.

Un parcellaire à l'extrémité Nord-Est est retiré de l'OAP (parcelle AH7)
Compte tenu des évolutions introduites, l'objectif de production de logements est porté de 30 à 35 logements contre 35 à 45 logements dans le PLUI actuel.

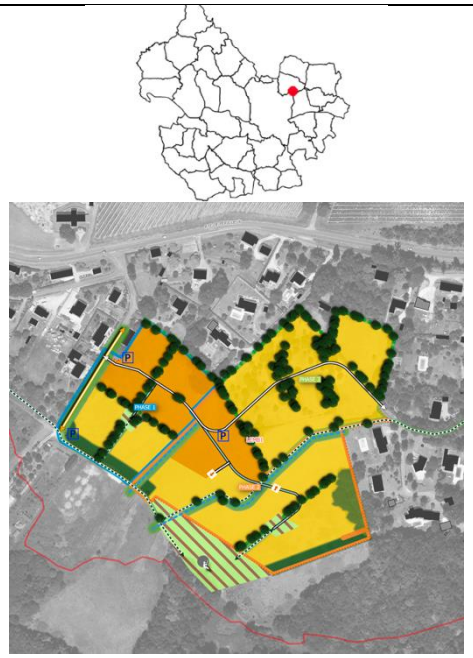
Projet de modification du PLUI – OAP modifiée

Lembras

Type d'OAP : habitat
Type de zone du PLUi : AU et N
Surface de l'OAP : 5,2 ha

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : entre 30 et 35
- Objectif de mixité sociale : 20 %

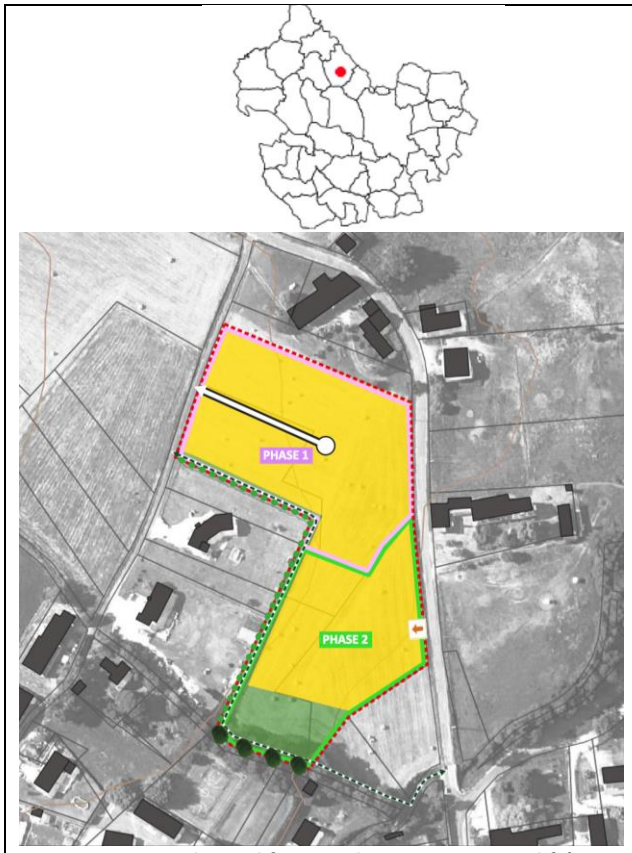
- Voie de desserte locale
- Voie existante à renforcer
- Mutualisation des entrées
- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Arbres à préserver
- Espace public partagé
- Aire de jeu
- Espace constructible à végétaliser au maximum
- Espace de nature à préserver de toute construction
- Espace tampon/ Espace agricole ou forestier
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- Bassin de rétention des eaux pluviales



OAP au PLUI actuel

Commune de Lunas – LUN1

L'OAP est située en centre-bourg.
Il est retenu dans le cadre de la modification du PLUi, de réaliser l'opération en 2 phases.
Le principe d'une voirie traversante a été abandonné. Cependant, un cheminement doux est délimité en bordure de zone, d'ouest au sud-est, pour relier les 2 phases et les habitations situées sur le plateau au centre-bourg. L'ensemble de la bande Nord-Ouest (jouxtant l'OAP) est en cours d'urbanisation.
L'espace tampon avec le parcellaire agricole positionné à l'Ouest à l'OAP actuelle, de même que le point de vue, n'ont plus de pertinence. Une zone tampon est créée au sud de la zone en raison de la pente et de la présence du cours d'eau et d'humidité.
Le nombre de logements n'évolue qu'à la marge (8 à 10 logements au P¨LUI actuel.



Projet de modification du PLUI – OAP modifiée

Lunas

Type d'OAP : habitat
Type de zone du PLUi : AU
Surface de l'OAP : 1,5 ha

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : entre 7 et 9
- Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Voie de desserte locale
- Aire de retournement
- Mutualisation des entrées
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Arbres à préserver
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Espace public et partagé végétal

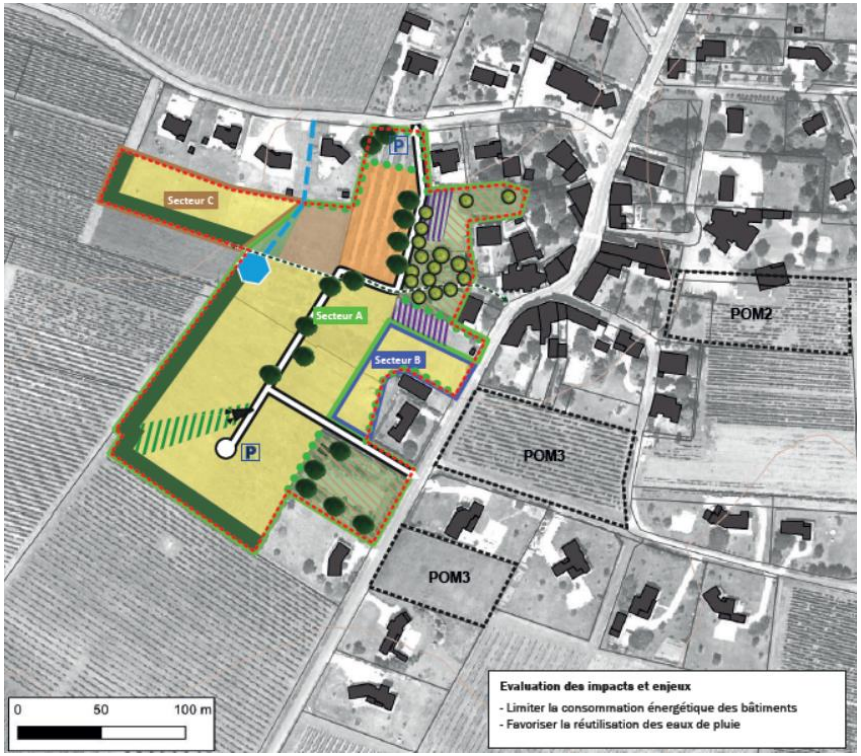
- Aire de retournement
- Création d'ouvrage collectif pour les eaux usées
- Principe d'ambiance végétale
- Perspective paysagère à valoriser
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- Espace à végétaliser

OAP au PLUI actuel

Commune de Pomport – POM1

La commune mène un projet d'éco-quartier sur l'OAP située au centre-bourg. Elle souhaite réaliser une extension du réseau d'assainissement, qui permettra de desservir tout le projet mais aussi les maisons existantes au sud du bourg, non desservies actuellement.
La commune a acquis de nouvelles parcelles pour une extension du projet et de l'OAP. L'OAP remaniée définit un secteur d'espaces communs (jardins partagés, parcs de stationnement …) ainsi qu'un secteur d'habitats légers de type Tiny houses. Elle retient le principe d'un espace vert public à l'articulation avec la zone UA et d'une bande tampon entre la zone d'habitat et les parcelles viticoles.
Un secteur à dominante d'habitat individuel groupé est proposé en transition entre la zone UA et la zone UC qui accueillera notamment la part de logements sociaux attendus. Les intentions de voirie sont modifiées (accès au Nord, ...)

Il est déterminé 3 secteurs A, B et C, afin d'organiser l'aménagement du site (sans ordre de mise en œuvre).



Pomport

Type d'OAP : mixte - écoquartier
Type de zones du PLUi : AU et U
Surface de l'OAP : 3,18 ha

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : entre 25 et 30
- Objectif de mixité sociale : 25%

Voie de desserte locale
Aire de retournement
Parking collectif
Réseau de promenades et modes doux
Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
Secteur d'habitats légers
Secteur d'équipement public
Espace public partagé non bâti
Espace tampon/ Espace agricole
Perspective paysagère à créer
Arbres existants à préserver
Principe d'ambiance végétale
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Dispositif eaux pluviales

Projet de modification du PLUI – OAP modifiée

Hauteur indicative des bâtiments
Aire de retournement
Principe d'ambiance végétale
Perspective paysagère à valoriser
Front bâti
Haies et espaces de transition paysagère à créer
Voie de desserte locale
Voie de desserte locale
Réseau de promenades et modes doux
Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
Espace public et partagé végétal
Espace de nature à créer ou à préserver
Espace tampon /Espace agricole - viticole
Espace à végétaliser

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.08 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 14 et 18 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

OAP au PLUI actuel

L'OAP modifiée ci-dessus laisse apparaître les deux parcelles localisées en zone UC situées à toute proximité du bourg et du projet d'écoquartier.

Comme notifié précédemment, il est retenu de porter sur ces 2 parcelles une OAP (POM3 – ci -contre) afin d'assurer une plus grande maitrise de l'urbanisation sur ces parcelles de vastes dimensions.

Pomport

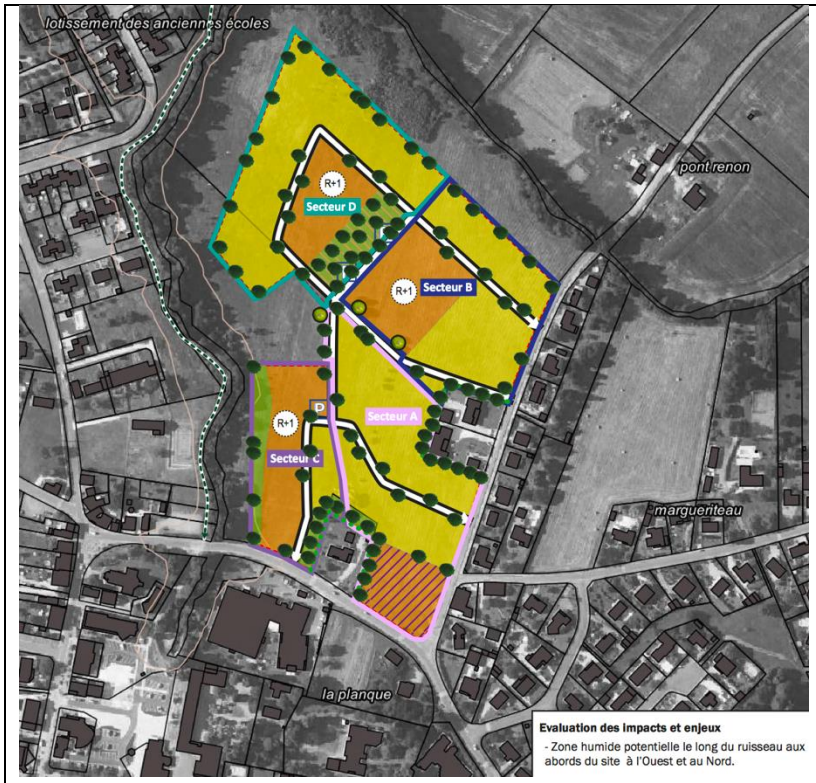
Type d'OAP : habitat
Type de zone du PLUi : UC
Surfaces de l'OAP : 0,58 ha (Nord) et 0,3 ha (Sud)

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus :
  - parcelle nord : entre 4 et 6
  - parcelle sud : entre 2 et 3

Mutualisation des entrées (emplacement indicatif)
Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible à moyenne
Espace tampon/ Espace agricole
Principe d'ambiance végétale
Haies et espaces de transition paysagère à créer

Commune de Prigonrieux – PRI3

L'OAP PRI3 se situe à proximité du centre-ville. Cette opération est très grande, et difficile à mettre en œuvre. Il est retenu dans le cadre de la modification de phaser l'opération et d'en diminuer un peu les objectifs de production de logements.
Il a de ce fait été retenu une réduction de l'objectif, initialement proposé entre 80 et 95 logements, à 66 à 80 logements. La part de mixité sociale est ramenée à 50% contre 70/80% à l'OAP actuelle. Cette réduction ne met pas à mal le bilan global des logements attendus sur la commune car une autre OAP est modifiée à l'inverse, en accentuant le nombre de logements attendus ainsi que la part sociale. Le permis de construire y est délivré.
Compte-tenu de la taille du parcellaire, 4 secteurs (secteurs A, B, C, D) sont définis, permettent d'organiser dans le temps l'aménagement du site, sans ordre de mise en œuvre.



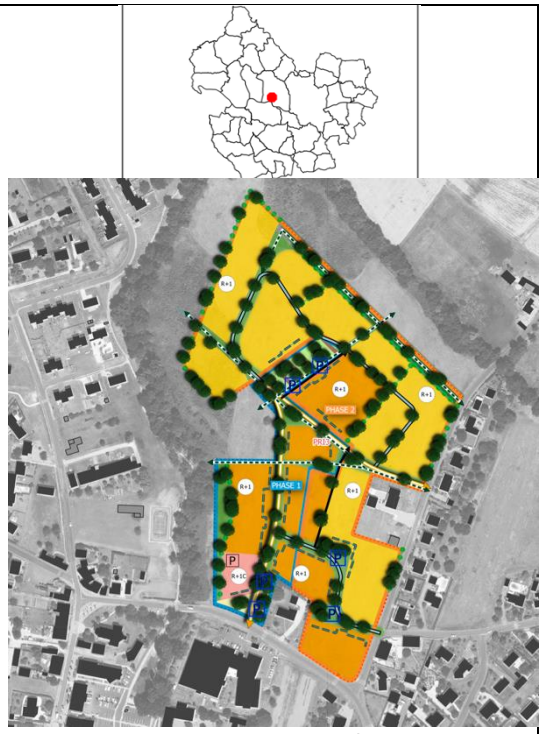
Projet de modification du PLUI – OAP modifiée

Prigonrieux

Type d'OAP : habitat
Type de zones du PLUi : AU
Surface de l'OAP : 6,59 ha

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : entre 66 et 80
- Objectif de mixité sociale : 50 %

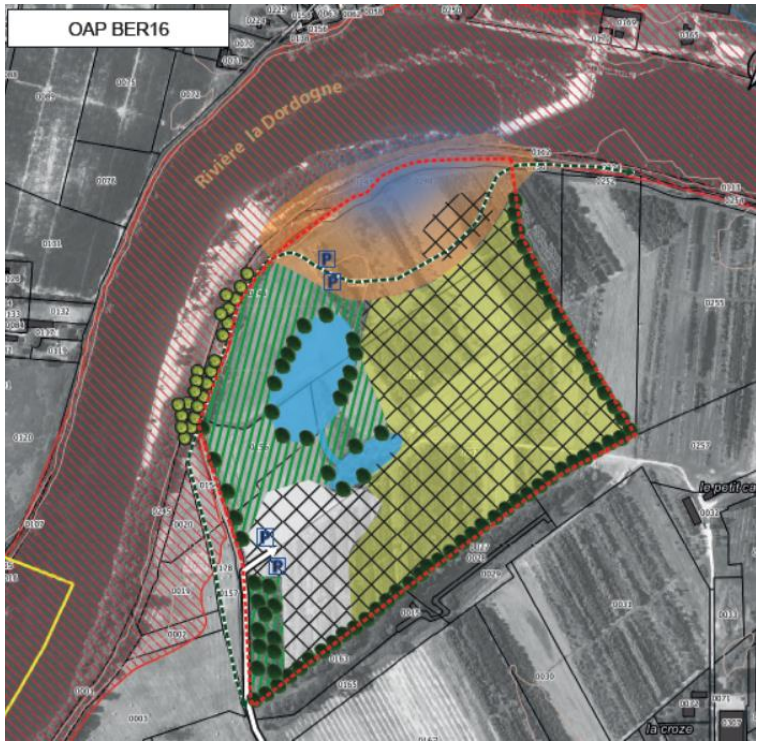
- Voie de desserte locale
- Parking collectif
- Réseau de promenades et modes doux?
- Hauteur indicative des constructions
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur d'équipement public
- Espace public partagé non bâti
- Espace de jardins non imperméabilisé
- Arbres existants à préserver
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer



OAP au PLUI actuel

Commune de Bergerac – OAP TOURISME - BER 16

BER16 : L'OAP est reprise afin d'intégrer le projet de stade d'eau vive (projet du conseil départemental) et un camping privé, en cours d'avancement.
La zone d'implantation des constructions est modifiée en lien avec les projets.

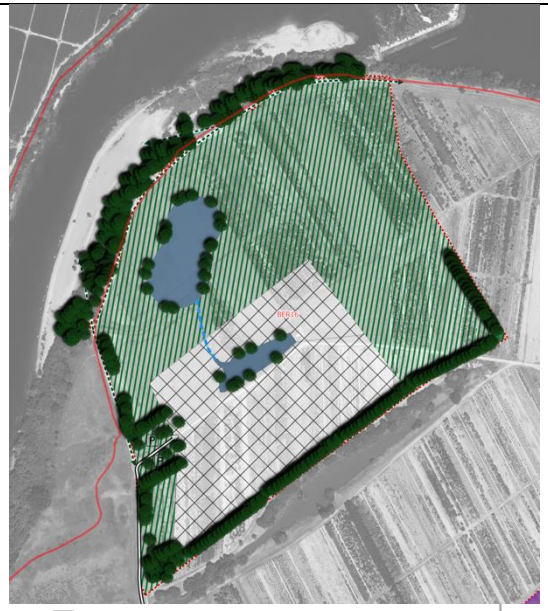


Bergerac

Type d'OAP : tourisme
Type de zone du PLUi : AUT
Surface de l'OAP : 21,44 ha

- Stade d'eaux vives (dont structures d'accueil, restaurant, tribunes et aménagements paysagers)
- Zone d'implantation préférentielle des constructions principales autorisées par le règlement
- Zone d'implantation préférentielle des HLL et du camping
- Espace à dominante végétale à créer ou préserver
- Voie de desserte locale
- Cheminement doux
- Pièces d'eau
- Arbres à préserver
- Principe d'ambiance végétale/ frange paysagère à créer
- Aire de stationnement
- PPRI zone rouge

Projet de modification du PLUI – OAP modifiée



- Aire de stationnement privé
- Principe d'ambiance végétale
- Frange paysagère à créer / à valoriser
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Zone d'implantation préférentielle des constructions principales autorisées par le règlement
- Pièce d'eau
- Espace à dominante végétale à créer ou à préserver

PPRI

- Zone rouge

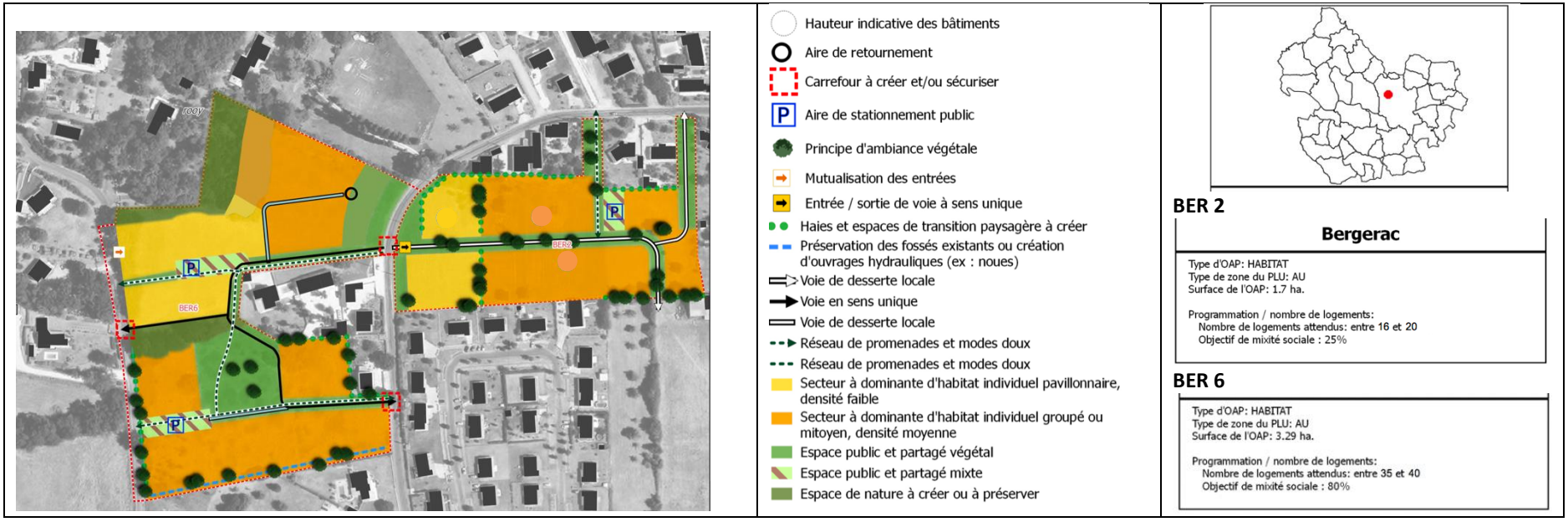
OAP au PLUI actuel

Ajustements d'une OAP existante

Commune de Bergerac – BER 2 et 6, BER 19 : Ajustements et modification de l'objectif logements

Pour mieux prendre en compte la problématique de la gestion des eaux pluviales et de traces d'humidité dans le sol, les 2 OAP, BER 2 et BER 6, sont modifiées dans leur programmation avec :

- Pour BER 2, **une diminution de l'objectif logements** (entre 16 et 20 logements ; contre 20 à 30 au départ) et le retrait de l'indication de hauteur sur l'habitat groupé ou mitoyen,
- Pour BER 6, **une augmentation de l'objectif logements** (entre 35 et 40 logements ; contre 25 à 35 au départ) et une petite évolution dans la délimitation Ouest des espaces de nature et espace public végétal.

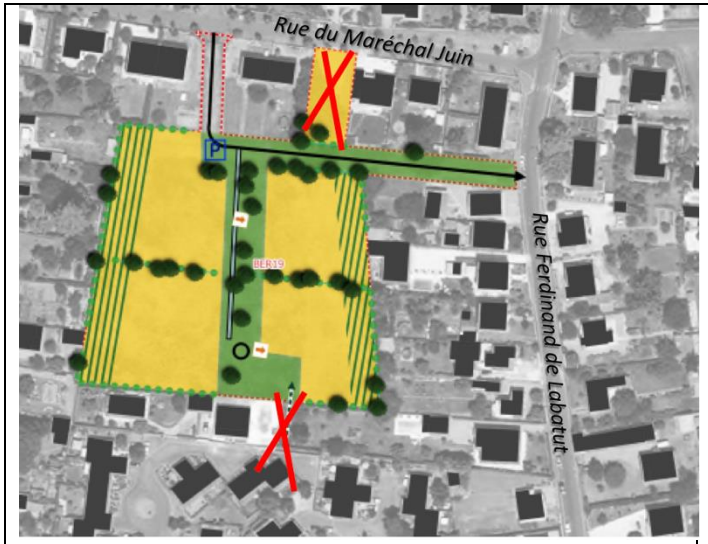


L'OAP BER 19

La densité attendue sur cette OAP est non conforme au SCOT et aux attendus sur le pôle urbain. Le parcellaire, bien situé, peut proposer, tout en conservant la morphologie urbaine attendue (maison individuelle), une densité optimisée avec une superficie dévolue à la voirie et une surface moyenne des parcelles identique à celle des parcelles voisines.

Le nombre de logements attendu est ainsi fixé sur une fourchette de 16 à 22 logements contre 9 à 12 logements au PLUI actuel.

La parcelle Nord qui n'appartient pas à la même emprise foncière est retirée. L'accès piéton au Sud est également supprimé car il ne participe pas d'un bouclage cohérent.



Modification portée à l'OAP du PLUI (parcelles retirées de l'OAP marquées d'une croix rouge)

- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Station de tansport en commun (lignes régulières urbaines)
- Principe d'ambiance végétale
- Mutualisation des entrées
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie en sens unique
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace à végétaliser

BER 19 au PLUI actuel

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UBc
Surface de l'OAP: 1.17 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 9 et 12 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

BER 19 au PLUI modifié

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UBc
Surface de l'OAP: 1,11 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 16 et 22
Objectif de mixité sociale : 35%

Communes de Bergerac, Lamonzie-St-Martin, Le Fleix, Mouleydier, Prigonrieux, Saint-Georges-de-Blancaneix, Saussignac : Modification de l'objectif logements

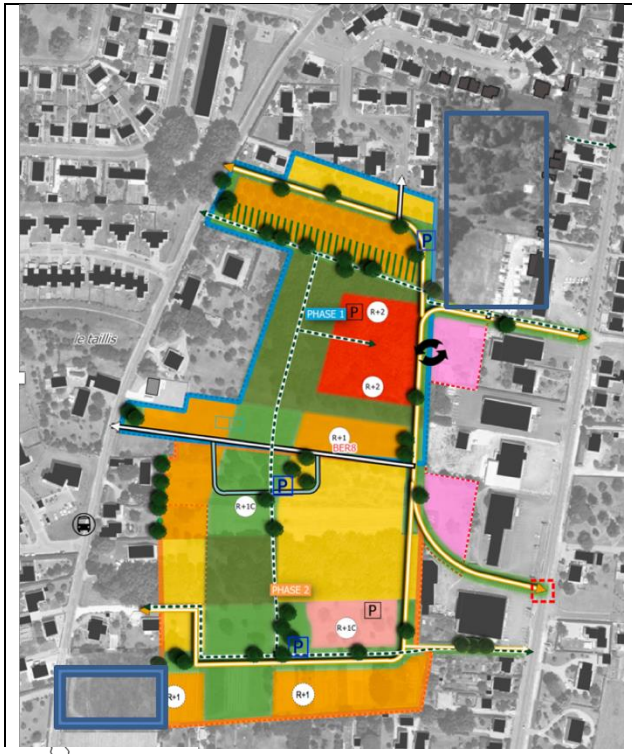
Bergerac – BER8 : L'objectif de logements est en diminution (d'une vingtaine de logements) en lien avec le retrait de quelques parcelles difficilement mobilisables. La fourchette est ainsi fixée entre 80 et 100 logements. ***Voir modifications portées à l'OAP paragraphe suivant***

Les OAP des 6 autres communes ne sont pas modifiées dans leur organisation. En revanche, **l'objectif logements est modifié :**

- **Lamonzie-St-Martin - LAM3** : L'objectif de logement est largement rehaussé. Il est fixé sur une fourchette de 26 à 28 logements contre 9 à 12 logements au PLUI actuel (notamment du fait que 18 logements sont déjà prévus au sein d'une résidence sénior).
- **Le Fleix - LFX1** : l'objectif logements est revu à la baisse car un permis d'aménager est déjà délivré : fourchette de 17 à 20 logements au PLUI actuel ; 11 à 13 logements au PLUI modifié.
- **Mouleydier - MOU3 :** La partie sud de l'opération correspond à un projet de résidence Ages et Vie (16 places pour séniors + 2 logements de fonction), et le permis de construire est en cours de préparation. Le stationnement est prévu au sein de l'opération avec quelques places sur la partie appartenant à la commune au Nord. Sur cette parcelle Nord, le service archéologique a identifié des éléments d'intérêt. La commune souhaite diminuer un peu la densité attendue sur cette partie. L'objectif logements est, malgré tout, en augmentation : 26 à 32 logements pour un objectif initial de 23 et 27 logements.
- **Prigonrieux - PRI5 :** Le nombre de logements attendus peut être augmenté pour correspondre au Permis de Construire accordé portant sur une opération de 49 logements sociaux. L'objectif de logements est ainsi largement rehaussé. Il est fixé sur une fourchette de 45 à 49 logements contre 20 à 30 logements au PLUI actuel.
- **Saint-Georges-de-Blancaneix - SGB1 :** En lien avec un problème de gestion de l'assainissement, la densité est très légèrement réduite avec un objectif logements, ramené entre 10 et 13 logements (2 logements en moins).
- **Saussignac – SAU4 :** il est retenu d'abaisser légèrement l'objectif logements pour une meilleure intégration paysagère de ce projet en limite du bourg. L'objectif logements devra être de 13 à 18 logements (2 logements en moins). Un Emplacement Réservé est en outre fixé au PLU pour la création du cheminement doux qui borde la zone à l'Est.

Commune de Bergerac - BER 8, BER 18, BER route de Bordeaux secteur 5 : ajustements périmètres et voiries

Ces 3 OAP sont est modifiées de façon très ponctuelle :

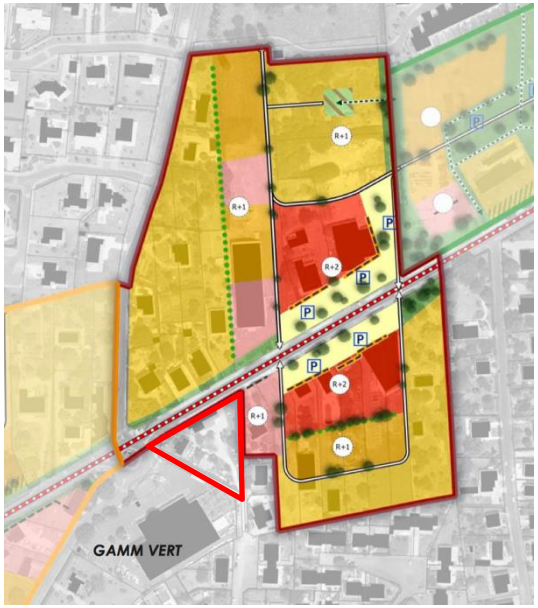


Modification de l'OAP dans son emprise avec retrait des ensembles fonciers Nord-Est (parcelles 302, 263 à 266p, 476p) et Sud-Ouest (portion de parcelle 121).
L'intention de voirie au Sud Est (mode doux) est doublée d'une voie.
Le nombre de logements prévu (80 à 90) est ainsi diminué d'une vingtaine.

Extension de l'espace public végétal Est en partie sud de la voie de desserte à créer.

OAP ROUTE DE BORDEAUX

SECTEUR 5



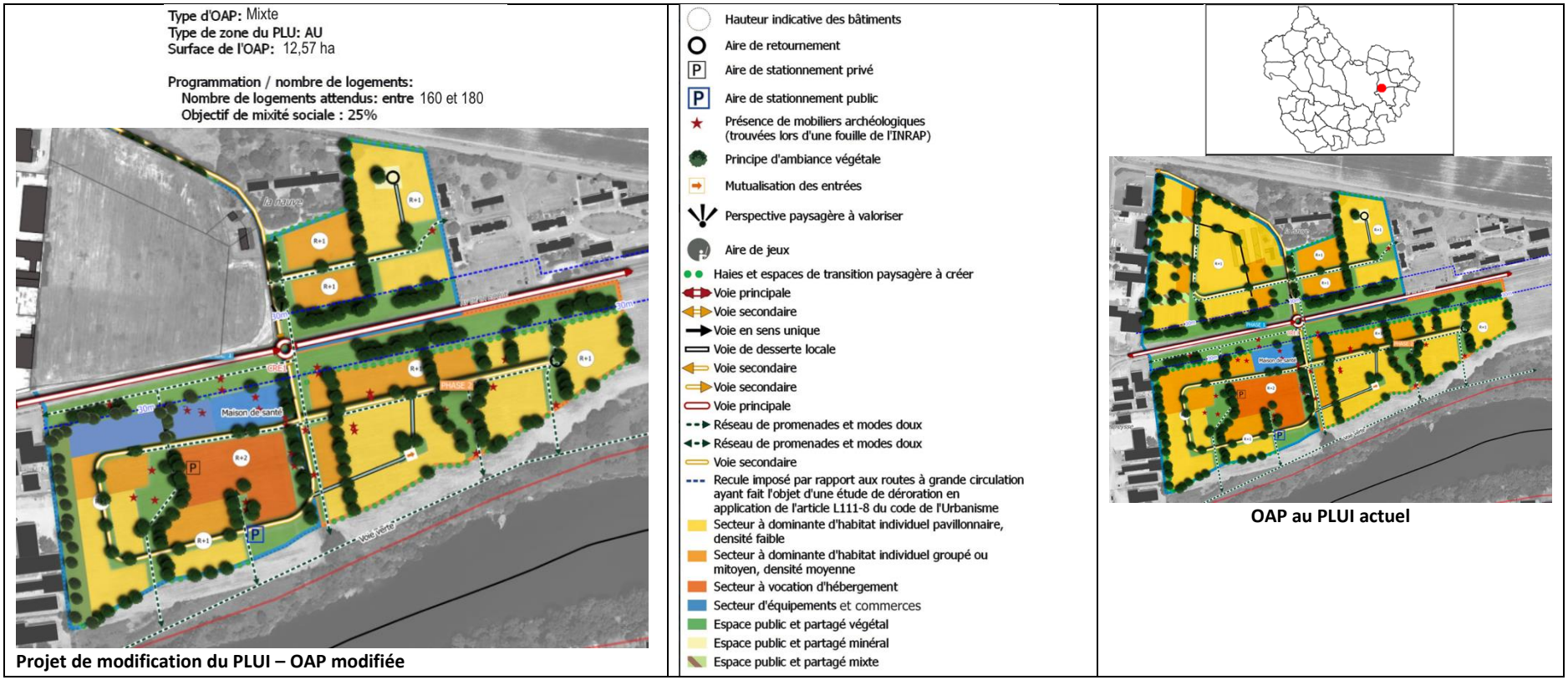
La parcelle en triangle située au Nord de « GAMM Vert » est intégrée à l'OAP pour une meilleure insertion d'ensemble.

Creysse – CRE1 : Ajustements périmètre et zone d'équipements

Comme évoqué dans la partie « Zonages », le secteur Nord-Ouest est retiré de l'OAP Habitat pour lui donner une affectation de zone artisanale, en lien avec de nouvelles demandes de foncier économique. Effectivement, la zone artisanale existante « La Nauve » n'a plus de terrain disponible à proposer pour de nouvelles implantations.

Par ailleurs, au sud-ouest, le secteur à vocation d'équipements (repéré en bleu) est étendu jusqu'à la bande tampon : les services médicaux proposés par la maison de santé actuelle seront complétés par la création d'un centre ophtalmologiste et l'arrivée d'autres spécialités médicales, ainsi qu'un commerce optique. Une emprise plus large est donc nécessaire. L'objectif en termes de production de logements est de ce fait ramené à une fourchette de 160 à 180 logements (à la place de 210 à 240 logements).

La bande tampon à l'ouest, entre la zone AU et la zone d'activité existante est élargie pour correspondre au zonage.



Projet de modification du PLUI – OAP modifiée

OAP au PLUI actuel

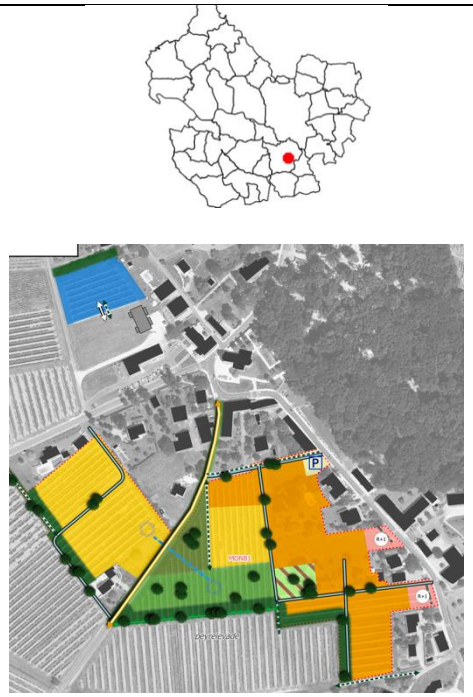
Monbazillac – MONB1 : Ajustements programmation

La parcelle destinée à accueillir de nouveaux équipements pour la commune, située au Nord de l'OAP, derrière la Mairie et la Halle du Marché, change de vocation. Elle est destinée à la construction de 3 à 4 logements, avec une bande tampon pour réaliser la transition avec l'espace viticole. Les équipements initialement prévus seront localisés derrière l'école à la sortie sud du bourg.

Par ailleurs, une petite parcelle située à l'alignement, en plein centre-bourg, est porté en secteur A *(secteurs A, B, C, D, E, fixés sans ordre de mise en œuvre, mais qui permettent d'organiser dans le temps l'aménagement du site)* pour être bâtie en préalable. Une bande libre de 4 mètres de large est maintenue pour accéder aux terrains situés à l'arrière et conserver les possibilités d'aménagement global. La construction autorisée sur la parcelle avant devra se mettre sur l'alignement (de 0 à 5 mètres maximum).

Le nombre de logements attendus est diminué (objectif 38 à 42 logements ; initialement 44 à 54) pour une meilleure insertion au bourg.

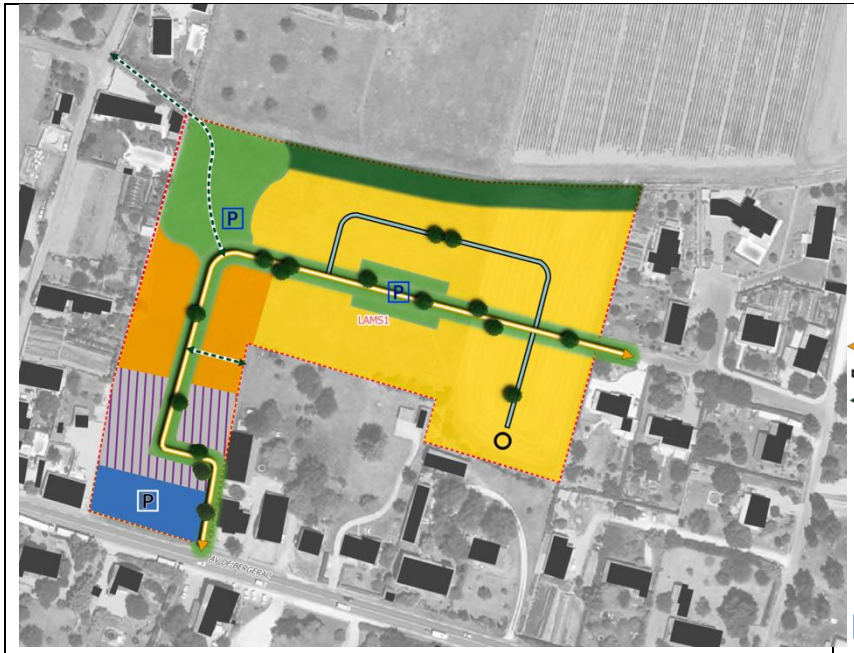
Projet de modification du PLUI – OAP modifiée



OAP au PLUI actuel

Lamonzie-St-Martin LSM1 : Ajustements programmation

Il est retenu de porter un secteur de mixité fonctionnelle (zone de commerces et d'équipements publics) sur la façade sud de l'OAP, route de Bordeaux (strié couleur bordeaux sur fond gris). Une zone de parking à destination des poids lourds est portée sur la zone d'espace public.
L'objectif de logements passe de ce fait à une fourchette de 21 à 27 logements (au PLUI actuel de 27 à 33 logements)



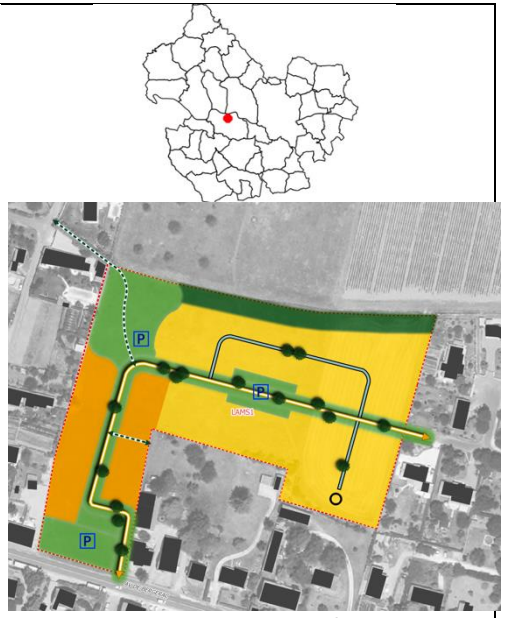
Projet de modification du PLUI – OAP modifiée

Lamonzie-Saint-Martin

Type d'OAP: MIXTE
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.52 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 21 et 27 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

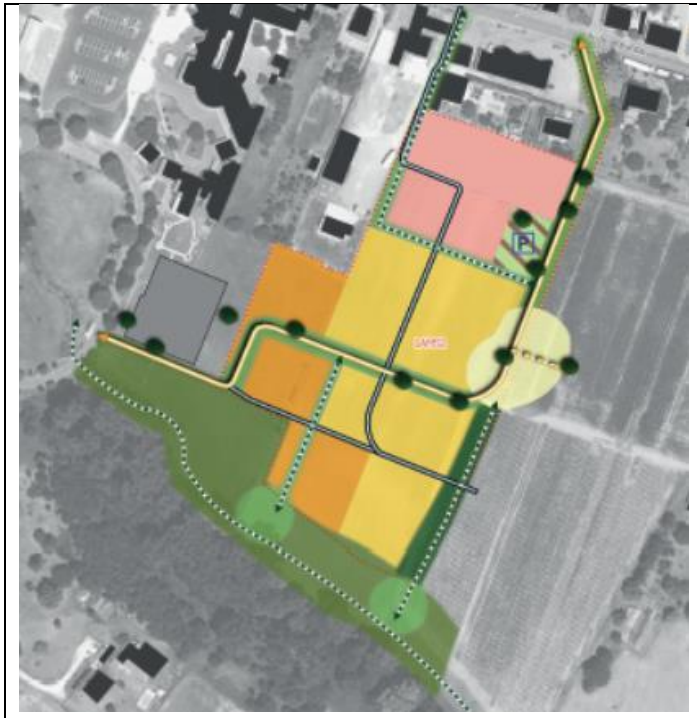
- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur de mixité fonctionnelle
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- Aire de stationnement poids lourds



OAP au PLUI actuel

Lamonzie-St-Martin LSM2 : Ajustements programmation

Concernant l'OAP LSM2 située immédiatement au sud de l'OAP LSM1, il est retenu de supprimer la zone de commerces au profit d'un secteur d'habitat semi-collectif. L'objectif de logements est ajusté en conséquence.



Projet de modification du PLUI – OAP modifiée

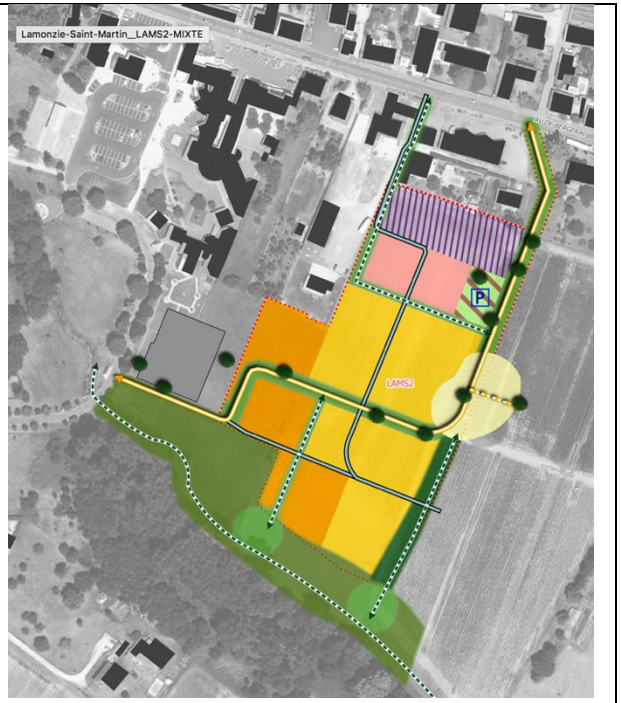
Lamonzie-Saint-Martin

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.5 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 42 et 47
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

P Aire de stationnement public
Principe d'ambiance végétale
Voie secondaire
Voie de desserte locale
Voie secondaire (à terme)
Réseau de promenades et modes doux

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
Espace public et partagé végétal
Espace public et partagé minéral
Espace public et partagé mixte
Espace de nature à créer ou à préserver
Espace tampon /Espace agricole - viticole



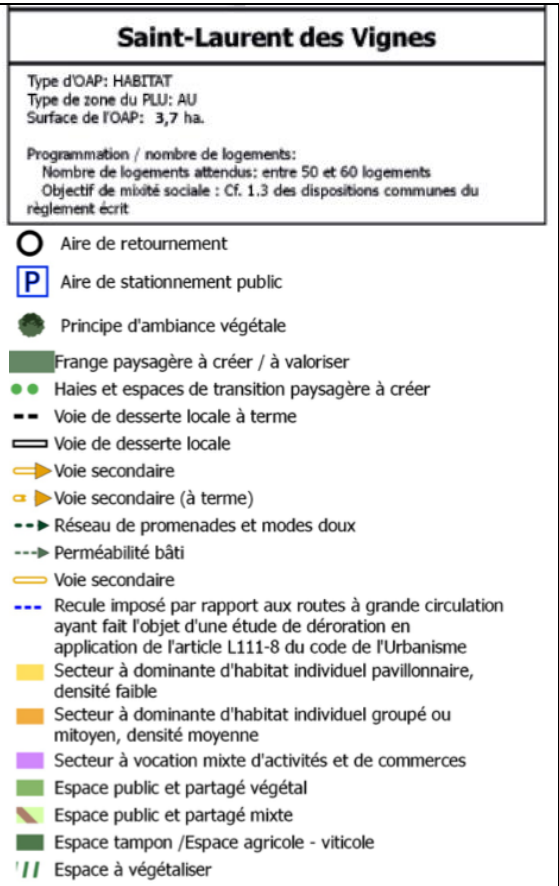
Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 32 et 37 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

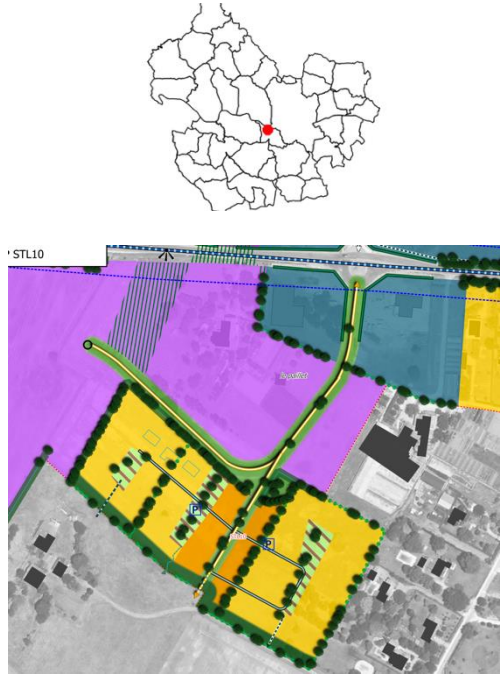
OAP au PLUI actuel

Saint -Laurent des Vignes STL10 : ajustement périmètre

Il est proposé l'intégration de deux parcelles (A1308 1311) à la zone AU à vocation d'habitat.
L'OAP porte ainsi sur un parcellaire légèrement augmenté. Les parcelles intégrées seront destinées à créer une zone tampon entre la zone d'habitat et la zone d'activités, notamment en raison de leur caractère humide. La végétalisation devra être adaptée.

Projet de modification du PLUI – OAP modifiée

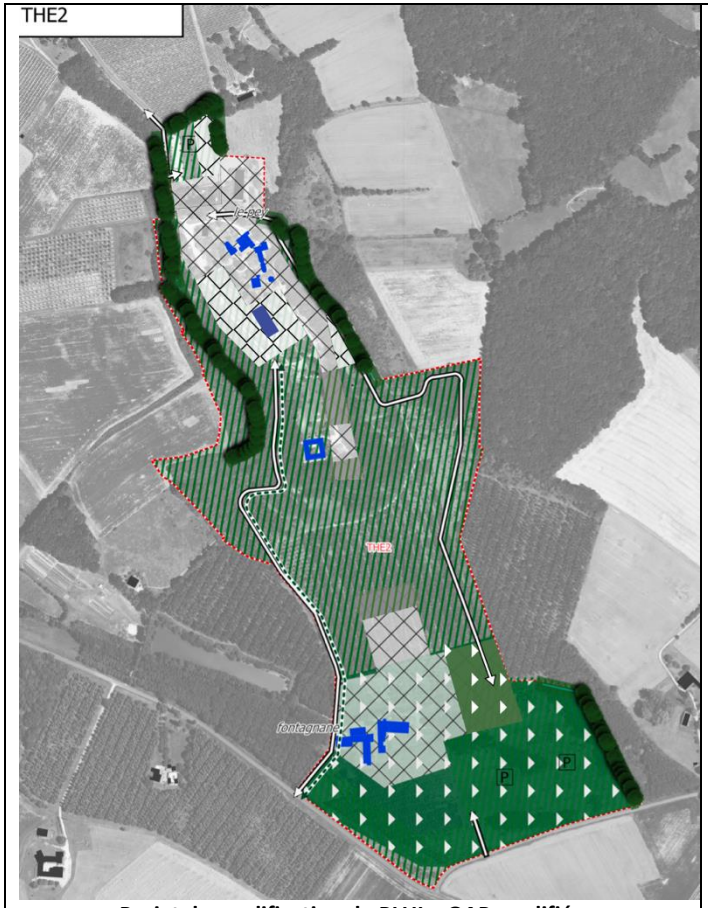




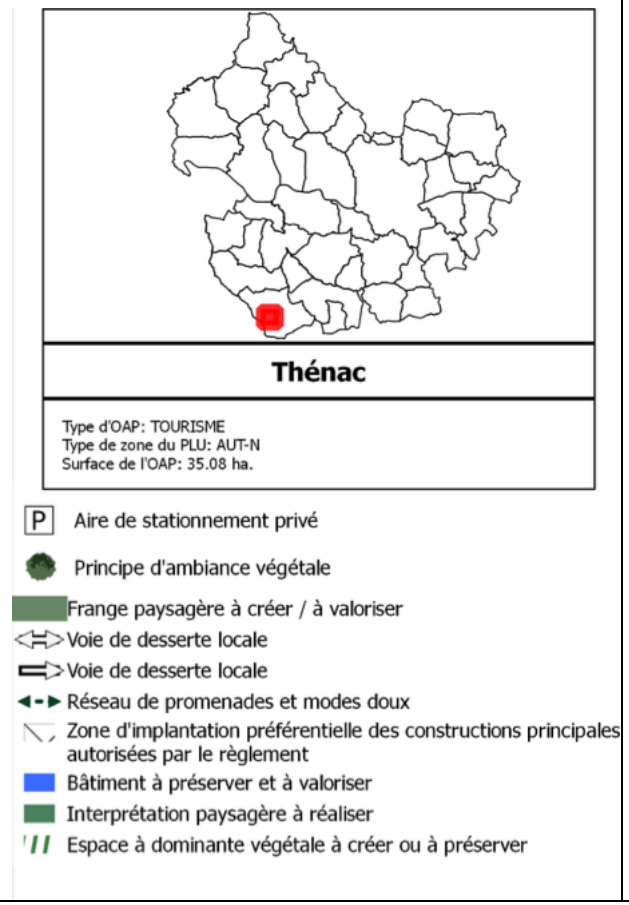
OAP au PLUI actuel

Thénac THE2 : ajustement programmation

L'OAP THE2 correspond à l'emprise de la communauté bouddhiste « le Village des Pruniers ».
Pour une meilleure adaptation au projet mené par la communauté, la zone d'implantation préférentielle des constructions est modifiée dans sa délimitation.
Ils modernisent et diversifient leurs capacités d'hébergement pour la rénovation et la création de zones de camping, caravaning, etc.
La zone connait ainsi une extension en partie Nord et une réduction en partie Sud.
Le reste de l'OAP n'est pas modifiée.



Projet de modification du PLUI – OAP modifiée

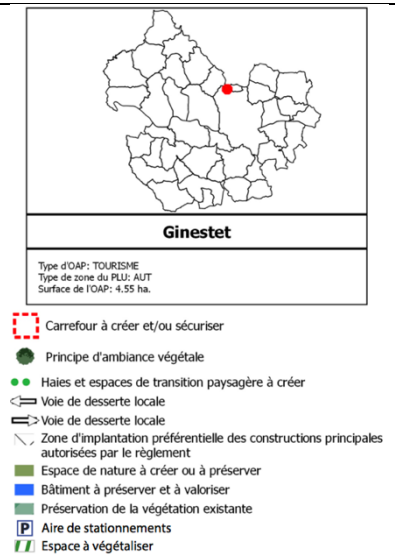


OAP au PLUI actuel

Ginestet – GIN 5 Tourisme : ajustement programmation

L'OAP concerne un projet hôtelier et touristique important à La Ressègue.
En raison de la dangerosité de l'accès envisagé initialement, celui-ci est déplacé le plus au nord possible de la parcelle, près du carrefour existant où la visibilité est meilleure. La zone d'implantation préférentielle des bâtiments est allongée mais séparée des habitations existantes situées au nord, par un zonage végétalisé.
Le cours d'eau au Sud, le Marmelet et sa ripisylve seront préservés.

Projet de modification du PLUI – OAP modifiée



PLUI actuel

OAP au PLUI actuel

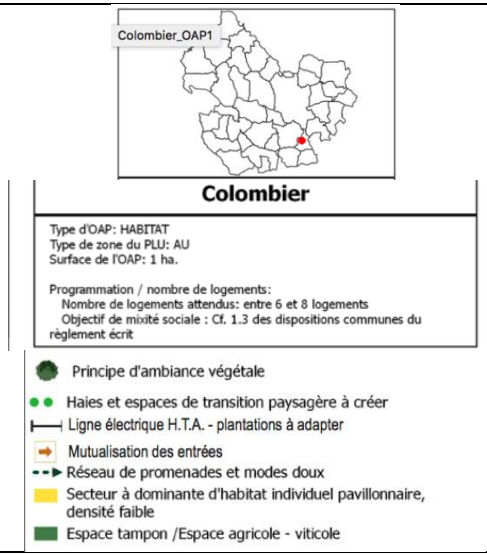
Colombier COL1 ; Creysse CRE2 : Ajustements voirie

Colombier COL1

La voirie traversante est supprimée au profit d'une obligation d'entrées mutualisées. Une attention particulière sera accordée à la ligne électrique HTA.

Compte tenu de la proximité du bourg, qui constitue un bourg patrimonial, une attention particulière devra être accordée aux constructions nouvelles : unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc. avec l'architecture traditionnelle pour assurer leur insertion dans le paysage bâti existant.

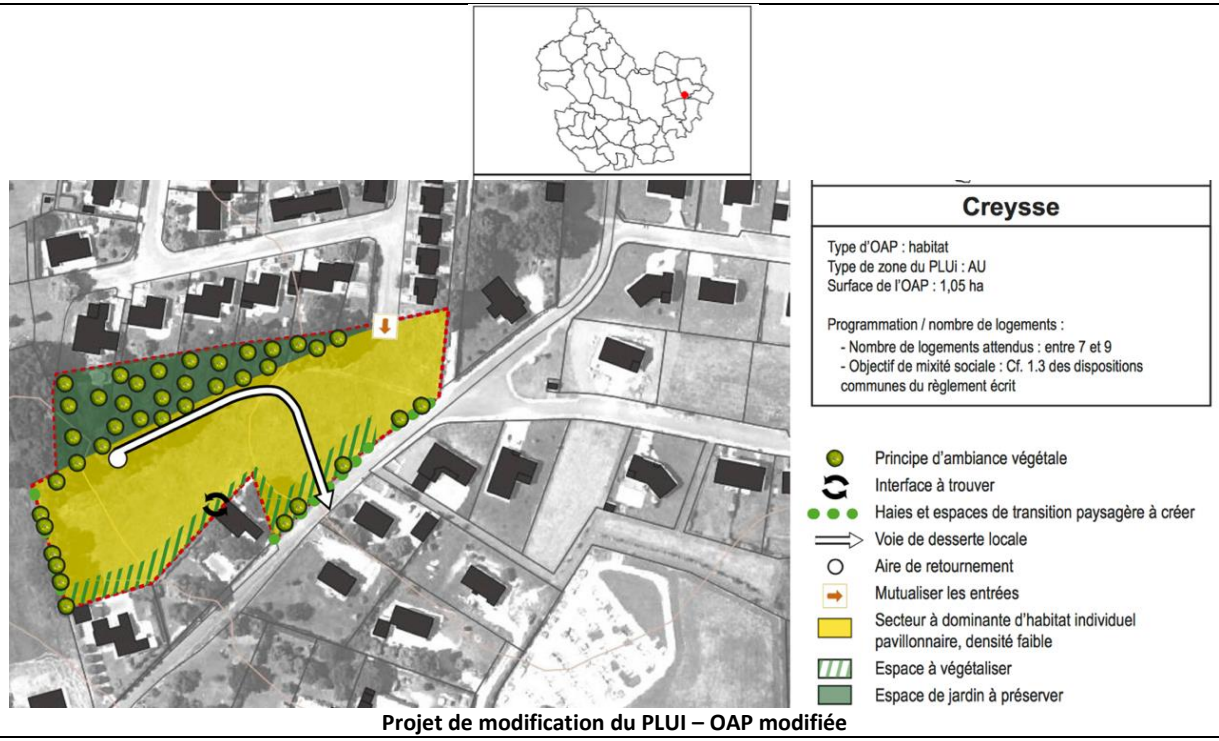
Projet de modification du PLUI – OAP modifiée



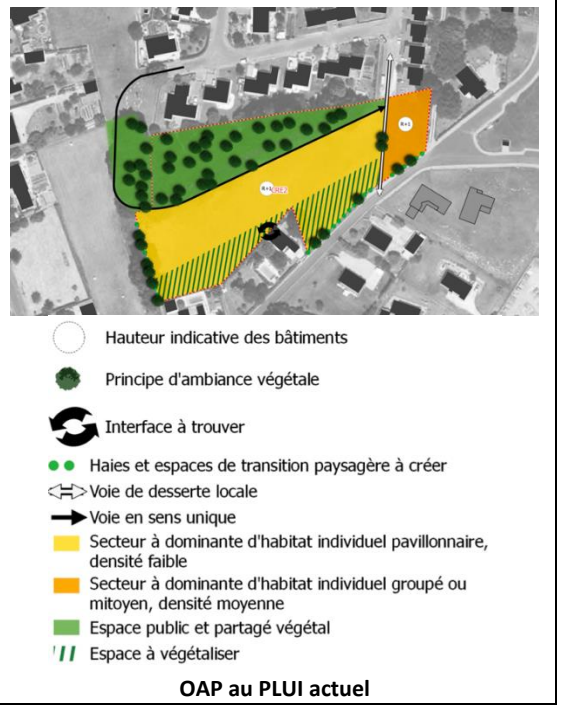
OAP au PLUI actuel

Creysse CRE2

L'OAP est modifiée dans sa desserte (voie depuis le NO supprimée et desserte par le Sud). Un simple accès voirie est cependant maintenu au Nord. Le secteur est à dominante d'habitat individuel.



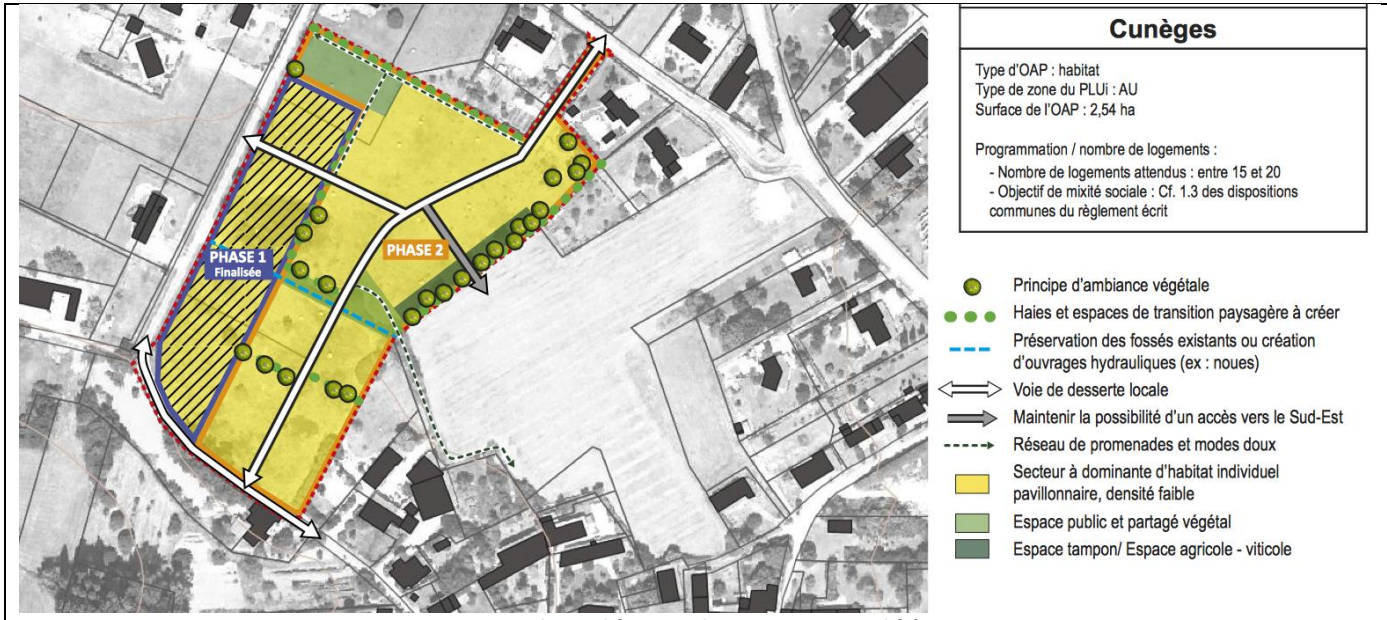
Projet de modification du PLUI – OAP modifiée



OAP au PLUI actuel

Cunèges – CUN1 : Ajustements

La partie nord de l'OAP, appartenant à la commune, est impactée par la proximité d'une entreprise de découpe laser située au nord, qui génère des nuisances sonores (bruit de la soufflerie). C'est pourquoi il est choisi de convertir le lot jouxtant l'entreprise en espace public : aire de jeux, point d'apport volontaire … La desserte viaire est revue et adaptée. La phase 1 est en cours.



Projet de modification du PLUI – OAP modifiée

OAP au PLUI actuel

Sigoulès et Flaugeac SIG4

	L'OAP n'est pas modifiée dans sa structure. Sa vocation passe cependant d'Habitat à Mixte. Compte-tenu de la situation de la zone en extension immédiate du centre-bourg (derrière la mairie), il est proposé de permettre la diversification des constructions attendues. Elle pourra accueillir éventuellement des activités économiques sans nuisances typiques des centralités urbaines (bureaux, professions libérales, services …). Le nombre de logements attendu reste situé entre 18 et 23 logements. Aux phases 1 et 2 sont substituées les secteurs A et B (pour rappel les secteurs sont fixés sans ordre de mise en œuvre).	

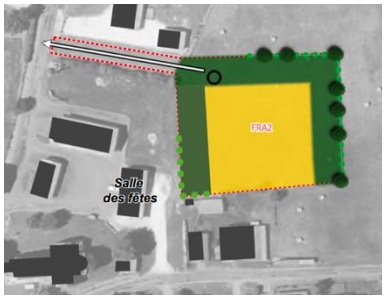
Monbazillac MONB6 ; Sigoulès-et-Flaugeac FLA2

Les OAP ne sont pas modifiées dans leur organisation. Une spécification est portée concernant la gestion des eaux pluviales.

	Monbazillac MONB6 Il est ainsi porté à l'OAP l'obligation d'assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et de réduire au maximum l'imperméabilisation des sols.		**Sigoules et Flaugeac FLA2** L'attention est portée sur la gestion des eaux pluviales en raison de la pente du terrain.

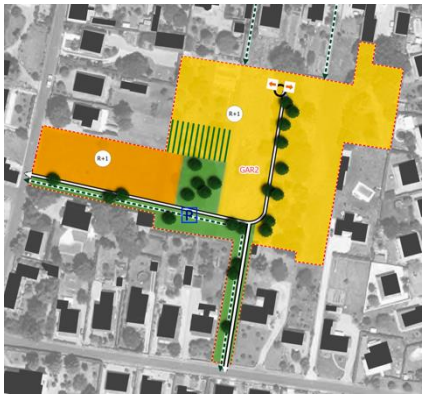
Fraisse - FRA2 ; Gardonne GAR2 ; Lamonzie-Montastruc LAMM1 ; La Force LAF2 : Ajustements

Fraisse -FRA2



Ajout d'une bande tampon entre la salle des fêtes et la zone d'implantation des constructions.

Gardonne – GAR 2



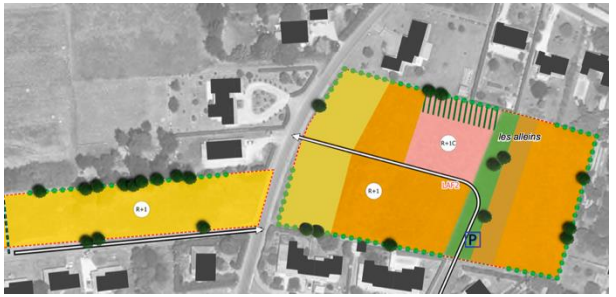
La desserte Sud, initialement destinée à une circulation douce est ouverte à la circulation automobile.

Lamonzie-Montastruc – LAMM1

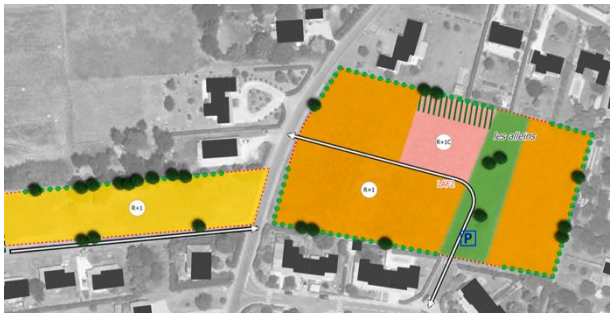
Il est ajouté au sein de l'OAP l'obligation de jumeler les entrées car route étroite.

La Force - LAF2

PLUI modifié



PLUI initial



OAP modifiée au profit d'un habitat individuel pavillonnaire en front de rue. Le reste de l'OAP est inchangé.

Le Fleix -LFX2 ; Monestier MON4 et MON8 ; Mouleydier MOU5 ; Razac de Saussignac RDS1

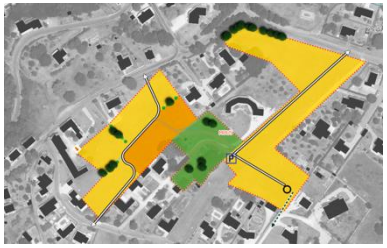
Le Fleix -LFX2

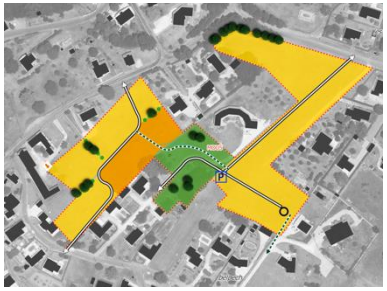
Il est apporté la spécification que « espace à végétaliser » (hachuré vert) est inconstructible.
Concomitamment et fort logiquement l'objectif de logements est ramené à une fourchette de 10/12 logements contre 14 à 17 au PLUI actuel

Monestier MON4 et MON8

Il est simplement porté une spécification en terme de hauteur des constructions, avec une règle à R+1 pour rendre homogène les projets avec le bâti traditionnel de ce hameau ancien et patrimonial.
Compte tenu de la proximité du bourg, qui constitue un bourg patrimonial, une attention particulière devra être accordée aux constructions nouvelles : unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc. avec l'architecture traditionnelle pour assurer leur insertion dans le paysage bâti existant.

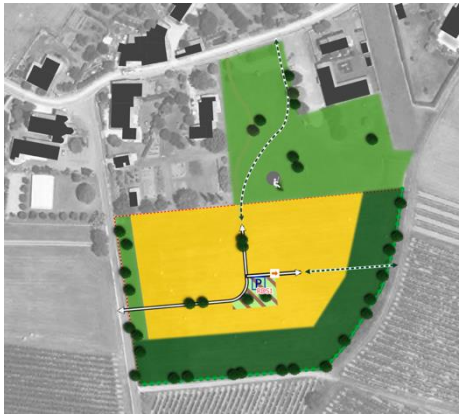
Mouleydier MOU5





La voie traversante et le cheminement doux sont supprimés au sein de l'espace vert central, afin de maintenir ce dernier en l'état. La desserte est correctement assurée indépendamment de ces voiries.

Razac de Saussignac RDS1



Compte tenu de l'absence d'assainissement collectif, il est retenu de baisser l'objectif de logements. Il est ramené à une fourchette de 10 à 14 logements contre 14 à 16 au PLUI actuel
Le cheminement doux est redessiné et décalé à l'ouest, vers la crèche.

3.6.4. Bilan logements en lien avec les évolutions de zones

Dans le cadre de la modification, 56 OAP sont modifiées ou créées :
15 créations d'OAP
11 à Bergerac (dont 7 dans le secteur Gare), 1 dans 4 communes rurales (Gageac-et-Rouillac, Ginestet, Pomport, Razac-de-Saussignac).
Ces nouvelles OAP permettent de programmer entre 261 à 267 nouveaux logements à Bergerac (dont 220 uniquement pour les OAP Gare) et entre 14 et 20 dans les communes du pôle rural.

24 modifications de programmation
10 OAP ont un objectif de création de logements rehaussé
14 OAP ont un objectif diminué
11 OAP ont un objectif en termes de logements sociaux diminué, en conséquence notamment de la modification de la règle de mixité sociale au sein du règlement écrit.
6 OAP ont un objectif en termes de logements sociaux augmenté (au bilan 221 logements sociaux de plus sur ces 6 communes, dont 147 sur Bergerac).

Un bilan logement global très positif
Au total, l'ensemble des modifications apportées conduisent à **l'augmentation de la programmation de 368 logements** sur l'ensemble du territoire (passant de 2500 à 2868 logements attendus), et **l'augmentation de 192 logements sociaux** (passant de 582 à 776 logements sociaux attendus).

BILAN DES LOGEMENTS PROGRAMMES AU SEIN DES OAP PAR COMMUNE - PLUI2020/2023								
COMMUNE	**PLUI 2020 - SURFACE (HA)**	**PLUI 2020 - NB LOG MINI**	**PLUI 2020 -NB LOG SOC MINI**	**PLUI 2023 - SURFACE (HA)**	**PLUI 2023 - NB LOG MINI**	**PLUI 2023 -NB LOG SOC MINI**	**BILAN EN NB LGTS**	**BILAN EN NB LGTS SOC.**
BERGERAC	70	629	261	73	992	408	***363***	***147***
BOSSET	2	10	0	2	9	0	***-1***	
BOUNIAGUES	1	8	0	1	8	0		
COLOMBIER	1	6	0	1	6	0		
COURS-DE-PILE	9	103	23	9	103	23		
CREYSSE	23	246	53	18	196	40	***-50***	***-13***
CUNEGES	4	24	0	4	24	0		
FRAISSE	2	13	0	2	13	0		
GAGEAC- ET -ROUILLAC	5	18	0	5	21	0	***3***	
GARDONNE	5	59	11	5	59	9		***-2***
GINESTET	4	19	0	5	23	0	***4***	
LA FORCE	10	142	20	10	147	40	***5***	***20***
LAMONZIE-MONTASTRUC	3	14	0	3	14	0		
LAMONZIE ST MARTIN	6	68	15	6	95	24	***27***	***9***
LE FLEIX	8	79	7	8	80	30	***1***	***23***
LEMBRAS	5	35	9	5	30	6	***-5***	***-3***
LUNAS	0	10	0	0	9	0	***-1***	
MESCOULES	2	11	0	2	11	0		
MONBAZILLAC	7	64	11	7	62	8	***-2***	***-3***
MONESTIER	5	31	0	5	31	0		
MONFAUCON	2	12	0	2	12	0		
MOULEYDIER	11	104	18	11	102	14	***-2***	***-4***
POMPORT	2	14	0	3	31	6	***17***	***6***
PRIGONRIEUX	20	229	120	20	244	136	***15***	***16***
QUEYSSAC	1	11	0	1	11	0		
RAZAC DE SAUSSIGNAC	1	14	0	2	12	0	***-2***	
RIBAGNAC	3	20	0	3	20	0		
ROUFFIGNAC DE SIGOULES	4	20	0	4	20	0		

COMMUNE	PLUI 2020 - SURFACE (HA)	PLUI 2020 - NB LOG MINI	PLUI 2020 -NB LOG SOC MINI	PLUI 2023 - SURFACE (HA)	PLUI 2023 - NB LOG MINI	PLUI 2023 -NB LOG SOC MINI	BILAN EN NB LGTS	BILAN EN NB LGTS SOC.
SAINT GEORGES BLANCANEIX	2	12	0	2	10	0	*-2*	
SAINT GERMAIN ET MONS	1	12	0	1	12	0		
SAINT GERY	2	14	0	2	14	0		
SAINT LAURENT DES VIGNES	13	161	31	13	161	28		*-3*
SAINT NEXANS	6	36	0	6	36	0		
SAINT PIERRE D'EYRAUD	9	61	5	9	61	4		*-1*
SAINT SAUVEUR	6	34	0	6	34	0		
SAUSSIGNAC	8	45	0	8	43	0	*-2*	
SIGOULES ET FLAUGEAC	18	98	0	18	98	0		
THENAC	3	14	0	3	14	0		
total OAP	**284**	**2500**	**584**	**285**	**2868**	**776**	***368***	***192***

3.7. La création de secteurs de zone en zone agricole et naturelle

Dans le cadre PADD et notamment de l'orientation 3 (au sein du chapitre sur des atouts économiques à valoriser et une accessibilité à améliorer) « Promouvoir et valoriser les filières d'excellence en lien avec le tourisme », la collectivité souhaite permettre le développement des activités touristiques et de loisirs, les hébergements touristiques et la diversification de l'activité agricole. Une grande partie des demandes de « STECAL » vont dans ce sens.
Les autres demandes concernent la prise en compte d'activités (hors agriculture) isolées ou le remplissage de dents creuses
Il y a aussi la régularisation d'installations de gens du voyage.

3.7.1. Rappel des secteurs de zones agricoles et naturelles

Les zones A et N définissent plusieurs secteurs identifiés comme des Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) :

- **Surfaces des STECAL délimités en zone A = 23 Ha au PLUI actuel**
- **Surfaces des STECAL délimités en zone N = 68 ha au PLUI actuel**

Accueil des Gens du Voyage

Plusieurs secteurs ont été définis au document graphique en lien avec la politique de l'habitat de la CAB et la mise en compatibilité du PLUi avec le Schéma Départemental pour l'Accueil des Gens du Voyage de la Dordogne 2018-2023. Ils regroupent les aires d'accueil des gens du voyage et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ou des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- STECAL destiné aux gens du voyage en zone A (secteurs Agv pour **4,9 ha**)
- STECAL destiné aux gens du voyage (secteur Ngv, qui concerne l'aire de grand passage (secteur Les Gilets) ; surface totale de **8,3 ha**)

Nouvelles constructions à usage d'habitation en zone agricole (9,5 ha)

- STECAL destiné à la création de nouvelles constructions à usage d'habitation (A1, A2, A4, A5, A7, A11 et A17)

Habitation de l'exploitant en lien avec les besoins des exploitations agricoles (7,3 ha)

- STECAL mixte destiné à la création d'habitation de l'exploitant en lien avec les besoins des exploitations agricoles et/ou viticoles (A6, A8, A10, A13, A16)

Nouvelles constructions à usage d'activités artisanales et le logement de fonction associé en zone agricole (1,4 ha)

- STECAL mixte destiné à la création de bâtiments destinés au commerce de gros en lien avec les productions viticoles (A15)
- STECAL destiné à la création de nouvelles constructions à usage d'activités artisanales et logement de fonction associé (A3 et A12)

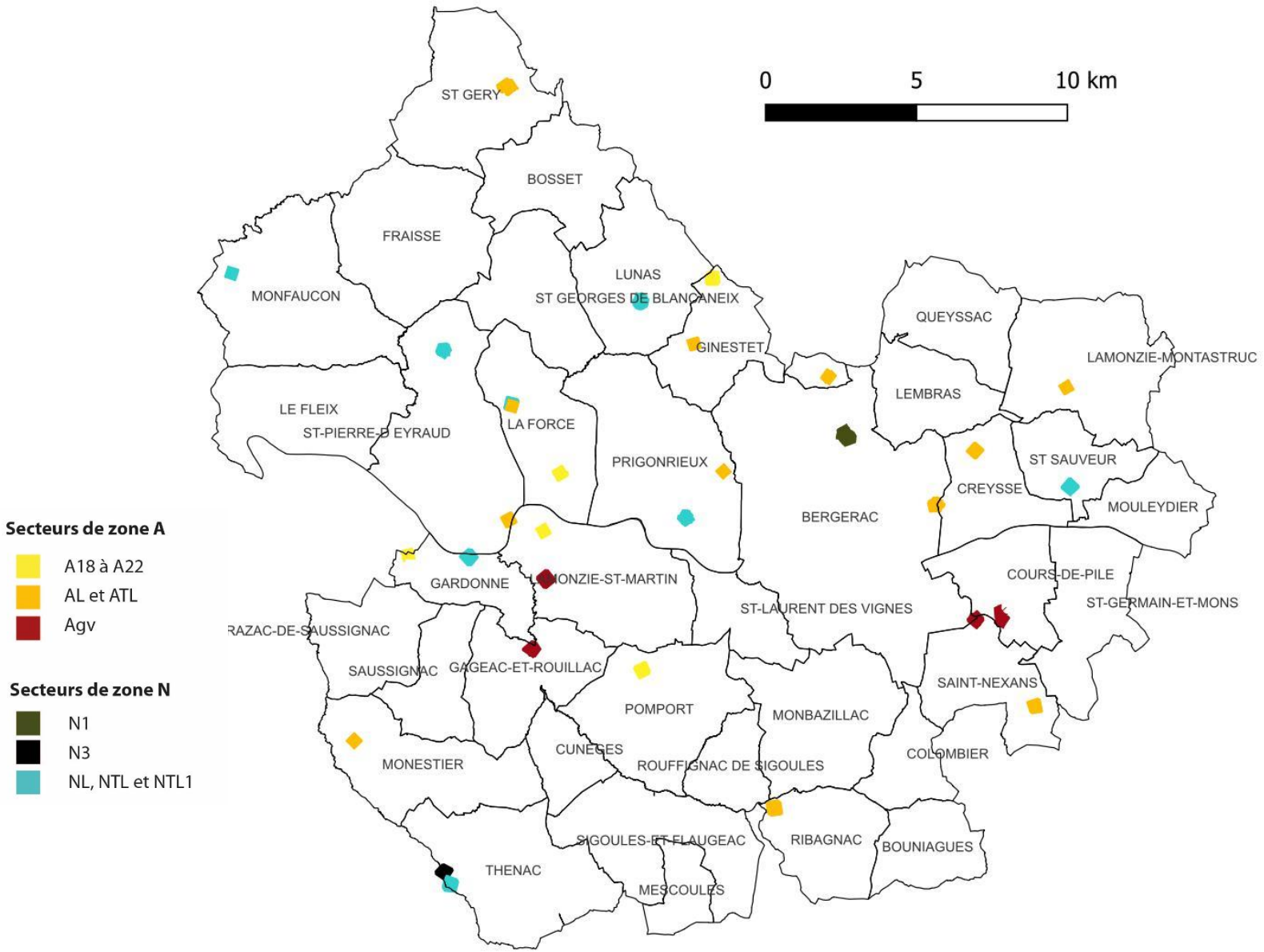
STECAL destinés aux activités économiques, touristiques ou de loisirs en zones naturelles, secteurs :

- Nj (création de jardins partagés), 1,7 ha
- NL espaces naturels ayant une vocation récréative et de loisirs généralement autour de plans d'eau), 21,2 ha
- NTL (destiné aux activités de loisirs, récréatives et touristiques et situées au cœur de grands ensembles naturel), 12,4 ha
- Nc (destiné aux activités d'extraction de matériaux), 24,6 ha.

Dans le cadre de la modification du PLUI, de nouveaux Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) sont proposés en zone A ou en zone N

A noter que plusieurs demandes n'ont pas été retenues en raison du trop fort impact environnemental ou agricole potentiel.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, la collectivité a essayé d'adapter les périmètres pour que chaque projet, tout en restant viable, ait le moins d'impact possible sur l'environnement et l'agriculture.



Carte de localisation des projets de STECAL dans le cadre de la modification n°1

3.7.2. La création de secteurs de zone en zone agricole

La modification consiste en la création :

- De secteurs Agv,
- De secteurs destinés à la création de nouveaux logements
- De secteurs d'activités artisanales
- De nouveaux STECAL pour une activité touristique et de loisirs en zone A : secteur ATL et AL

Création de secteurs Agv pour l'accueil des gens du voyage

Rappel du règlement de la zone Agv

Dans les secteurs Agv, sont autorisés par tranche de 600 m² de terrain :

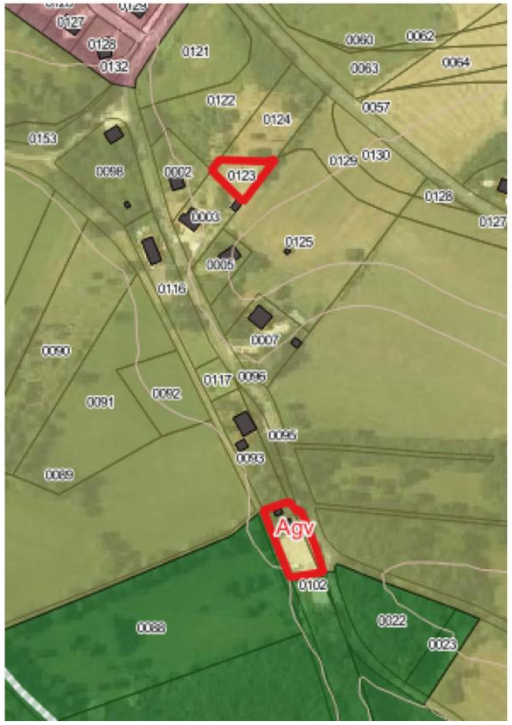
- 1 logement de 50 m² maximum ou 1 local sanitaire.
- 1 abri de jardin ou autre annexe de moins de 20 m² par emplacement.
- 1 à 3 emplacements de caravanes.

L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 70m² par emplacement.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

4 secteurs correspondent à des régularisations d'implantation déjà existantes

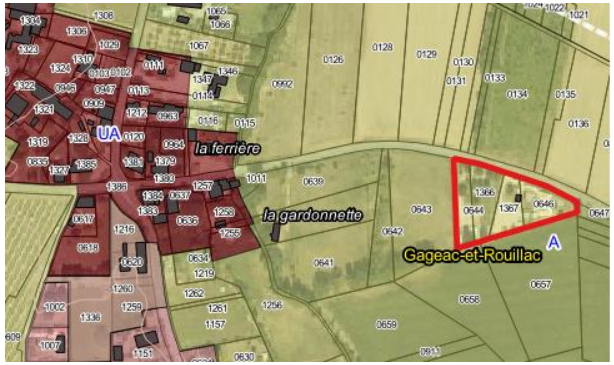
Commune de Cours-de-Pile



Les implantations sont déjà présentes comme notifié sur les photos.

Commune de Lamonzie-Saint-Martin

Commune de Gageac-et-Rouillac



Communes de Saint-Nexans tt Bergerac

Nouvelles constructions à usage d'habitation en zone agricole

Comme notifié dans le volet introductif, le PLUi actuel délimite 7 STECAL destinés à la création de nouvelles constructions à usage d'habitation (pour une superficie de 9,5 ha).

Dans le cadre de la modification, deux secteurs supplémentaires sont ajoutés

Commune de Bergerac

Il s'agit d'un espace interstitiel entre 2 constructions, localisé dans la continuité du secteur de STECAL A17 déjà existant au PLUI destiné à la création de nouvelles constructions à usage d'habitation.
La modification consiste en **l'extension du secteur de STECAL A17** sur la parcelle 294 pour une superficie de 1200 m2.

Commune de La Force

La modification consiste à permettre la constructibilité d'un lot, autorisé par PA et viabilisé, dans un lotissement déclassé. La parcelle (ZD 229, 7ter rue de Girounet) représente une superficie de 1700 m2.

Création d'un nouveau secteur A18 au PLUI

Règlement des secteursA17 et A18 à usage d'habitation en zone agricole

Secteur A17 – (Bergerac) :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale chacune.
- La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de :
  - 3 annexes par habitation ;
  - 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).

L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 1150 m².

Secteur A18 – (La Force) :

- Une construction à usage d'habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale chacune.
- La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de :
  - 3 annexes par habitation ;
  - 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).

L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 230 m².

Pour les deux secteurs :

Les constructions pourront s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation.
La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur est limitée pour les constructions à usage d'habitation : 6 mètres à l'égout du toit.

Secteurs d'activités artisanales ou de diversification de l'activité agricole

Comme notifié dans le volet introductif, le PLUI actuel délimite 2 secteurs destinés à la création de nouvelles constructions à usage d'activités artisanales et logement de fonction associé.

Dans le cadre de la modification du PLUI, il s'agit de la création de 4 STECAL pour des activités existantes en zone A (création ou extension de bâtiments).

Commune de Lamonzie-Saint-Martin

Le projet concerne un parcellaire situé en partie Nord de la commune, au Nord du lieu-dit La Brande.
La parcelle A.2571 est occupée par une habitation.

Le projet consiste en une extension de l'habitation et la création de bureaux pour une entreprise locale d'activité web

Création d'un secteur A19 de 1300 m2.

Commune de Pomport

Le projet concerne une entreprise existante de dépôt/recyclage/valorisation de bois.
Il nécessite la construction d'un petit bâtiment. Le secteur d'implantation est localisé en partie Nord de la commune, lieu-dit les rainettes, parcelle A0057)
A noter que la parcelle est bordée à l'Ouest par une zone humide probable à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme.
La parcelle concernée par le projet n'est pas impactée.
La surface est par ailleurs déjà imperméabilisée.

Création d'un secteur A20 de 5300 m2.

Commune de Ginestet	Commune de Gardonne
Le secteur, situé tout au Nord de la commune, est actuellement occupé par une ferme. Projet de diversification de l'activité avec la création d'une ferme pédagogique, épicerie ambulante, pizzéria ou restaurant à la ferme, brasserie. A noter qu'un changement de destination est identifié sur le bâtiment principal. **Création d'un nouveau secteur A21 de 3200 m2.**	Le secteur est situé à l'extrémité Nord-Ouest de la commune, secteur La Paysse. Il concerne une activité isolée localisée en zone agricole, qui nécessite une extension (projet de menuiserie). Le cours d'eau présent sur le site fait l'objet d'un classement au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme (cours d'eau et ripisylve). **Création d'un nouveau secteur nommé A22 de 965 m2.** Compte tenu du classement lié au cours d'eau, le projet de menuiserie s'établira au Nord de la zone.

Règlement des secteurs A19 à A22 destinés à la création de nouvelles constructions à usage d'activités

Secteur A19 – (Lamonzie-Saint-Martin) :

- Les extensions de bâtiments existants dans la limite de 140 m² de surface de plancher.

L'emprise au sol totale des extensions de bâtiments existants est limitée à 105 m².

Secteur A20 – (Pomport) :

- Les constructions à usage d'activité dans la limite de 150m² de surface de plancher totale.
- Les extensions de bâtiments existants dans la limite de 30% de l'emprise bâtie existante

L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 300 m².

Secteur A21 – (Ginestet) :

- Les constructions nouvelles à usage d'activités dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale.
- Les extensions de bâtiments existants de toute nature, dans la limite de 50% de l'emprise bâtie existante

L'emprise au sol totale des constructions nouvelles et extensions de constructions est limitée à 300 m².

Secteur A22 – (Gardonne) :

- Les constructions nouvelles à usage d'activité dans la limite de 150 m2 de surface de plancher totale.
- Les extensions de bâtiments existants dans la limite de 30% de l'emprise bâtie existante

L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 300 m².

Pour les trois secteurs :

La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur est limitée :

- Pour les constructions à usage d'activités : 8 mètres à l'égout du toit.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 6 mètres à l'égout du toit.
- Les constructions pourront s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation.

Nouveaux STECAL pour une activité touristique et de loisirs en zone A : secteur ATL et AL

Règlement associé

- ***Article A1.2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières***

Secteur AL :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages.
- Les installations sportives, de loisirs et récréatives à condition qu'elles soient démontables et qu'elles permettent un retour à l'état naturel du site.
- Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.
- Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil, stockage, blocs sanitaires, vestiaires, buvette-snack…) dans la limite de 100 m² de surface de plancher totale.

Secteur ATL

Sont autorisés sous réserve qu'ils garantissent une insertion paysagère et architecturale de qualité, qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone :

- Les terrains spécialement aménagés et autorisés pour le camping.
- Le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs (HLL) et dans la limite de 10 HLL par unité touristique et dans la limite de 500 m² d'emprise au sol totale par unité foncière.
- Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil, stockage, blocs sanitaires, vestiaires, buvette-snack…) dans la limite de 100 m² de surface de plancher totale.
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages.

- ***Article A2.1 : Volumétrie et implantation des constructions***

Secteur AL :

- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 100 m².

Secteur ATL :

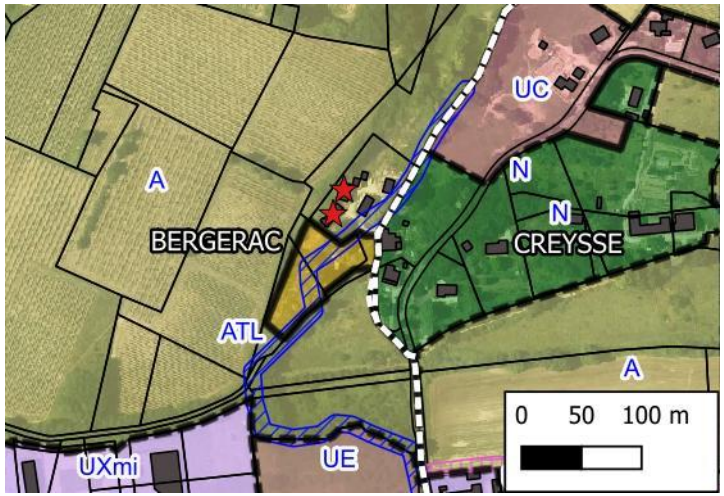
- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles est limitée à 600 m² par unité foncière.

Bergerac – secteur ATL

Situé tout à l'Est de Bergerac, en limite avec Creysse, demande de délimitation d'un STECAL pour une activité agricole de maraichage existante qui souhaiterait compléter son activité d'accueil touristique.
En complément d'un camping existant, qui n'avait pas fait l'objet d'un zonage spécifique, projet de 5 cabanes ou tentes lodges + 1 bloc sanitaire.

Le site correspond à un jardin domestique cultivé (maraichage) dans lequel quelques aménagements urbains ont été installés (yourte, caravane, serre, cabane en bois).
Pour la flore et les habitats, aucun enjeu avéré ou potentiel ne ressort.
Aucune zone humide botanique ou pédologique n'a été recensée et n'est probablement présente.

A noter la présence d'une prescription L151-23 (autour d'un ruisseau) au cœur de la zone.



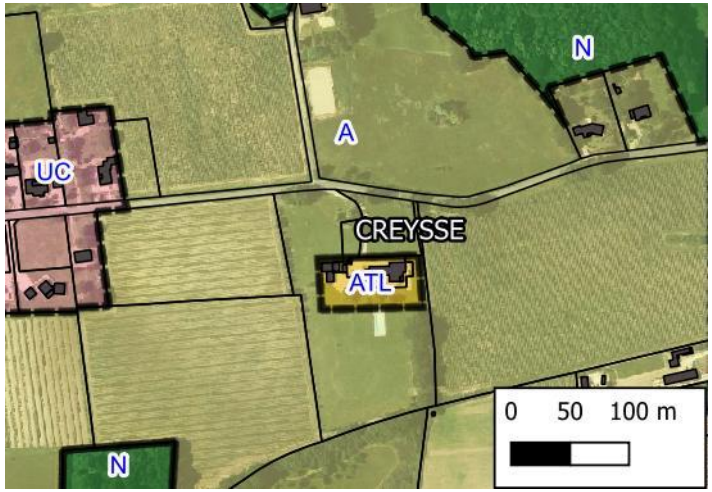
Surface = 4000 m^2

Creysse– secteur ATL

Au nord de la commune, demande d'un STECAL pour l'installation de 3 gîtes de 60 m² et d'un garage.

Le site est situé à l'arrière d'une construction existante (dans le jardin d'agrément) et ne présente pas de potentiel impact sur l'environnement, l'agriculture, ni même sur le paysage.

Le périmètre de la zone ATL est vraiment resserré au maximum à proximité des aménagements existants, préservant ainsi le reste de la vaste parcelle.



Surface = 3735 m²

Ginestet–la Baume - secteur ATL

Le projet se situe sur une parcelle agricole au contact de la vigne, dans un secteur néanmoins partiellement urbanisé (zones UC). Il est directement accessible depuis la voie au Nord.

Le site d'étude correspond à une prairie mésophile. Aucun enjeu environnemental n'est à relever.

Projet de 2 cabanes bois perchées à intégrer dans un volet paysager.

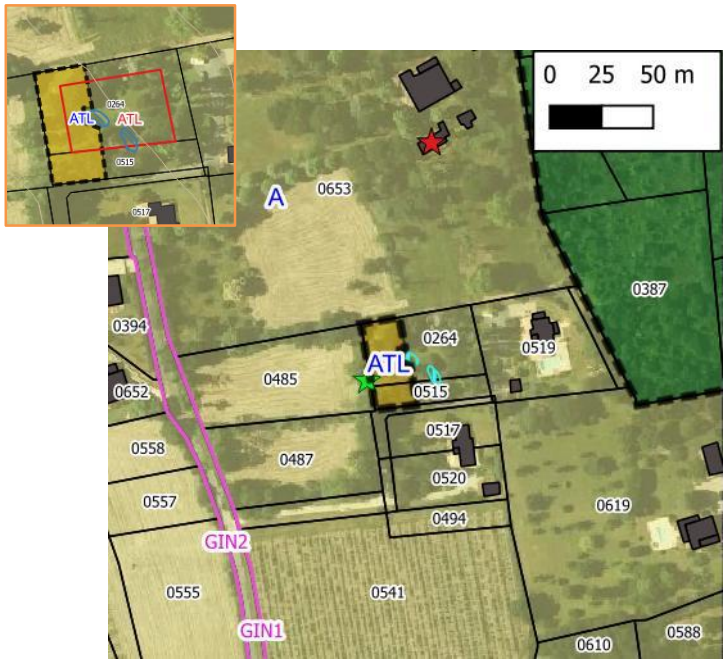
Le périmètre a été réduit afin de conserver une distance par rapport à la vigne.

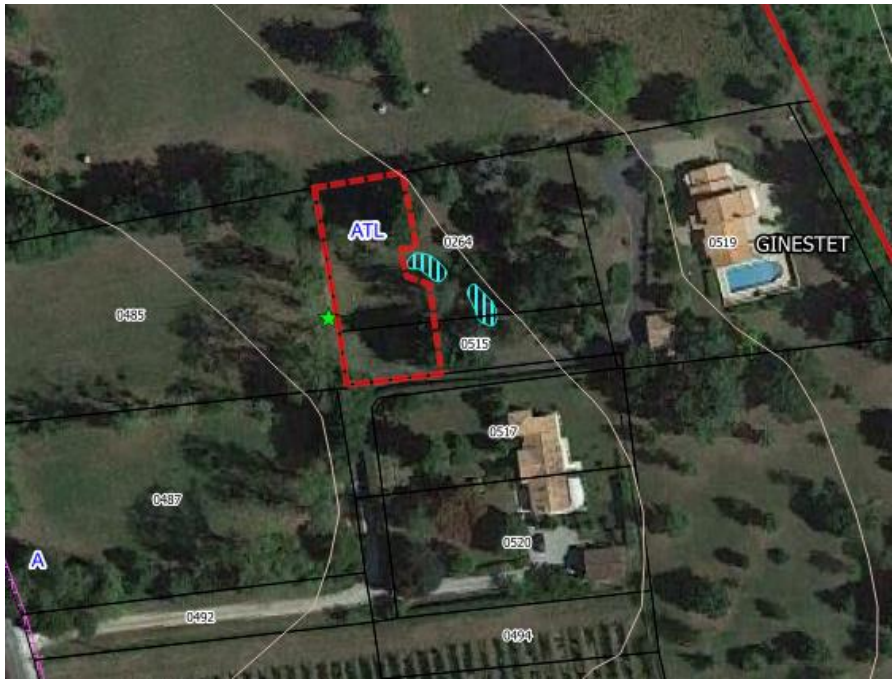
Surface = 730 m^2

Ginestet – Ste-Foy-les-Viges - secteur ATL

Le site se situe tout à l'Est de la commune, à proximité de la route du Cabernet.
Projet de construction d'un hébergement de tourisme en bois, « éco-construit » et autonome. L'accès se fera par le Sud (le même que la maison d'habitation).
Aucun arbre ne sera abattu.

Le site d'étude correspond à un jardin arboré entretenu. Deux mares artificielles sont également présentes sur le site. Le tracé, qui au départ les intégraient dans le périmètre du projet, a été modifié pour les éviter (encart orange).
A noter qu'un arbre à Grand Capricorne a été localisé et un EBC (étoile verte) a été ajouté afin de le préserver.





Surface = 814 m²

La Force– secteur ATL

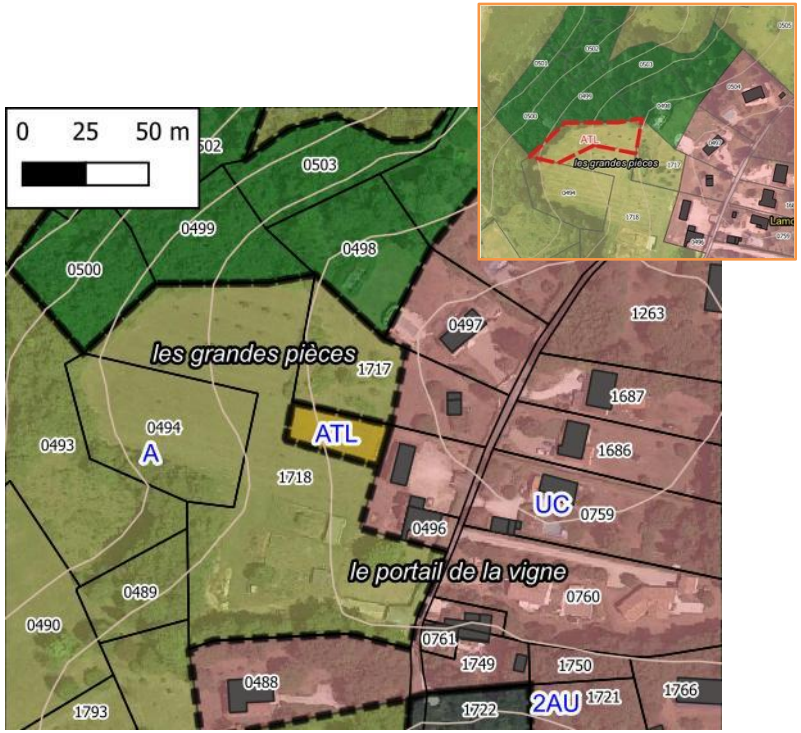
Ce STECAL est présenté page avec le secteur NTL page 145, dans la mesure où il comprend un secteur ATL et un secteur NTL.

Lamonzie-Montastruc - Secteur ATL

Le site est localisé au sud de la commune, à l'ouest de la RD 21, route du Viraillot.

Le projet d'hébergements légers de loisirs (3 cabanes perchées), se situe en 2nd rang d'une construction d'habitation (même propriétaire) sur une parcelle agricole enclavée.

Initialement, il était positionné en lisière de la zone N au Nord (encart orange ci-dessous). Il a été modifié afin de limiter l'impact sur la zone agricole et éviter l'interface avec le massif boisé.



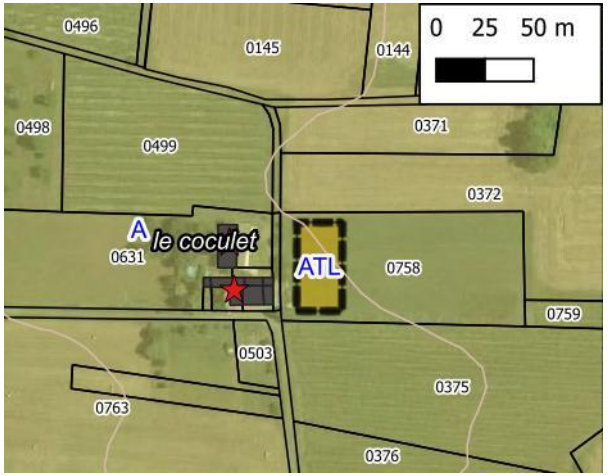
Surface = 640 m²

Monestier- Secteur ATL

Situé au nord-ouest de la commune, au lieu-dit le Coculet, projet de 4 logements meublés tourisme à caractère insolite en complément de gîtes (en projet aussi) dans les bâtiments existants à l'ouest de la voie (bâtiments faisant l'objet d'une identification pour changements de destination).

Les porteurs du projet ambitionnent des installations avec un impact réduit : toilettes sèches, panneaux solaires, récupération des eaux de pluie, pas d'alimentation en eau courante pour éviter les problèmes d'assainissement.
Des haies végétales seront plantées autour de la zone.

La demande initiale portait sur l'ensemble de la parcelle 758.



Surface = 1060 m^2

Prigonrieux– secteur ATL

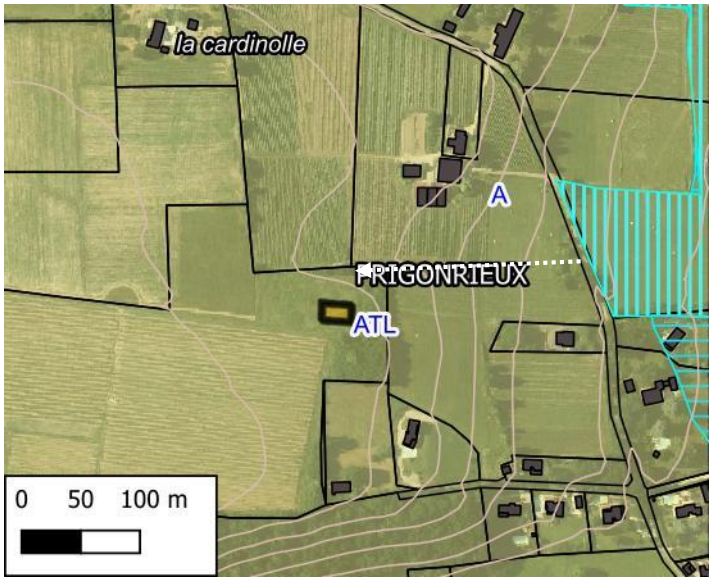
Projet d'un viticulteur d'une Tiny house en lien avec le château de Combrillac (exploitation agricole située plus à l'ouest). Le secteur se situe au cœur de la zone agricole mais sur une parcelle non cultivée. Il est même dans un petit écrin de végétation.

L'objectif et de compléter l'offre existante par la création d'un hébergement insolite dans un cadre isolé.

Accès par le Nord-Est (flèche sur le plan) / chemin rural existant.

Le site correspond à des fourrés arbustifs se développant sur une friche à hautes herbes.

Aucune zone humide n'a été recensée et n'est probablement présente.



Emprise réduite au maximum pour minimiser l'impact sur la parcelle.

Surface = 364 m^2

Saint-Géry– secteurs ATL

Le projet se situe au centre-est de la commune, à proximité du lieu-dit de la Contie. Il est implanté dans une vaste clairière au cœur d'un massif boisé. Le site d'étude correspond à l'Ouest à une habitation avec son jardin aménagé, et à l'Est à des boisements de feuillus et des prairies fraîches à humides.

Le site, à l'Est, présente un milieu naturel d'intérêt et caractéristique de zone humide qu'il conviendra de préserver : une prairie humide à joncs.
La partie ouest correspond également à une zone humide pédologique mais déjà presque totalement artificialisée. Il conviendra donc de limiter au maximum les aménagements.
→Une prescription de type L.151-23 a été ajoutée afin de préserver la zone humide.

Le projet pour ce couple d'agriculteurs
- 1 centre d'accueil, d'hébergement (dans la bergerie existante) et de production vivrière, dédié aux pratiques écologiques (secteur ouest)
- 4 HLL de 40 m2 environ (secteur est)
- 1 espace cuisine et sanitaire, terrasse, toilettes sèches.

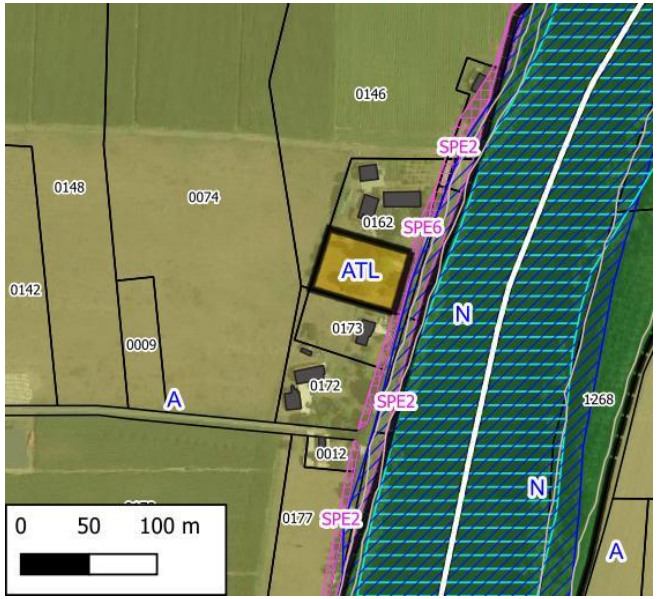
Surfaces = 1160 m^2 (secteur ouest) et 3411 m^2 (secteur est)

Saint-Pierre-d'Eyraud – secteur ATL

Situé au sud-ouest de la commune au lieu-dit du Parneuf, le long de la Dordogne.

Projet touristique pour 3 emplacements de tentes dans le jardin d'une habitation existante, bien positionné en bordure de la voie verte de la rivière Dordogne, mais hors zone inondable et potentielles zones humides (relief en surplomb).

Pas d'incidence environnementale ni agricole.

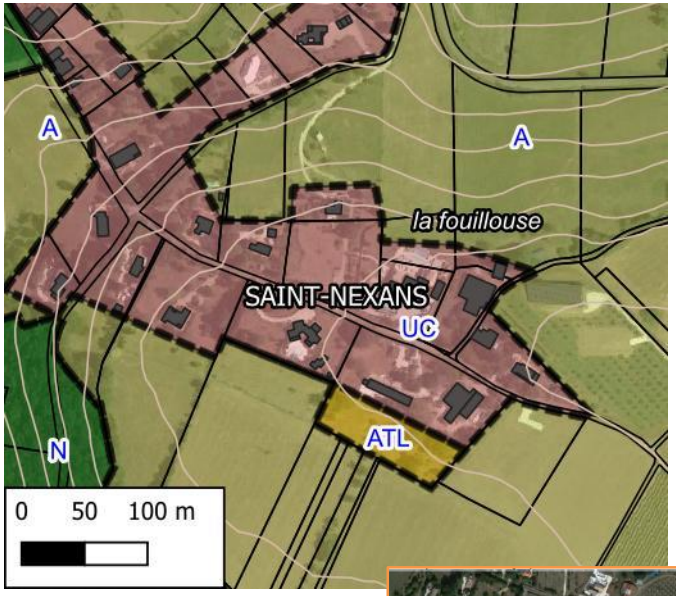


Surface = 2940 m^2

Saint-Nexans– secteur ATL

A l'Est de la commune, au hameau de la Fouillouse, projet de 4 cabanes perchées en bois pour compléter l'offre touristique existante (gite+ SPA…)
Le site est implanté sur le jardin d'agrément d'une habitation.
Les cabanes seront raccordées aux réseaux présents sur la voie au nord.

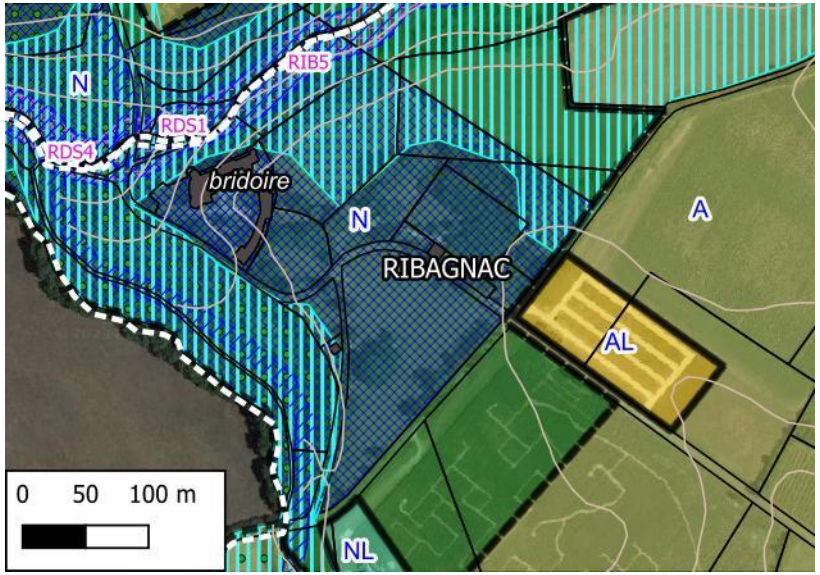
Le site initial était nettement plus isolé au sud (encart orange). Il a été fortement rapproché afin d'éviter une extension trop importante des réseaux et de réduire le potentiel risque incendie (au contact d'un boisement).



Surface = 4174 m^2

Ribagnac-secteur AL

Prise en compte du stationnement existant du château de Bridoire.
Le site choisi a évité le secteur sensible autour du château (zones humides potentielles et probables).



Surface = 1 ha

3.7.3. La création de secteurs de zone en zone naturelle

La modification consiste en la création :

- - De nouveaux secteurs NTL, NL.
- - De secteurs indicés pour la création de nouvelles constructions à usage d'habitation ; d'une activité (aérodrome)

Ajout d'un secteur NL

Règlement associé

- ***Article N1.2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières***

Dans les secteurs NL :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages.
- Les installations sportives, de loisirs et récréatives à condition qu'elles soient démontables et qu'elles permettent un retour à l'état naturel du site.
- L'extension ou la surélévation des constructions existantes affectées à l'habitation, dans la limite de 50 m² ou de 30 % de la superficie initiale du bâtiment et dans la limite de 250 m² de surface de plancher (neuf + ancien). L'emprise au sol minimale d'une habitation pouvant faire l'objet d'une extension ou d'une surélévation est de 40 m².
- Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.
- Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil, stockage, blocs sanitaires, vestiaires, buvette-snack…) dans la limite de 100 m² de surface de plancher totale.

- ***Article N2.1 : Volumétrie et implantation des constructions***

Dans les secteurs NL :

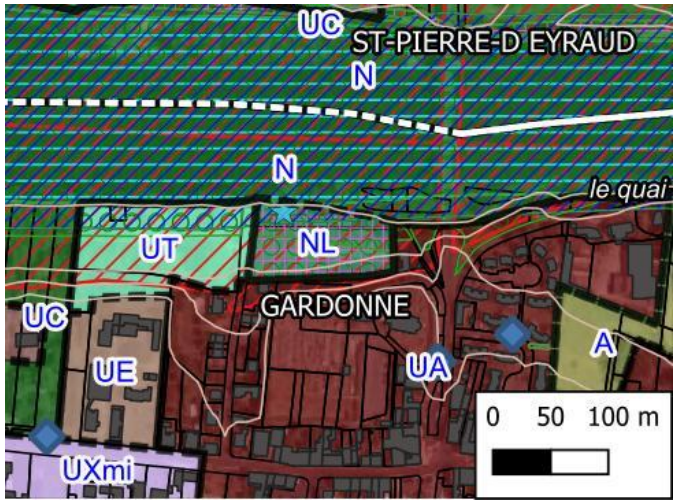
- L'emprise au sol totale des constructions projetées est limitée à 100 m² par unité foncière.

Gardonne – Secteur NL

Régularisation d'un projet de base de canoë au contact du bourg (nord) et de la rivière de la Dordogne. Il jouxte une zone UT et une zone UA.

Le site est concerné, sur la totalité de sa surface, par le PPRi zone rouge et partiellement par un EBC.
Sur la bordure de la rivière, par une prescription L151-19 (patrimoine végétal) sur l'allée de platanes et par le L151-23 cours d'eau et ripisylve.
Le site est aussi couvert par un emplacement réservé pour la création d'un espace public en bordure de Dordogne (GAR7)

Il est ainsi particulièrement contraint.
Le projet de base de canoë s'inscrit donc dans un contexte très encadré. Le règlement associé limite lui aussi l'impact potentiel des futures installations.



Surface : 0,74 ha

Ajouts de secteurs NTL

Règlement associé

- ***Article N1.2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières***

Dans le secteur NTL sont autorisés sous réserve qu'ils garantissent une insertion paysagère et architecturale de qualité, qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone :

- Les terrains spécialement aménagés et autorisés pour le camping.
- Le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs (HLL) et dans la limite de 10 HLL par unité touristique et dans la limite de 500 m² d'emprise au sol totale par unité foncière.
- Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil, stockage, blocs sanitaires, vestiaires, buvette-snack…) dans la limite de 100 m² de surface de plancher totale.
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages

- ***Article N2.1 : Volumétrie et implantation des constructions***

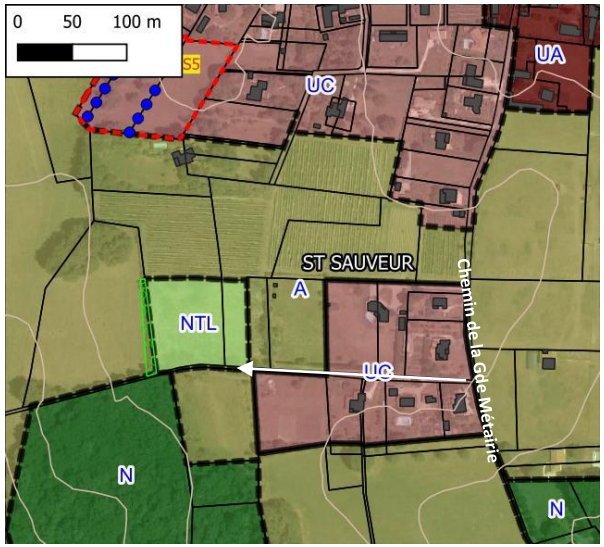
Dans les secteurs NTL :

- L'emprise au sol totale des constructions projetées est limitée à 600 m² par unité foncière.

Saint-Sauveur – secteur NTL - camping

Projet d'un agriculteur pour une aire de camping de 25 emplacements avec 1 bloc sanitaire. La zone se situe au Sud-Ouest du bourg (environ 500 m).
L'accès se fera depuis la route de la Grande Métairie à l'Est. Le carrefour avec le chemin rural devra être sécurisé et le chemin renforcé.

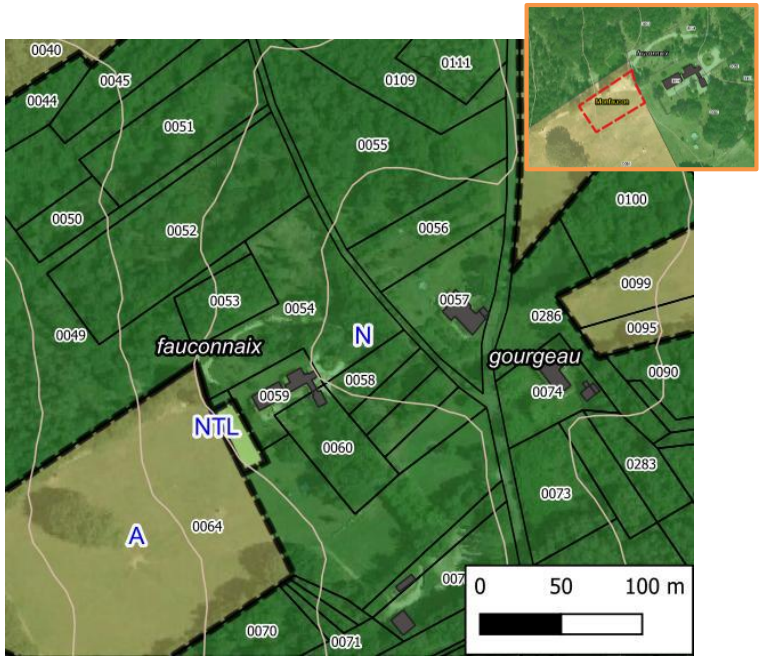
Le site correspond à une friche rudérale (à hautes herbes) avec des rejets arbustifs de robiniers et bordée au sud par une haie mixte.
Aucun enjeu particulier n'a été relevé sur le site, hormis la haie arbustive située en limite ouest de l'emprise.
Une prescription (L.151-23) de protection sur la haie arbustive à l'ouest a été ajoutée.



Surface = 7400 m²

Monfaucon – Secteur NTL

Projet de 3 HLL type mobile home pour location saisonnière dans le prolongement de la maison d'habitation des propriétaires.
Initialement, le site se situait dans la zone A plus à l'Ouest (encart orange), sur une surface de 2000 m2. Il a finalement été réduit et rapproché de la maison d'habitation existante. Aucun impact environnemental ou paysager notable.



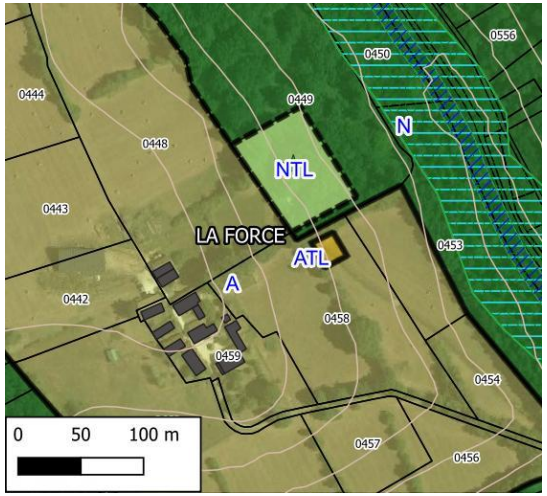
Surface : 700 m²

La Force – Secteurs NTL et ATL

Projet de camping à la ferme dans le secteur NTL et d'une yourte dans le secteur ATL pour compléter l'offre touristique déjà existante d'agriculteurs.
Le site du secteur NTL correspond à une chênaie-charmaie. Un bâtiment abandonné et un mobil home sont présents à l'ouest du site. Une prairie mésophile de fauche est présente au sud et bordée d'un alignement de chênes.
Le Grand Capricorne du chêne, espèce intégralement protégée et menacée, a été observé au niveau d'un chêne. Celui-ci est ainsi identifié en EBC afin de le préserver (étoile verte).

Le petit secteur ATL est situé dans l'angle d'un champ cultivé.

A noter que les 2 secteurs ont été décalés par rapport au tracé initial afin de maintenir une continuité boisée entre eux.



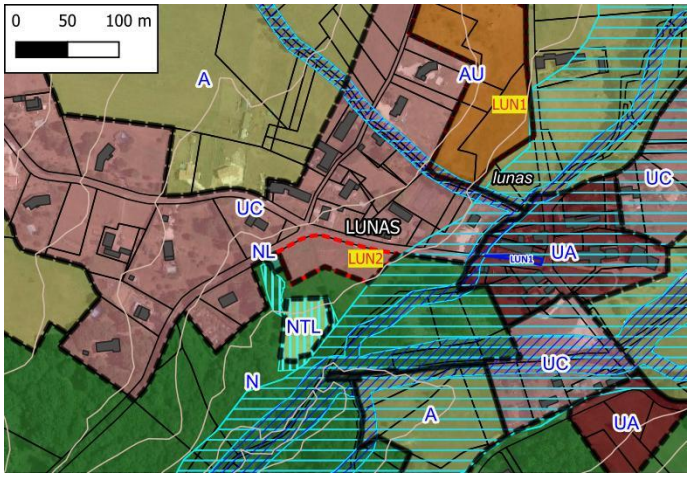
Surfaces NTL = 5200 m²
Surface ATL = 400 m²

Lunas – secteurs NL et NTL

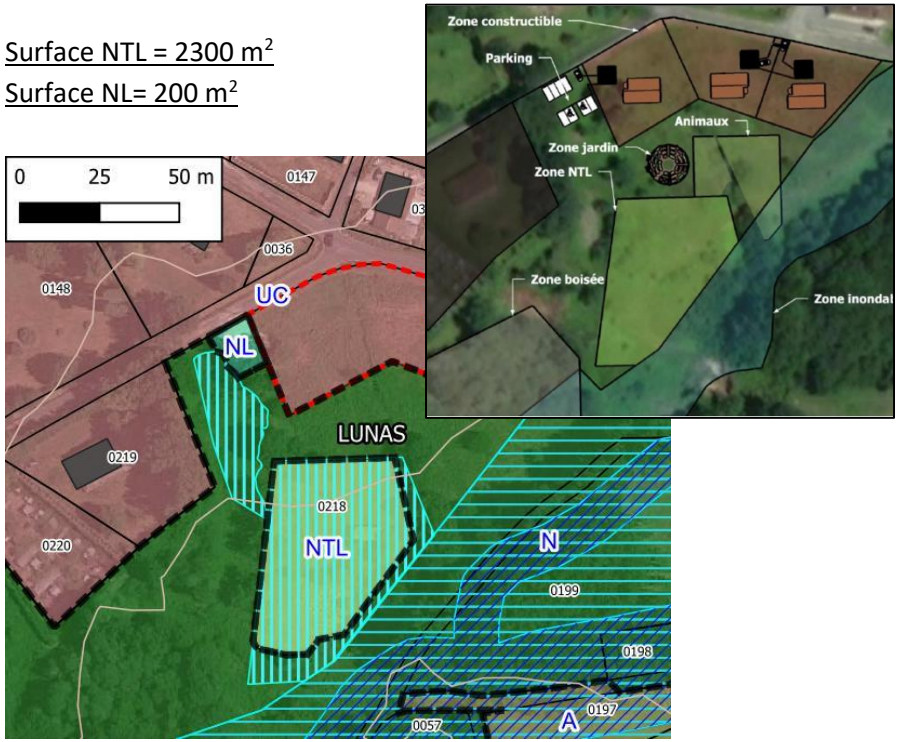
Projet d'hébergement touristique (6 hébergements au total, habitats légers de loisirs+ tentes) et d'une salle commune (zone NTL) accompagné d'un parking (zone NL).
Le site correspond principalement à une prairie fraîche de fauche sur laquelle sont présents des aménagements urbains de type yourte et tente.
A l'extrémité sud et au nord-ouest du site, se développe des prairies humides atlantiques. Une jeune chênaie pédonculée sur fourrés est présente à l'extrémité est.
Secteur sensible qui a fait l'objet d'une investigation zone humide.

Le site d'étude présente un milieu naturel d'intérêt et caractéristique de zone humide qu'il conviendra de préserver : une prairie humide atlantique.
La partie sud correspond également à une zone humide pédologique. Il conviendra donc de limiter au maximum les aménagements.
Surface réduite au maximum et ajout d'une prescription surfacique afin de ne pas impacter la zone humide identifiée.

Les zones humides probables (striés bleus) sont protégées de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction.
Dans les zones destinées au développement touristique et de loisirs :
Tout projet devra prendre en compte la présence de zones humides probables et limiter au maximum les constructions dans ces secteurs.
Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil et blocs sanitaires) sont autorisées dans la limite de 35 m² de surface de plancher totale. Elles sont limitées à un bâtiment par unité touristique.



Surface NTL = 2300 m²
Surface NL= 200 m²

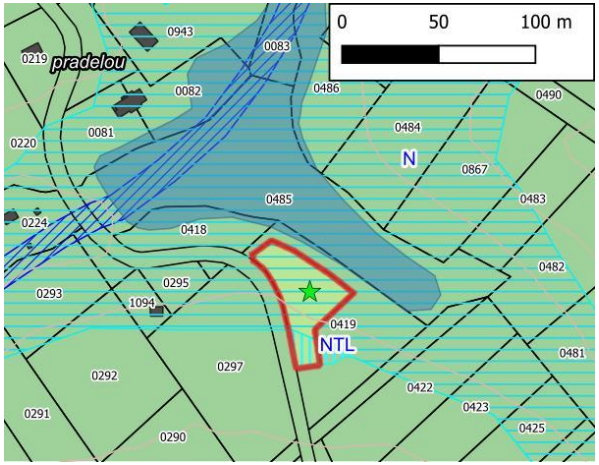


Saint-Pierre-d'Eyraud – secteur NTL

En complément d'un restaurant existant, projet d'hébergements touristiques au bord d'un étang. La zone a été délimitée avec un retrait par rapport à l'étang et a été fortement diminuée sur la partie Sud.
Le site correspond à une chênaie claire aquitanienne sur une pelouse rudérale aménagée avec quelques tables de pique-nique. Au sud-est du site se trouve une maison en bois utilisé comme restaurant.
Située en zone humide potentielle, le secteur a fait l'objet d'une analyse zone humide. Aucune zone humide botanique n'a été recensée et n'est probablement présente. Le site correspond toutefois à une zone humide selon le critère pédologique.

Des prescriptions ont été ajoutées (striés bleus) afin de préserver le caractère naturel de la zone. Tout projet devra prendre en compte la présence de zones humides potentielles et limiter au maximum les incidences sur le milieu naturel et son fonctionnement hydrologique.
A noter aussi la protection (EBC) d'un arbre à Grand Capricorne (étoile verte) sur le site.

Vue depuis la route au Nord-Ouest.



Surface NTL = 1480 m^2

Prigonrieux – secteur NTL

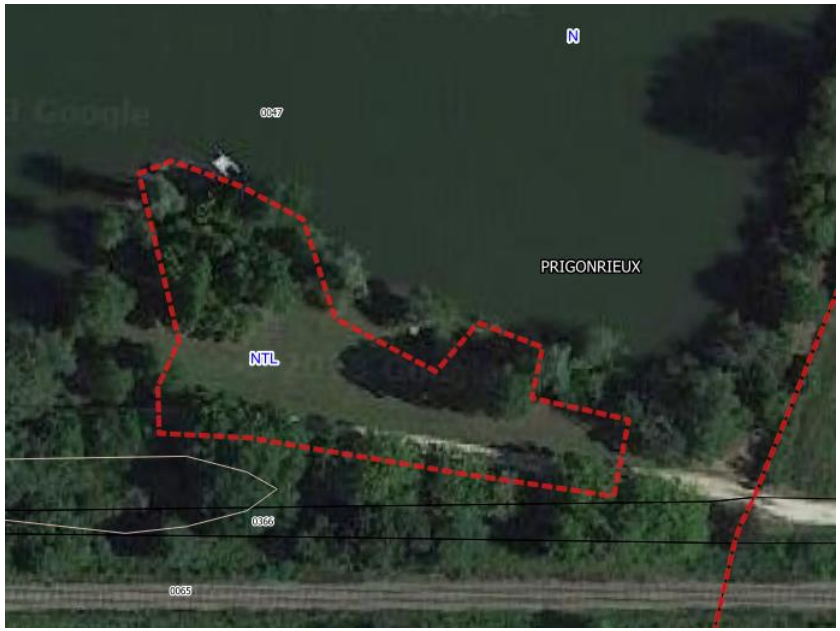
Projet d'installation d'une guinguette estivale en bord d'étang avec un parking non imperméabilisé. L'accès se ferait depuis le chemin existant qui longe la voie ferrée depuis l'Est.

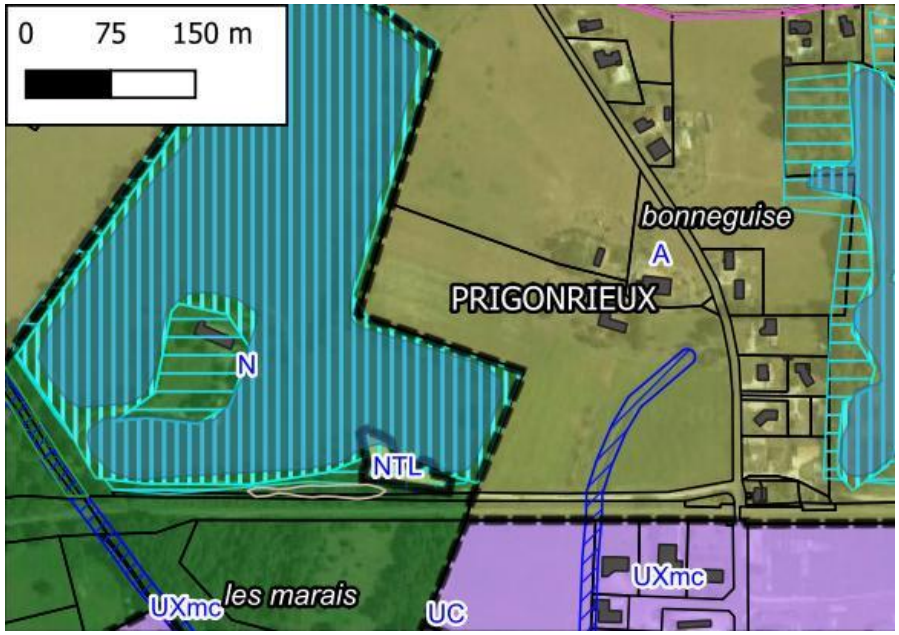
Le site d'étude correspond à des prairies mésophiles, des fourrés et alignements de feuillus.

Pour la flore et les habitats, aucun enjeu avéré ou potentiel ne ressort.

Aucune zone humide botanique ou pédologique n'a été recensée et n'est probablement présente.

A noter que la zone, dans son dessin initial, s'étendait plus au Sud, mais afin de préserver le massif boisé existant, le périmètre de la zone a été réduit en limite du chemin existant.





Surface = 2000 m²

Création d'un secteur NTL 1

Règlement associé :

Dans le secteur NTL1 sont autorisés sous réserve qu'ils garantissent une insertion paysagère et architecturale de qualité, qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone :

- Les constructions autorisées en NTL
- Les constructions de salle de réception de type orangeraie ou grange d'architecture locale, d'une surface de plancher maximale de 300 m² maximum

Dans le secteur NTL1 :

- L'emprise au sol totale des constructions projetées est limitée à 900 m².

Dans le secteur NTL1 :

- La hauteur maximale des constructions à destination d'hébergement de loisirs est limitée à 5 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions édifiées sur pilotis peut être surélevée de 4 mètres.
- La hauteur maximale des constructions à destination de salle de réception est limitée à 10 mètres au faîtage.

Thénac – secteur NTL1

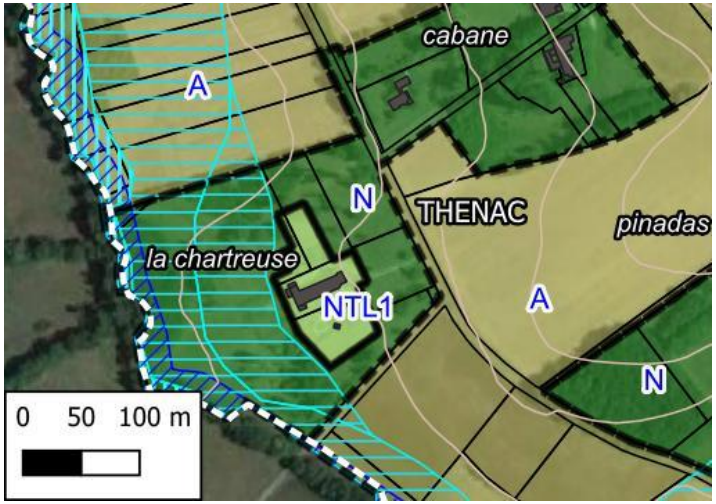
Le site de la Chartreuse est localisé à l'Ouest de la commune de Thénac, à proximité du ruisseau du Seignal et du Lot-et-Garonne.
Il est composé d'un vaste domaine aménagé (jardin à la française, piscine, etc.) autour d'une maison de maître.
Le site accueille déjà une activité évènementielle et d'hébergements (mariages, réceptions, gîtes).

Le projet consisterait à créer une orangerie/salle de réception de 200 m2 pour des mariages, anniversaires, formations, dégustations, expositions, etc. au sud, ainsi que l'implantation de quelques HLL pour compléter l'offre d'hébergements au nord.

Le périmètre du secteur a été adapté afin d'éviter la zone humide avérée à l'ouest de la parcelle.

Le bâtiment principal (la maison de maître)

Exemple d'orangeraie/ salle de réception envisagée



Surface = 6800 m^2

Création d'un secteur N1

Règlement associé

Dans le secteur N1 :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale chacune. Une habitation par lot.
- La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de :
  - 3 annexes par habitation ;
  - 80 m² d'emprise au sol totale (hors emprise du bassin et plages de la piscine).

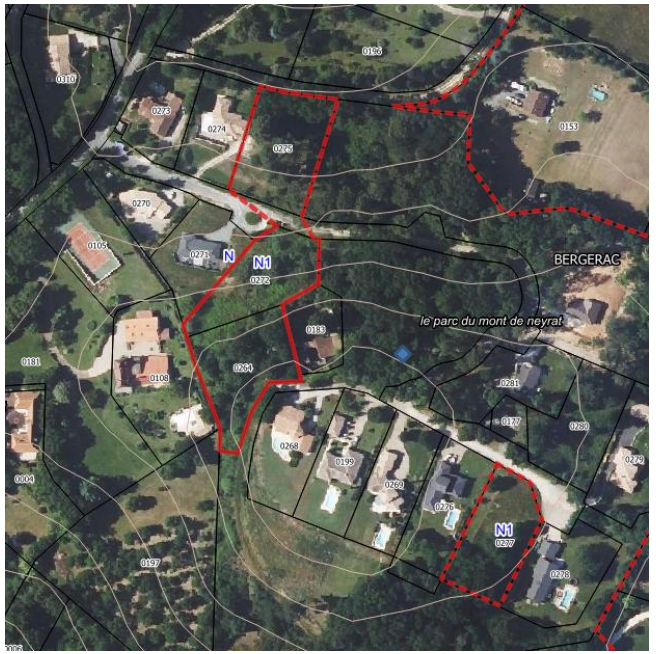
Dans le secteur N1 :

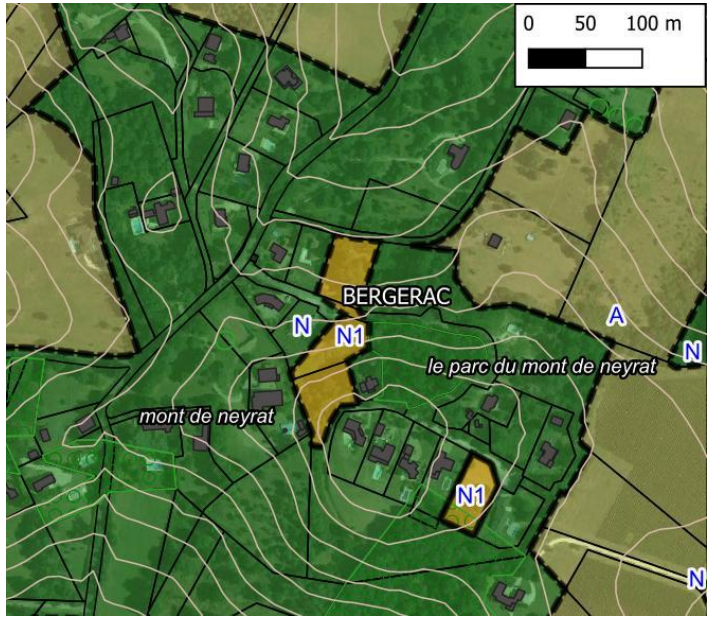
- L'emprise au sol totale des constructions projetées est limitée à 230 m² par lot.

Bergerac– secteurs N1

Lotissement existant, viabilisé, qui n'a pas été retenu en zone urbaine lors de l'élaboration du PLUi. Néanmoins certaines parcelles n'ont pas été bâties alors qu'elles n'ont plus de vocation agricole ou naturelle.
L'objet de ce STECAL est de permettre la finalisation des constructions en dent creuse.

Surfaces : 6860 et 2030 m2





Création d'un secteur N3

Règlement associé

Dans le secteur N3 :

- La construction de hangars nécessaires au fonctionnement de la piste d'ULM dans la limite de 500 m² de surface de plancher.
- La construction et installation nécessaires aux services publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages
- L'extension des bâtiments autorisés dans la zone, dans la limite de 500 m² de surface de plancher.

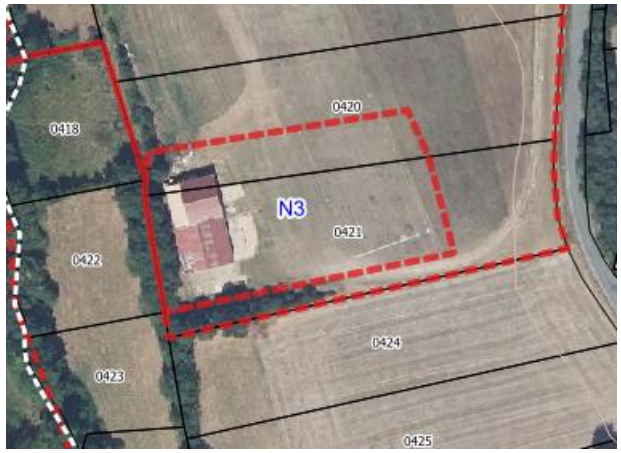
Dans le secteur N3 :

- L'emprise au sol totale des constructions projetées est limitée à 1000 m².

Thénac– secteur N3

Ancienne base ULM située au Nord-Ouest de la commune, en limite avec le Lot-et-Garonne voisin.
Le projet : Agrandir le hangar existant et création d'un nouveau hangar.
Cette extension non visible depuis la route apportera un confort au regard de l'humidité généré par les pluies, en lien avec le manque d'écoulement du ruisseau « Le Seignal ». Afin d'éviter les montées d'eau dues au débordement du ruisseau, le propriétaire a dû creuser un fossé derrière le hangar, doublé d'une digue.
Cette digue protège mais empêche l'écoulement des toitures trop éloignées du fossé, et derrière le hangar, le terrain devient marécageux et génère de l'humidité dans le bâtiment ou des montées d'eau en cas de pluies diluviennes.
Ce projet serait de 72,50 m2 (l4,50x5) la hauteur serait au plus haut de 3m (appui sur l'existant) et de 2,50 m côté fossé (en forme d'apenti).

Aucune zone humide n'est présente d'après l'investigation (pédologique et botanique) réalisée.
La majorité du site est en prairie mésophile entretenue correspondant à une piste de décollage et d'atterrissage d'une ancienne base d'ULM
A l'extrémité ouest du site, est présent un alignement de frênes ainsi qu'une haie arbustive de prunelliers et cornouillers sur ronciers, qu'il conviendra de préserver.



Surface = 4830 m²

3.7.4. Bilan de la création ou modification de STECAL

Le projet de modification n°1 du PLUi intègre au final la création de 34 STECAL (et 1 extension) pour une surface totale de **11,9 ha.**

Accueil des Gens du Voyage (5)

Création de 5 STECAL (dont 1 à cheval sur 2 communes) concernant la régularisation d'installation de gens du voyage ; 2,4 ha de surface déjà artificialisée.

Nouvelles constructions à usage d'habitation en zone naturelle (1) et en zone agricole (2 dont 1 extension)

Création d'un secteur de zone N1 (en 2 parties), d'un secteur de zone A18 et extension du secteur existant A17 (sur 1200 m^2).

Surface concernée : 1,2 ha

STECAL destinés aux activités économiques (4), touristiques ou de loisirs en zones naturelles (10) et agricoles (13)

Création de 4 secteurs de zone A pour l'extension ou la création de bâtiments d'activités. Surface = 1,1 ha

Création de 7 secteurs NTL (dont NTL 1), 1 secteur N3 et 2 secteurs NL ; Surface = 3,8 ha

Création de 12 secteurs ATL et 1 secteur AL. Surface = 3,4 ha

Libellés	Zones	Surfaces en ha
Secteurs de zone A		
Aire d'accueil et terrains familiaux destinés aux gens du voyage	Agv	2,4
Création logement	A17* et A18	0,3
Activité isolée	A19 à A22	1,1
Hébergements légers de loisirs et équipements d'accueil touristique et de loisirs	ATL	2,4
Zone agricole de loisirs	AL	1,0
Total création de STECAL A		7,2
Secteurs de zone N		
Création logement	N1	0,9
Base ULM – Héliport	N3	0,5
Hébergements légers de loisirs et équipements d'accueil touristique et de loisirs	NTL et NTL1	2,6
Zone naturelle de loisirs	NL	0,8
Total création de STECAL N		4,7
Total création de STECAL A et N		**11,9**
**Pour A17, seule l'extension de 1200 m2 est comptée ici*		

PLUi approuvé (2020) / Projet de modification

- Les secteurs Agv augmentent de presque 50% avec une surface 4,85 ha au PLUi approuvé qui passe à 7,3 ha (+2,4) avec la modification.
- Concernant les secteurs A numérotés, ils sont difficilement comparables puisque chaque secteur correspond à une problématique différente (bien que certains peuvent être regroupés par thématiques). Ils passent de 18,2 ha à 19,6 ha (+1,4), soit une variation de +8%.
- *Les secteurs AL et ATL, tout comme les secteurs N numérotés, ont été créés dans le cadre de la modification n°1. Pas de comparaison possible.*
- Les secteurs NTL (et NTL1) passent de 12,4 ha au PLUi approuvé à 15 ha après modification. Augmentation de 21%.
- Les secteurs NL sont moins impactés, avec une légère augmentation de 4% (soit 0,7 ha), passant de 21,3 ha à 22 ha.

En comparaison avec la surface totale des STECAL du PLUi approuvé, soit 91 ha, le projet de modification n°1 en ajoute presque 12 ha, soit une augmentation d'environ 13%.

Plus globalement, les STECAL représentent 0,15% du territoire de la CAB dans le PLUi approuvé en 2020, après modification, cette part passerait à 0,17%.
En terme de surfaces, l'ajout de STECAL dans le projet de modification n'a pas un impact significatif.

Chapitre 4. Evaluation environnementale de la modification du PLUI-HD

4.1. Résumé non technique

4.1.1. Objet du dossier et éléments de procédure

Le présent dossier de modification n°1 est motivé par le bilan des premières années de fonctionnement du PLUi-HD qui a fait apparaître la nécessité de procéder à un ajustement de son contenu principalement lié à sept grands types d'objets :

- **Clarifier, modifier et parfois enrichir certains points du règlement écrit**, éprouvé par une à deux années d'instruction et d'accompagnement de projets de constructions ;
- **Modifier ponctuellement des sous-zonages sans en changer la nature**, pour prendre en compte des besoins ponctuels d'adaptations ou de nouveaux projets ;
- **Faire évoluer ou préciser certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation** dans le respect du PADD, du PLH et du PDU ;
- **Créer de nouveaux secteurs de projets particuliers, en zone agricole ou naturelle** ;
- **Créer, réduire, préciser des emplacements réservés**. Sur l'ensemble de la liste, de nombreux emplacements réservés seront à renommer ou préciser ;
- Introduire au sein du zonage, **de nouvelles demandes de changement de destination de bâtiments agricoles** ;
- **Ajouter des protections** (patrimoine bâti ou paysager).

4.1.2. Etat initial de l'environnement, analyse des incidences notables prévisibles de la modification n°1 du PLUi-HD et mesures prises pour les éviter, les réduire ou à défaut les compenser

Au regard de la nature des objets introduits par cette procédure de modification n°1, s'appliquant à l'entièreté du territoire intercommunal, l'état initial de l'environnement établi dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD et disponible dans le rapport de présentation du document approuvé permet de parfaitement répondre aux attendus en la matière. Il a néanmoins été procédé à une analyse fine de l'état initial de l'environnement au droit de chaque secteur de projet de STECAL aujourd'hui non anthropisé nouvellement identifié dans cette procédure.

Le tableau ci-après permet de synthétiser les incidences potentielles de la mise en œuvre de la procédure de modification n°1 du PLUi-HD de la Communauté d'Agglomération du Bergeracois.

Thème environnemental	Analyse des incidences potentielles
Réseau Natura 2000	Pas d'incidence potentielle sur le réseau Natura 2000 (dont les sites associés à « la Dordogne » (FR7200660) et à la « Grotte de Saint-Sulpice-d'Eymet » (FR7200675) attendues dans la mesure où les évolutions apportées ne portent aucunement atteinte aux habitats naturels, espèces et habitats d'espèces d'intérêt communautaire identifiés sur le territoire et ne génèrent aucune incidence sur la qualité des eaux.
Qualité de l'air et émissions de gaz à effet de serre	Considérant la nature des évolutions apportées (créations de nouveaux STECAL, ajout de changements de destination et modification des objectifs de programmation des OAP en particulier), une augmentation du trafic routier local pourra être générée, toutefois mesurée. In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : aucun objet de vise à permettre l'accueil d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes.
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	La modification vise à rétrocéder 21,4 ha de zones actuellement urbaines ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle et porte sur la création de 34 STECAL (et 1 extension) pour une surface totale de 11,9 ha en zones actuellement agricole ou naturelle. En conséquence, la procédure rétrocède plus d'espace agricole ou naturel au regard du document en vigueur.
Habitats naturels, faune, flore et trame verte et bleue	Les prospections naturalistes engagées au droit de chaque nouveau STECAL potentiel actuellement non artificialisé ont révélé par endroits la présence d'habitats naturels à intérêt écologique modéré à fort (zones humides, habitats d'espèces avérés ou potentiels). L'application de la démarche itérative d'évaluation environnementale a conduit à la mise en place de mesures dédiées permettant une prise en compte intégrale des enjeux mis en exergue. Ainsi aucune incidence significative n'est attendue sur les habitats naturels, la faune et la flore. Plus largement, les enjeux en matière de trame verte et bleue ont également été intégrés ne générant in fine aucune incidence particulière.
Ressource en eau	Eau potable : la consommation d'eau potable potentiellement induite par l'approbation de la modification sera très limitée au regard de la nature des objets, liée uniquement aux nouveaux changements de destination, à l'évolution de la programmation de certaines OAP et aux quelques STECAL à vocation touristiques ajoutés. Assainissement et aptitude des sols : dans la mesure où la conformité des installations d'assainissement individuels nouvellement installées au droit des nouveaux changements de destination et STECAL ajoutés est assurée (hypothèse qui s'impose) et que l'utilisation de dispositifs adaptés au regard de la nature des sols est assurée, il n'est pas attendu d'incidence particulière générée par ces nouveaux dispositifs d'assainissement individuel.
Paysages	Aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local n'est générée dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi-HD.

Thème environnemental	Analyse des incidences potentielles
Risques naturels et technologiques	Pas d'accroissement de l'exposition des habitants aux risques technologiques et naturels (dont feu de forêt) considérant les accès existants, la mise en œuvre des Obligations Légales de Débroussaillement. A contrario, la procédure vise à assurer une meilleure prise en compte des risques naturels, notamment celui lié aux inondations via l'ajout de règles spécifiques dans le règlement écrit ainsi que le retrait de diverses zones actuellement constructibles (zone 2AU à Bergerac par exemple).

Enfin, l'application de la démarche Eviter-Réduire-Compenser tout au long de l'élaboration de la modification a conduit à la mise en œuvre de diverses mesures permettant une prise en compte adaptée des enjeux environnementaux mis en exergue et in fine de faibles incidences résiduelles :

- Rétrocession de zones urbaines ou à urbaniser en zones agricoles ou naturelles ;
- Evitement de STECAL initialement envisagés ;
- Evitement de boisements et de lisières boisées par le déplacement complet de STECAL ;
- Préservation de zones humides botaniques et d'habitats d'espèces d'intérêt patrimonial avérés ou potentiels à l'aide de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et de la création d'Espaces Boisés Classés ;
- Evitement de secteurs boisés, de haies ou de fourrés par la réduction du STECAL ;
- Réduction d'emprise des STECAL envisagés visant à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers généré ;
- Réduction des incidences sur les zones humides pédologiques ;
- Mise en place d'un retrait avec les vignobles et les berges au droit de certains STECAL ;
- Ajout de règles relatives aux prescriptions environnementales, à la prise en compte des risques ou encore au traitement paysager et architectural des espaces dans le règlement écrit ;
- Ajout d'orientations d'aménagement et de programmation en zone urbaine.

4.1.3. Compatibilité du projet de modification au regard des documents de planification en vigueur

Le PLUi de la CAB actuellement en vigueur a été approuvé le 13 janvier 2020, soit précédemment à l'approbation de la révision du SCoT du Bergeracois. Le PLUi est par conséquent actuellement compatible avec le SCoT en vigueur datant du 02/12/2014 et doit faire l'objet d'une révision afin de se rendre compatible avec le SCoT révisé. Considérant toutefois que le SCoT doit lui-même faire l'objet d'une nouvelle révision afin de prendre en compte la Loi Climat et Résilience, la CAB a décidé d'attendre la révision du SCoT pour réaliser une procédure de révision unique visant la mise en compatibilité SCoT et l'intégration des exigences de la Loi Climat et Résilience. Toutefois, la procédure de modification n°1 du PLUi est d'ores et déjà compatible avec la plupart des orientations du SCoT révisé. Elle se révèle également compatible avec le PLH et le PDU porté par le PLUi ainsi que le PCAET du Bergeracois.

4.1.1. Critères, indicateurs et modalités de suivi

Au regard de la nature des évolutions apportées par la présente procédure, les indicateurs de suivi d'ores et déjà en application dans le PLUi-HD en vigueur se révèlent tout aussi pertinents pour suivre de façon satisfaisante la mise en œuvre de la modification n°1 sans qu'il ne soit utile de créer de nouveaux indicateurs.

4.2. Eléments complémentaires à l'état initial de l'environnement

Les parcelles envisagées pour chaque site d'étude non déjà aménagé ou anthropisé et nécessitant potentiellement la création d'un STECAL objet de la présente modification ont fait l'objet d'une **expertise naturaliste faune-flore-habitats-zones humides** les 17 et 24 novembre 2022 réalisée par Laura POINSOTTE, chargée d'études botaniste et Louise JULLIEN, chargée d'études faune, toutes deux salariées permanentes au GEREA. A noter que les investigations ont souvent été réalisées sur une zone d'étude plus large que le périmètre finalement retenu du STECAL.

Au regard de la nature des enjeux potentiels identifiés au droit de certains sites et afin d'aller plus loin dans la définition des incidences potentielles du projet de modification et l'application de la démarche ERC, la Collectivité a souhaité engager une procédure d'évaluation environnementale. A cet égard, des compléments d'inventaires dédiés à l'observation des enjeux potentiels identifiés ont été réalisés au droit des STECAL potentiels concernés. A cet effet, les prospections complémentaires suivantes ont été réalisées :

Expert	Date d'observation	Objectifs de la prospection
Laura POINSOTTE	06/04/2023	Flore et zones humides botaniques
Simon LEDUC	20/04/2023	Zones humides pédologiques
	27/04/2023	
Gérald DUPUY	06/04/2023	Faune
Louise JULLIEN	26/04/2023	
	29/05/2023	

L'intégralité des résultats faune-flore-habitats-zones humides est disponible sous forme de fiche de synthèse détaillée en annexe du présent document. Le tableau ci-après constitue une synthèse des résultats.

Commune	Type de zone	Enjeux notables				Niveau d'enjeu
		Faune	Flore	Habitats	Zones humides	
Saint-Géry	La Contie (ATL)	Habitats d'espèces communes mais protégées : Hérisson d'Europe, Lézard des Murailles et Couleuvre verte et jaune	-	Prairie humide à joncs en bordure Est	- Zone humide botanique : Prairie humide à joncs - Zone humide pédologique à l'Est	**Faible à modéré (concernant les zones humides)**
Lunas	Route de l'école (NTL)	Habitats d'espèces communes mais protégées : Hérisson d'Europe, Lézard des Murailles et Couleuvre helvétique	-	Prairies humides atlantiques au Nord et au Sud	- Zones humides botaniques : Prairies humides atlantiques - Zone humide pédologique au Sud	**Modéré**
Ginestet	Mégeat (A21)	-	-	-	-	**Faible**
Ginestet	La Beaume (ATL)	-	-	-	-	**Faible**
Ginestet	Ste Foy des vignes (ATL)	Arbre à Grand Capricorne en limite Ouest	-	-	Zone humide botanique : deux mares artificielles avec végétations à hautes herbes	**Faible**
Bergerac	Les Galinoux (ATL)	Habitats d'espèces communes mais protégées : Hérisson d'Europe, Lézard des Murailles et Couleuvre verte et jaune	-	-	-	**Faible**
Bergerac	La Graulet (A17)	-	-	-	-	**Faible**

Commune	Type de zone	Enjeux notables				Niveau d'enjeu
		Faune	Flore	Habitats	Zones humides	
Lamonzie-Montastruc	Route du Viraillot (ATL)	- Habitats de passereaux menacés (lisière nord) - Habitats d'espèces communes mais protégées : Hérisson d'Europe, Ecureuil roux, Lézard des Murailles et Couleuvre verte et jaune	Espèces communes mais protégées suspectées : Lotier grêle (*Lotus angustissimus*) et Lotier hispide (*Lotus hispidus*)	-	-	**Faible à fort (concernant la lisière feuillue)**
Saint-Sauveur	Route de la Grande Métairie (NTL)	- Habitat du Tarier pâtre (passereau quasi-menacé, avéré sur le site) : haie arbustive en limite Ouest - Habitat d'une espèce commune mais protégée en bordure sud : Lézard des Murailles	-	-	-	**Faible à modéré (concernant la haie arbustive en limite Ouest)**
Saint-Nexans	Route de la Fouillouse (ATL)	- Habitat favorable à la Salamandre tâchetée (amphibien protégé) : mare forestière - Habitat d'espèces communes mais protégées : Hérisson d'Europe, Ecureuil roux	-	-	-	**Faible à modéré (concernant la mare forestière)**
Monfaucon	Fauconnaix (NTL)	- Habitat de passereaux menacés (lisière nord) - Habitat d'une espèce commune mais protégée (lisière nord) : Lézard des Murailles	-	-	-	**Faible**

Commune	Type de zone	Enjeux notables				Niveau d'enjeu
		Faune	Flore	Habitats	Zones humides	
Saint-Pierre-d'Eyraud	Pradelou (NTL)	Un arbre à Grand Capricorne sur le site	-	-	Zone humide pédologique	**Modéré**
La Force	Petit Durbec (NTL et ATL)	- Habitats d'espèces communes mais protégées : Hérisson d'Europe, Ecureuil roux, Lézard des Murailles et Couleuvre verte et jaune - Un arbre à Grand Capricorne sur le site	-	-	-	**Faible à modéré (concernant l'arbre à Grand Capricorne)**
Prigonrieux	Combrillac (ATL)	Habitats d'espèces communes mais protégées : Hérisson d'Europe et Couleuvre verte et jaune	-	-	-	**Faible**
Prigonrieux	Bonneguise (NTL)	Habitats d'espèces communes mais protégées : Hérisson d'Europe et Lézard des murailles	-	-	-	**Faible**
Gardonne	Rue du Bac (NL)	Serin cini et Verdier d'Europe (passereaux menacés et protégés) contactés au niveau de la ripisylve au nord, en dehors du site	Espèces communes mais protégées suspectées : Lotier grêle (*Lotus angustissimus*) et Lotier hispide (*Lotus hispidus*)	-	-	**Faible**
Monestier	Route du Cèdre (ATL)	-	-	-	-	**Faible**
Thénac	Le Seignal (N3)	Habitats d'espèces communes mais protégées (haies et alignements d'arbres) : Hérisson d'Europe, Lézard des murailles et Couleuvre verte et jaune	-	-	-	**Faible**

Commune	Type de zone	Enjeux notables				Niveau d'enjeu
		Faune	Flore	Habitats	Zones humides	
Thénac	La Chartreuse (NTL1)	- Habitats d'amphibiens protégés (mare et boisement humide) - Habitats d'une espèce commune mais protégées : Hérisson d'Europe	-	-	- Zone humide botanique : mare avec végétations à hautes herbes - Zone humide pédologique au centre	**Faible à modéré (concernant le boisement et la mare)**

4.3. Analyse globale du scénario retenu

4.3.1. Raisons du choix de la modification n°1

La procédure de modification n°1 est l'objet d'ajustements multiples du PLUi-HD de la Communauté d'Agglomération du Bergeracois en vigueur. Chaque modification apportée a été étudiée sous un angle environnemental de façon à s'assurer que celle-ci n'ait pas de conséquences négatives significatives sur l'environnement du territoire ou, à défaut, mettre en place les mesures adéquates pour éviter, réduire ou compenser ces incidences. **Il s'agit de la mise en œuvre d'une démarche itérative.**

4.3.2. Hypothèses étudiées et justification du choix de moindre incidence

Dans sa globalité, les incidences de la modification n°1 sont avant tout liées à la réalisation d'ajustements opérationnels du PLUi-HD tout en introduisant une logique de « verdissement » du PLUi-HD en vigueur. Il s'agit également de prendre en considération divers projets à vocation touristiques ou bâtiment susceptibles de changer de destination. De nombreux secteurs et de nombreuses règles n'ont pas fait l'objet d'évolutions car le PLUi-HD permet de répondre entièrement aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment en matière de protection de l'environnement.

Après analyse, la plupart des modifications apportées ont une incidence plutôt positive par rapport à ce qu'autorise le document en vigueur, en introduisant un ensemble de mesures visant une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux. Vis-à-vis des secteurs générant une potentielle réelle incidence au regard de la situation pré-existante car n'étant à ce jour pas encore aménagés ou anthropisés, une véritable démarche éviter-réduire-

compenser a été mise en œuvre afin de tendre vers une entière prise en compte des enjeux environnementaux en présence. En conséquence, les objets retenus de cette procédure constituent un choix de moindre incidence.

4.4. Evaluation des incidences de la procédure de modification sur l'environnement

Il est rappelé en préambule que le présent chapitre a pour objet l'évaluation des incidences de la modification au niveau stratégique. Il s'attache donc à analyser les incidences potentielles prévisibles sur l'environnement, des projets que le PLUi-HD est susceptible d'autoriser.

Il ne se substitue pas aux évaluations environnementales (étude d'impacts, étude d'incidence loi sur l'eau, etc.) des projets autorisés par le règlement du PLUi-HD. Ces évaluations environnementales qui sont spécifiques à chaque projet, définiront les véritables impacts avec une grille d'analyse plus fine que celle utilisée dans le cadre du PLU, et in fine les mesures à appliquer pour éviter, réduire et le cas échant compenser ces impacts.

4.4.1. Sur le réseau Natura 2000 : la ZSC FR7200660 « La Dordogne »

Description du site

La Dordogne est classée sur l'ensemble de son linéaire à travers trois sites Natura 2000 :

- Le site FR7200660 « la Dordogne » en Aquitaine (250 km de rivière) ;
- Le site FR7300898 « la vallée de la Dordogne Quercynoise » en Midi-Pyrénées (60 km de vallée) ;
- Le site FR7401103 « la vallée de la Dordogne sur l'ensemble de son cours et affluents en Limousin » (150 km de vallée).

Le site FR7200660 recouvre le lit mineur et les berges de la Dordogne depuis la limite de l'ancienne région Aquitaine (nord-est du département de la Dordogne) en amont jusqu'au bec d'Ambès en aval. Il s'étend sur deux départements (Dordogne et Gironde) et 106 communes, et correspond à une superficie de 6 176 ha. Il couvre environ 250 km de rivière et est décrit comme un cours d'eau essentiel pour la conservation des poissons migrateurs et la qualité globale de ses eaux. Il est composé à 95% d'eaux douces intérieures et pour 4% de milieux d'estuaire soumis à la marée. Les principaux habitats visés sont les habitats et la végétation aquatiques, et pour ce qui concerne les berges et les îles, les mégaphorbiaies et la forêt alluviale (habitat prioritaire).
L'opérateur pour la rédaction du DOCOB est l'établissement public EPIDOR. Le DOCOB a été approuvé le 17/05/2013.

Les objectifs de conservation du DOCOB

L'objectif final de la démarche Natura 2000 est la préservation de la biodiversité tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales qui s'y attachent. Partant de ce principe, la détermination des objectifs généraux permet de définir les problématiques communes qui prédominent sur le site afin de ne pas se focaliser sur des actions accessoires.

Les objectifs de conservation listés ci-après déclinent pour chacun des habitats naturels, espèces et habitats d'espèces d'intérêt communautaire les objectifs généraux suivants :

- Objectif 1 : conserver les habitats naturels ou d'espèces d'intérêt communautaire
    - Veiller à éviter tous travaux de plantation d'essences à vocation exclusivement ornementale, voire à caractère indésirable et invasif marqué aux abords du cours d'eau.
    - Préserver de tout remblai, ouvrage ou habitat temporaire, modes d'occupation inadaptés, les milieux alluviaux de la vallée.
    - Favoriser une meilleure maîtrise de la vocation du foncier (échange de foncier, protection des espaces remarquables, mise en place de zones tampons autour du domaine public fluvial, …).

- Objectif 2 : maintenir ou restaurer l'état de conservation des habitats naturels et des habitats d'espèces
    - Maintenir les habitats naturels et d'espèces d'intérêt communautaire dans un état de conservation favorable en restaurant la dynamique fluviale.
    - Restaurer des habitats dégradés (reconquête d'espaces alluviaux dégradés (plantations forestières de peupliers, gravières, secteurs mis en culture...)).

- Objectif 3 : préserver et favoriser la présence d'espèces d'intérêt communautaire
    - Préserver les habitats d'espèces d'intérêt communautaire.
    - Maintien d'une bonne qualité des eaux.
    - Promouvoir des pratiques adaptées aux espèces d'intérêt communautaire.

- Objectif 4 : informer et sensibiliser sur les enjeux de conservation du patrimoine naturel du site
    - Intéresser et motiver le public à la préservation des milieux naturels.
    - Communiquer sur la gestion des milieux naturels.
    - Accueillir, accompagner, encadrer, sensibiliser la population touristique.
    - Ne pas générer une fréquentation de masse mais améliorer les conditions de visites.

- Objectif 5 : amélioration des connaissances, évaluation des résultats et animation du site
  - Inventaires scientifiques complémentaires.
  - Suivi de l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.
  - Evaluation de la mise en œuvre des mesures du DOCOB.
  - Animation du site.

Analyse des incidences potentielles du projet de modification

Deux nouveaux STECAL introduits dans le cadre de cette procédure sont localisés en bordure de ce site Natura 2000. Le premier, le STECAL au lieu-dit « Parneuf » à Saint-Pierre-d'Eyraud est situé au sein d'une **parcelle déjà artificialisée**. Le second, le STECAL Rue du Bac vise à régulariser une base de canoë à Gardonne. Les investigations réalisées au droit de ce STECAL ne font état de la présence d'aucun habitat ni aucune espèce ou habitat d'espèce d'intérêt communautaire avéré ou potentiel.

Des modifications de zonages et d'OAP ont également été opérées en bordure de ce site Natura 2000. Ces éléments ne sont pas de nature à générer des incidences supplémentaires sur la ZSC associée La Dordogne par rapport à la situation actuelle considérant qu'il s'agit de secteurs d'ores-et-déjà situés en zone U ou AU donc déjà voués à être urbanisés sans remettre en cause les prescriptions existantes. Concernant plus spécifiquement la modification de l'OAP BER16, qui consiste en un élargissement des zones d'implantation préférentielles des constructions ainsi que de l'intégration du projet de « Stade d'eaux vives » en bordure de Dordogne et du site Natura 2000 associé : aucune consommation d'espaces NAF supplémentaire n'est attendue dans la mesure où le secteur est d'ores-et-déjà classé en zone AUT dans le PLUi-HD approuvé. La surface effectivement imperméabilisée sera légèrement plus importante mais les sensibilités environnementales identifiées lors de l'élaboration du PLUi-HD sont prises en compte, les prescriptions associées respectées (préservation des zones humides identifiées)

Plus largement, les évolutions apportées dans le cadre de la modification n°1 ne génèrent aucune incidence sur la qualité des eaux et in fine sur celles du réseau hydrographique et donc de la Dordogne, la qualité de l'eau étant un élément fondamental à l'objectif de conservation des habitats et des espèces de ce site d'intérêt communautaire. La création de STECAL permise par la présente procédure de modification est conditionnée à la mise en place d'équipements d'assainissement conformes.

Ainsi, au regard de la nature des évolutions apportées, ces dernières ne portent aucunement atteinte à ce site Natura 2000.

4.4.2. Sur le réseau Natura 2000 : la ZSC FR7200675 « Grotte de Saint-Sulpice d'Eymet »

Description du site

Le site de la « Grotte de Saint-Sulpice d'Eymet » se situe dans la partie sud-ouest du département de la Dordogne, sur la commune d'Eymet. Il s'agit d'une grotte, dont l'entrée a été anciennement aménagée en lavoir et qui présente un enjeu important vis à vis des chauves-souris.
L'opérateur pour la rédaction du DOCOB est le Conservatoire d'Espaces Naturels Aquitaine. Le DOCOB a été approuvé le 26/02/2013.

Les habitats et espèces en présence

Les inventaires réalisés en 2010 ont permis d'identifier 1 habitat naturel ainsi que 8 espèces de chauves-souris d'intérêt communautaire.

Les habitats d'intérêt communautaire

Seul un habitat d'intérêt communautaire a été identifié sur ce site : « Grottes non exploitées par le tourisme » (code Natura 2000 : 8310).

Les espèces d'intérêt communautaire

8 espèces de chauves-souris d'intérêt communautaire ont été recensées sur ce site :

- Rhinolophe euryale (code Natura 2000 : 1305) ;
- Murin à oreilles échancrées (code Natura 2000 : 1321) ;
- Grand Murin (code Natura 2000 : 1324) ;
- Petit Murin (code Natura 2000 : 1307) ;
- Minioptère de Schreibers (code Natura 2000 : 1310) ;
- Murin de Bechstein (code Natura 2000 : 1323) ;
- Grand rhinolophe (code Natura 2000 : 1304) ;
- Petit rhinolophe (code Natura 2000 : 1303).

Les objectifs de conservation du DOCOB

6 objectifs à long terme ont été définis dans le DOCOB du site, déclinés en objectifs opérationnels :

- Préserver le gîte de Saint-Sulpice d'Eymet :

- Assurer la tranquillité et la pérennité des colonies de chauves-souris, notamment les espèces de l'annexe II.

- Maintenir les gîtes d'hibernation et de transit des chauves-souris :
  - Assurer la tranquillité et la pérennité des colonies de chauves-souris, notamment les espèces de l'annexe II.

- Maintenir et gérer la zone tampon autour des gîtes à chauves-souris :
  - Préserver et / ou restaurer la zone tampon autour des gîtes à chauves-souris.
  - Préserver et / ou restaurer la connectivité entre les habitats d'espèce autour des gîtes.
  - Préserver et / ou restaurer les milieux favorables aux chauves-souris autour du gîte.

- Suivre l'évolution des espèces et des habitats d'espèce d'intérêt communautaire sur le site :
  - Assurer le suivi des habitats d'espèce et des espèces d'intérêt communautaire.
  - Suivre l'impact des mesures de gestion engagées sur les habitats d'espèce et les espèces d'intérêt communautaire.

- Valoriser et Sensibiliser à la conservation de ces espèces :
  - Mettre en place de la sensibilisation.

- Animer l'application du Document d'Objectifs :
  - Préparer la mise en œuvre du Document d'objectifs.
  - Mettre en œuvre des mesures contractuelles.
  - Mettre en œuvre des mesures hors contrat.
  - Soutien à des programmes d'actions de développement durable et appui territorial.
  - Coordonner, réaliser la synthèse et le bilan.

Analyse des incidences potentielles du projet de modification

Au regard de la nature des évolutions apportées, ces dernières ne portent aucunement atteinte à ce site Natura 2000 dans la mesure où :

- Aucun changement de destination, STECAL, nouvel OAP, nouvel Emplacement Réservé ou modification de zonage n'est directement concerné par la présence de ce site Natura 2000 et ne génèrera donc aucune incidence directe sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire justifiant la désignation du site au sein du réseau Natura 2000 ;

- Les évolutions apportées ne sont pas de nature à réduire de manière significative les habitats de chasse des espèces de chiroptères qui ont justifié le classement de la grotte de Saint-Sulpice d'Eymet en site Natura 2000.

4.4.3. Analyse spécifique de chaque type d'objet porté par la procédure

Evolutions du règlement écrit

Au regard de la nature des évolutions apportées sur le règlement écrit, celles-ci viseront une meilleure prise en compte de l'environnement au sens large en intervenant sur divers aspects :

- **Prescriptions environnementales – Prise en compte des risques :**
  - Renforcement des prescriptions en zones inondables hors PPRI et précisions relatives aux distances de constructions, aux annexes, aux aménagements (non imperméabilisation), …
  - Précisions concernant la prise en compte des zones humides
  - Renforcement des dispositifs de performances énergétiques et environnementales

- **« Verdissement » du règlement – Renforcement des règles relatives :**
  - A la gestion des eaux pluviales (prescriptions et règles visant l'infiltration et le stockage à la parcelle)
  - A l'assainissement concernant les eaux des piscines, les eaux résiduaires industrielles
  - Aux clôtures permettant le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune (en bordure des espaces libres naturels)
  - Au stationnement (prescriptions favorisant la non imperméabilisation, les plantations, le stationnement des 2 roues, …)

- **Aspects architecturaux et paysagers :**
  - Précision en faveur d'une meilleure intégration paysagère (toitures, …)
  - Règles de hauteur des constructions et des annexes pour une meilleure intégration
  - Règles de recul par rapport aux voies
  - …

Enfin, les règles en matière de mixité sociale (logement locatif social) sont modifiées pour une meilleure adaptation à la réalité du marché.

Ajout de changements de destination

L'ajout cumulé de nouveaux bâtiments identifiés susceptibles de changer de destination ne remet pas en cause la protection du patrimoine naturel, paysager ou architectural de l'agglomération. Il convient de considérer qu'il s'agit d'ores et déjà de **bâtis existants** et en conséquence **de surfaces artificialisées** (et donc non humides au droit de l'aménagement existant), positionnés au sein de secteurs très anthropisés.

Il ne remet pas non plus en cause la protection des captages d'alimentation en eau potable du territoire et n'augmente pas significativement la pression sur la ressource en eau, leur ajout ne remettant pas en cause l'économie générale du projet de PLUi, qui en compte déjà 464, soit une augmentation de 120 bâtiments supplémentaires à l'issue de cette procédure. En matière d'assainissement, ces habitations créées devront nécessairement bénéficier d'un dispositif d'assainissement automne (non raccordables aux réseaux d'assainissement collectifs). La filière à mettre en œuvre concernant l'assainissement individuel sera naturellement à prendre en compte, au même titre que quand il s'agit d'une construction neuve. Les services du SPANC jouent un rôle de conseil quant à une filière d'ANC adaptée et assurent un contrôle de conception et de réalisation de l'installation. Dans l'hypothèse où les installations sont conformes et adaptées aux sols en présence (hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer les installations surtout nouvelles comme non conformes), l'assainissement non collectif n'a pas plus d'incidences par unité de traitement sur les milieux récepteurs que l'assainissement collectif.

Vis-à-vis de l'enjeu spécifique trame verte et bleue, les changements de destination ajoutés ne génèreront pas d'incidence par rapport à la situation actuelle : il s'agit de bâtiments déjà existants (pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels générée) positionnés au sein de hameaux déjà habités (réseaux présents à proximité immédiate).

L'identification de bâtiments situés en zone A ou N pouvant changer de destination est un préalable sans lequel un bâtiment ne peut évoluer.
Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Cet avis est requis au moment de l'autorisation d'urbanisme. L'identification ne vaut pas acceptation du changement de destination.
Une vingtaine de demandes ont été refusées pour des bâtiments en trop mauvais état ou trop éloigné des réseaux, ou encore trop proches de vignes ou autres bâtiments agricoles.

Suppression, ajout et modification d'emplacements réservés

La présente procédure de modification vise à :

- Supprimer 20 emplacements réservés, les bénéficiaires associés ayant renoncé à faire jouer les prérogatives leur ayant été consenties pour diverses raisons ;

- Réaliser des modifications mineures dans le dessin cartographique de divers emplacements réservés existants ;
- Ajouter divers nouveaux emplacements réservés, dédiés aux voies et ouvrages publics, à des installations d'intérêt général, …

La suppression des 20 emplacements réservés est positive, les autres modifications, s'appliquant sur des emplacements réservés existants ne génèreront pas d'incidences supplémentaires par rapport à la situation actuelle du PLUi-HD en vigueur. Enfin, les emplacements réservés ajoutés visent à permettre un ensemble de projets d'intérêt général, dont ceux liés à la création de cheminements doux ou encore la restauration de champ d'expansion des crues de cours d'eau (la Gabanelle à Bergerac par exemple).

Ajout d'éléments de paysage à protéger

La procédure de modification introduit l'ajout de différentes protections au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme visant la protection :

- D'éléments de patrimoine bâti ;
- D'éléments végétaux à protéger (arbres remarquables ou autres éléments végétaux isolés à conserver).

L'incidence est positive, ces éléments patrimoniaux seront désormais reconnus et protégés par l'intermédiaire du document d'urbanisme modifié lorsqu'il sera en vigueur.

Modifications du zonage U/AU

Zones économiques

Les évolutions apportées par la procédure de modification sur ces zones ne génèrent aucune nouvelle incidence sur l'environnement vis-à-vis du PLUi-HD approuvé dans la mesure où elles portent uniquement sur des évolutions de zone U en zone U ainsi que d'une évolution de zone AU en zone AUXmc.

Zones à vocation d'habitat et d'équipements

Les évolutions apportées par la procédure de modification sur ces zones ne génèrent aucune nouvelle incidence sur l'environnement vis-à-vis du PLUi-HD approuvé dans la mesure où elles portent uniquement sur des évolutions de zones U ou AU.
De manière plus spécifique, l'évolution apportée sur la commune de Saint-Germain-et-Mons porte sur le déclassement de deux parcelles en zone 2AU pour les faire passer en zone UA de façon à correspondre à la réalité de l'occupation du sol (secteurs déjà imperméabilisés).
Au contraire, la modification apportée sur la commune de Bergerac, lieu-dit l'Alba, vise notamment à passer une vaste parcelle actuellement en zone UBc en zone 2AU. L'incidence de la modification sur ce secteur est donc positive dans la mesure où elle soumet son ouverture à l'urbanisation à une nouvelle procédure de modification.

Rétrocession de zones urbaines ou à urbaniser en zones agricole ou naturelle

Ces évolutions rétrocèdent 21,792 ha de zones U ou AU en zone N et en zone A. L'incidence de la procédure de modification sur ces secteurs est par conséquent positive.

Zone à vocation touristique

Cette évolution porte sur le passage d'un secteur de 1 400 m² d'une zone AUL en zone AUT. Aucune nouvelle incidence sur l'environnement n'est donc attendue sur ce secteur au regard de la situation actuelle dans le PLUi-HD.

Evolutions d'OAP

Les OAP créées dans le cadre de la modification

Ces créations d'OAP portent sur des secteurs en zone U du PLUi-HD. **Leur ajout est positif puisqu'elles permettent d'assurer une meilleure prise en compte du contexte local.** Aucune nouvelle incidence négative sur l'environnement n'est attendue vis-à-vis du PLUi-HD approuvé (ces secteurs étant déjà aménageables). Ces évolutions visent un meilleur encadrement et une optimisation de l'urbanisation en identifiant au sein des OAP les secteurs aménageables, mais également les secteurs végétalisés à protéger/créer.

Les OAP modifiées dans le cadre du PLUI

Les nombreuses modifications apportées à des OAP existantes dans la présente procédure concernent des secteurs en zone U ou AU du PLUi-HD approuvé. Elles ne génèrent pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers supplémentaire. Elles visent surtout à **adapter les OAP à la réalité du terrain et ajouter un ensemble d'orientations allant dans le sens d'une meilleure intégration au contexte environnemental et paysager** : dispositifs d'eaux pluviales, ajout de haies et espaces de transition paysagère à créer, ajout d'arbres à préserver, …
Concernant plus spécifiquement la modification de l'OAP BER16, qui consiste en un élargissement des zones d'implantation préférentielles des constructions ainsi que de l'intégration du projet de « Stade d'eaux vives » en bordure de Dordogne et du site Natura 2000 associé : aucune consommation d'espaces NAF supplémentaire n'est attendu dans la mesure où le secteur est d'ores-et-déjà classé en zone AUT dans le PLUi-HD approuvé. La surface effectivement imperméabilisée sera légèrement plus importante mais les sensibilités environnementales identifiées lors de l'élaboration du PLUi-HD sont prises en compte, les prescriptions associées respectées (préservation des zones humides identifiées).

Enfin, l'ensemble des modifications apportées au niveau des OAP conduisent à l'augmentation de la programmation d'une centaine de logements supplémentaires sur l'ensemble du territoire. Ainsi, une augmentation des prélèvements d'eau potable, des rejets d'effluents ainsi que des émissions de gaz à effet de serre, sera liée aux évolutions induites par la procédure, **augmentation somme toute très mesurée restant dans le cadre général initialement prévu dans le PLUi-HD en vigueur.**

Création de STECAL

Création secteur ATL à La Contie sur la commune de Saint-Géry

- **Présentation de la démarche ERC**

En préambule, il est important de noter le travail qui a été réalisé sur ce STECAL en termes d'application de la séquence ERC. Ce STECAL a connu deux évolutions de son périmètre par rapport à la première emprise qui a servi de base aux prospections faune/flore/habitats/zones humides (c'est cette emprise qui est présentée dans la fiche d'analyse approfondie de l'état initial de l'environnement) :

- Première évolution :
  - Evitement de la zone humide botanique identifiée à l'Est ;
  - Réduction par suppression de la partie centrale qui ne fait pas l'objet de projet de construction. Le STECAL est par conséquent séparé en deux entités.
- Seconde évolution :
  - Evitement partiel des habitats à reptiles identifiés en bordure nord et sud.

Ainsi, le STECAL est passé d'une emprise de 1,18 ha à 0,5 ha (une partie Ouest de 0,16 ha et une partie Est de 0,34 ha). L'encadré ci-après présente l'évolution entre l'emprise initiale et l'emprise finale du STECAL. Une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est de plus ajoutée sur les zones humides botaniques et pédologiques avérées délimitées dans le cadre de la procédure de modification. La carte ci-après présente l'évolution entre l'emprise initiale et l'emprise finale du STECAL (le hachuré bleu correspond aux protections au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme).

STECAL initial | Zone ATL retenue | Zones Humides Potentielles à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

- **Evaluation des incidences**

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées sur l'emprise du STECAL initial ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'espèce ou d'habitat d'espèce d'intérêt patrimonial avérés ou potentiels au droit du projet. En effet, les enjeux naturalistes identifiés se limitent à des espèces de mammifère (Hérisson d'Europe) et de reptiles (Couleuvre verte et jaune) qui, bien que protégées, sont communes, non menacées et bien réparties en Aquitaine. Les habitats favorables aux reptiles ont été majoritairement évités par l'emprise du STECAL retenu. De plus, dans la mesure où le règlement écrit limite l'emprise au sol des constructions projetées à 600 m², le projet n'aura pas d'incidence sur l'état local des populations de ces espèces.

Thème	Evaluation des incidences
	La partie Est du site est concernée par la présence de zones humides avérées (critère botanique et pédologique). Au regard de ces éléments, le STECAL initialement délimité a été réduit à l'Est afin d'éviter la zone humide botanique. De même, la partie centrale du site a été retirée de façon à coller au plus près du projet. Les constructions qui seront réalisées au sein de la zone humide pédologique seront limitées, tant en surface (il est prévu la mise en place de 3 logements, d'une serre bio-climatique et, à terme, d'un sauna et d'une petite piscine hors-sol, pour une superficie totale d'environ 400 à 450 m²) qu'en incidence sur le sol (il s'agira d'Habitations Légère de Loisirs, sans fondation, démontables et compostables). **Une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est de plus ajoutée sur ces zones humides, permettant de garantir la préservation des fonctionnalités ces éléments.** **La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc qu'une incidence limitée sur les zones humides du site étudié, et aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle.**
Consommation de l'espace	Ce STECAL a été réduit par rapport à la zone d'étude investiguée dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale, passant de 1,18 ha à 0,5 ha (une partie Ouest de 0,16 ha et une partie Est de 0,34 ha). Au sein de ce STECAL, le projet retenu ne génère en réalité qu'une imperméabilisation très limitée (bâtiments sans fondation et démontables). Il convient par ailleurs de noter que l'emprise Ouest a été délimitée autour des emprises déjà imperméabilisées et artificialisées du site (présence d'une dalle déjà existante vouée à accueillir une partie du projet). **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi très limitée, ainsi que l'artificialisation du sol générée.**
Trame verte et bleue	Le STECAL délimité est entouré de boisements constituants des réservoirs de biodiversité identifiés aux différentes échelles considérées (régionale, SCoT ou PLUi). Considérant que la partie centrale du site, boisée, a été retirée de la délimitation finale du STECAL, **le projet ne génère donc aucune incidence sur la trame verte et bleue locale.**
Paysages et patrimoine	La modification vise à permettre l'accueil d'un projet d'hébergements légers de tourisme. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet la création d'un nouveau STECAL destiné à l'accueil de nouvelles habitations légères de loisirs. Les nouvelles habitations seront limitées. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau potable est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement (significative uniquement ponctuellement lors de l'accueil de touristes). En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles. Considérant que la zone d'implantation retenue du projet est positionnée au milieu d'un massif boisé, que le site est doté d'un accès facile sur une voie communale et un chemin existant ainsi que la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillement autour du bâti constitué qui seront mises en œuvre, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque. Vis-à-

Thème	Evaluation des incidences
	vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ce risque. Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité touristique liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.

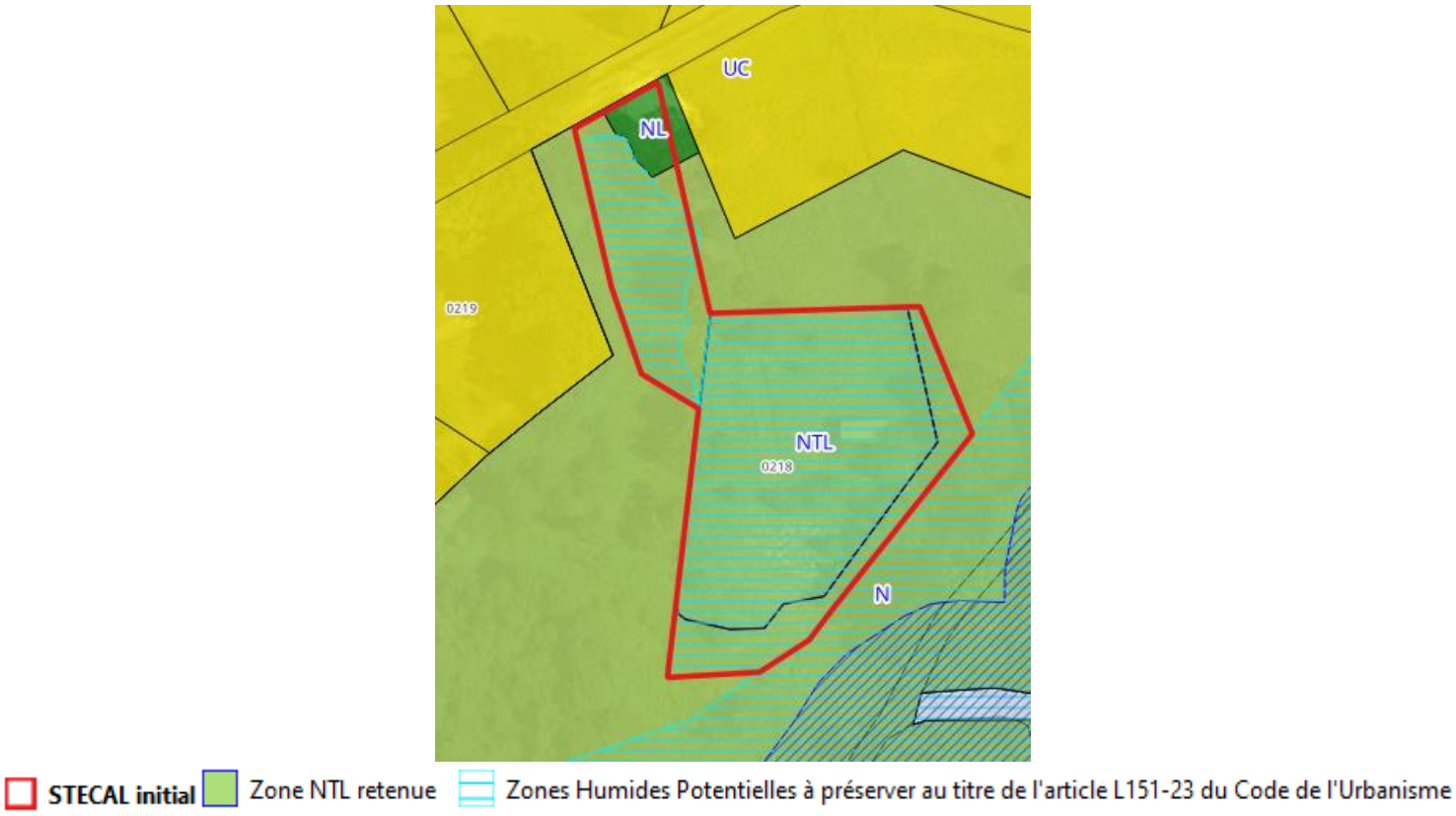
Création secteur NTL à Route de l'école sur la commune de Lunas

- **Présentation de la démarche ERC**

En préambule, il est important de noter le travail qui a été réalisé sur ce STECAL en termes d'application de la séquence ERC. Ce STECAL a connu deux évolutions de son périmètre par rapport à la première emprise qui a servi de base aux prospections faune/flore/habitats/zones humides (c'est cette emprise qui est présentée dans la fiche d'analyse approfondie de l'état initial de l'environnement) :

- Première évolution :
  - Evitement des zones humides botaniques identifiées lors du premier passage naturaliste ;
  - Ajout du secteur de parking au nord. Le STECAL est par conséquent séparé en deux entités.
- Seconde évolution :
  - Nouvelle réduction du STECAL de façon à éviter quasi-intégralement la zone humide botanique au sud qui a été étendue suite au second passage naturaliste.

Ainsi, le STECAL est passé d'une emprise de 0,37 ha à 0,25 ha (une partie nord en zone NL de 0,02 ha et une partie sud en zone NTL de 0,23 ha). Une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est de plus ajoutée sur les zones humides botaniques et pédologiques avérées dans le cadre de la procédure de modification. La carte ci-après présente l'évolution entre l'emprise initiale et l'emprise finale du STECAL (le hachuré bleu correspond aux protections au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme).



- **Evaluation des incidences**

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées sur l'emprise du STECAL initial ont révélé la présence d'un habitat naturel à intérêt écologique modéré constituant également une zone humide botanique : des prairies humides atlantiques présentes à l'extrémité sud et au nord-ouest du site. L'ensemble de la partie sud du site correspond également à une zone humide pédologique. Au regard de ces éléments, le STECAL initialement délimité a été réduit, de façon à éviter la zone humide botanique au nord, à réduire l'emprise sur la zone humide botanique au sud. Les constructions qui seront réalisées au sein de la zone humide pédologique seront limitées, tant en surface qu'en incidence sur le sol (il s'agira d'Habitations Légères de Loisirs, de tentes safaris

Thème	Evaluation des incidences
	présentes uniquement en été, et d'une cuisine d'été. Tous ces éléments étant sans fondation et démontables). A noter que des installations sont d'ores-et-déjà existantes : une yourte ainsi qu'une tente. **Une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est de plus ajoutée sur ces zones humides, permettant de garantir ces éléments.** Concernant la faune, les enjeux identifiés sont faibles, certains secteurs étant favorables à certaines espèces protégées mais communes, non menacées et bien réparties en Aquitaine : le Hérisson d'Europe, le Lézard des murailles et la Couleuvre helvétique. Dans la mesure où le règlement écrit limite l'emprise au sol des constructions projetées à 600 m², et où l'emprise du STECAL retenue évite la grande majorité de ces habitats, le projet n'aura pas d'incidence sur l'état local des populations de ces espèces. **La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc qu'une incidence limitée sur les zones humides du site étudié, et aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle.**
Consommation de l'espace	Ce STECAL a été réduit par rapport à la zone d'étude investiguée dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale, passant de 0,37 ha à 0,25 ha (une partie Nord en zone NL de 0,02 ha correspondant au parking déjà imperméabilisé, et une partie Sud en zone NTL de 0,23 ha). Au sein de ce STECAL, le projet retenu ne génère en réalité qu'une imperméabilisation très limitée (bâtiments sans fondation et démontables). **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi très limitée, ainsi que l'artificialisation du sol générée.**
Trame verte et bleue	Le STECAL délimité est positionné à proximité du cours d'eau de l'Eyraud et de sa ripisylve, identifiée en réservoir de biodiversité de la sous-trame des zones humides. Considérant que les zones humides botaniques identifiées sur le site sont quasi-intégralement évitées, et que les incidences sur les zones humides pédologiques seront limitées au regard du projet, **celui-ci ne génère donc aucune incidence sur la trame verte et bleue locale.**
Paysages et patrimoine	La modification vise à permettre l'accueil d'un projet d'hébergement léger de tourisme. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet la création d'un nouveau STECAL destiné à l'accueil de nouvelles habitations légères de loisirs. Les nouvelles habitations seront limitées. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau potable est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement (significative uniquement ponctuellement lors de l'accueil de touristes). En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles. Considérant que la zone d'implantation retenue du projet est positionnée en bordure d'un massif boisé, que le site est doté d'un accès facile sur une voie communale et un chemin existant ainsi que la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillement autour du bâti constitué qui seront mises en œuvre, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque. Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ce risque.

Thème	Evaluation des incidences
	Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité touristique liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.

Création secteur A21 à Mégeat sur la commune de Ginestet

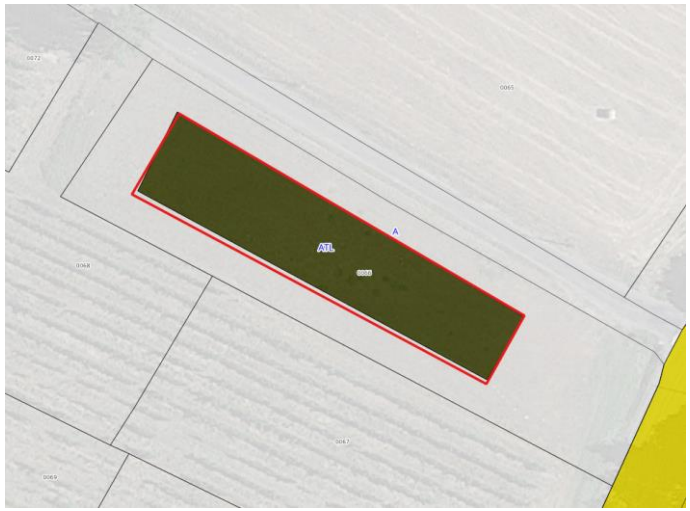
Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées n'ont révélé la présence avérée ou potentielle d'aucun habitat naturel, espèce faunistique ou floristique patrimoniale. De même, aucune zone humide n'a été recensée. **La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, se concentrant autour du bâti existant, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et flore avérée ou potentielle.**
Consommation de l'espace	Ce STECAL présente une superficie de 0,32 ha. Toutefois, le projet retenu se concentre autour du bâti existant (rénovation et extension). Il ne génère donc qu'une imperméabilisation très limitée. **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi très limitée, ainsi que l'artificialisation du sol générée.**
Trame verte et bleue	Le STECAL délimité est entouré de boisements constituant des réservoirs de biodiversité identifiés aux différentes échelles considérées (régionale, SCoT ou PLUi). Considérant que ces boisements ne sont pas remis en cause par le projet, **celui-ci ne génère donc aucune incidence sur la trame verte et bleue locale.**
Paysages et patrimoine	La modification vise à permettre l'accueil d'un projet de diversification agricole. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet la création d'un nouveau STECAL destiné à une activité de diversification agricole (brasserie artisanale, guinguette, épicerie). Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau potable est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement (une activité agricole étant déjà déployée). En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles. Considérant que la zone d'implantation retenue du projet est positionnée en bordure d'un massif boisé, que le site est doté d'un accès facile sur une voie communale et un chemin existant ainsi que la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillement autour du bâti constitué qui seront mises en œuvre, le projet de diversification agricole ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce

Thème	Evaluation des incidences
	risque. Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ce risque. Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.

Création secteur ATL à La Beaume sur la commune de Ginestet

- **Présentation de la démarche ERC**

En préambule, il est important de noter le travail qui a été réalisé sur ce STECAL en termes d'application de la séquence ERC. Ce STECAL a connu une évolution de son périmètre par rapport à la première emprise qui a servi de base aux prospections faune/flore/habitats/zones humides (c'est cette emprise qui est présentée dans la fiche d'analyse approfondie de l'état initial de l'environnement) : augmentation du retrait entre le STECAL et le vignoble au sud.
Ainsi, le STECAL est passé d'une emprise de 780 m² à 730 m². La carte ci-après présente l'évolution entre l'emprise initiale et l'emprise finale du STECAL.



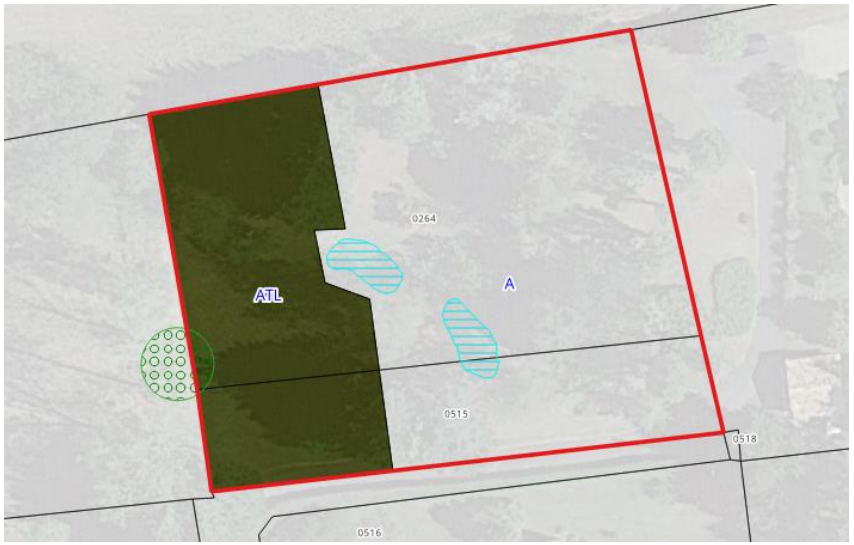
- **Evaluation des incidences**

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées n'ont révélé la présence avérée ou potentielle d'aucun habitat naturel, espèce faunistique ou floristique patrimoniale. De même, aucune zone humide n'a été recensée. Il est de plus prévu, dans le cadre du projet, la création d'un espace tampon végétal (haie dense) entre la parcelle viticole au sud et les aménagements. **La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle. Il pourrait même présenter une incidence positive via la création d'un espace tampon végétal.**
Consommation de l'espace	Ce STECAL, initialement d'une superficie de 780 m² a été réduit à 730 m²afin de limiter l'interface avec le vignoble. Au sein de ce STECAL, le projet retenu (implantation de deux cabanes perchées de 30 m² chacune) ne génère en réalité que quelques dizaines de mètres carrés imperméabilisés tout au plus. **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi très limitée, ainsi que l'artificialisation du sol générée.**
Trame verte et bleue	Le STECAL délimité ne se positionne au sein d'aucun élément de TVB des différentes échelles considérées (régionale, SCoT ou PLUi). **Le projet ne génère donc aucune incidence sur la trame verte et bleue locale.**
Paysages et patrimoine	La modification vise à permettre l'accueil d'un projet d'hébergement léger de tourisme. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet la création d'un nouveau STECAL destiné à l'accueil de nouvelles habitations légères de loisirs. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau potable est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement (significative uniquement ponctuellement lors de l'accueil de touristes). En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	Un risque naturel a été identifié au droit du projet : retrait-gonflement des argiles. Le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ce risque. Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité touristique liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.

Création secteur ATL à Ste Foy des Vignes sur la commune de Ginestet

- **Présentation de la démarche ERC**

En préambule, il est important de noter le travail qui a été réalisé sur ce STECAL en termes d'application de la séquence ERC. Ce STECAL a connu une évolution de son périmètre par rapport à la première emprise qui a servi de base aux prospections faune/flore/habitats/zones humides (c'est cette emprise qui est présentée dans la fiche d'analyse approfondie de l'état initial de l'environnement) : évitement des mares constituants des zones humides botaniques.
Ainsi, le STECAL est passé d'une emprise de 1 006 m² à 813 m². Une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est de plus ajoutée sur les zones humides botaniques avérées dans le cadre de la procédure de modification, et l'arbre à Grand capricorne fait l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé (EBC). La carte ci-après présente l'évolution entre l'emprise initiale et l'emprise finale du STECAL (le hachuré bleu correspond aux zones humides botaniques et le cercle vert à l'EBC).



STECAL initial — Zone ATL retenue — Zones Humides Potentielles à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Espace Boisé Classé à protéger au titre des l'articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme

- **Evaluation des incidences**

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées sur l'emprise du STECAL initial ont révélé la présence de deux mares artificielles constituant, avec la végétation associée, une zone humide botanique. Concernant la faune, un arbre à Grand Capricorne (insecte saproxylophage intégralement protégé) a été recensé en limite ouest du site. Au regard de ces éléments, le STECAL initialement délimité a été réduit, de façon à éviter les mares. **Une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est de plus ajoutée sur cet habitat d'intérêt, alors que l'arbre à Grand capricorne fait l'objet d'un classement en EBC, dans le cadre de la procédure de modification.** **La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et flore avérée ou potentielle.**
Consommation de l'espace	Ce STECAL, initialement d'une superficie de 1 006 m² a été réduit à 813 m² afin d'éviter les deux mares d'intérêt écologique. Au sein de ce STECAL, le projet retenu (implantation d'une ou deux cabanes perchées) ne génère en réalité qu'une imperméabilisation très limitée. **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi très limitée, ainsi que l'artificialisation du sol générée.**
Trame verte et bleue	Le STECAL délimité ne se positionne au sein d'aucun élément de TVB des différentes échelles considérées (régionale, SCoT ou PLUi). **Le projet ne génère donc aucune incidence sur la trame verte et bleue locale.**
Paysages et patrimoine	La modification vise à permettre l'accueil d'un projet d'hébergement léger de tourisme. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet la création d'un nouveau STECAL destiné à l'accueil de nouvelles habitations légères de loisirs. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau potable est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement (significative uniquement ponctuellement lors de l'accueil de touristes). En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	Un risque naturel a été identifié au droit du projet : retrait-gonflement des argiles. Le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ce risque. Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité touristique liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.

Création secteur ATL aux Galinoux sur la commune de Bergerac

- **Présentation de la démarche ERC**

En préambule, il est important de noter le travail qui a été réalisé sur ce STECAL en termes d'application de la séquence ERC. Ce STECAL a connu une évolution de son périmètre par rapport à la première emprise qui a servi de base aux prospections faune/flore/habitats/zones humides (c'est cette emprise qui est présentée dans la fiche d'analyse approfondie de l'état initial de l'environnement) : augmentation du retrait entre le STECAL et le vignoble à l'ouest, resserrement de l'emprise autour du projet et intégration du chemin au nord.
Ainsi, le STECAL est passé d'une emprise de 0,48 ha à 0,4 ha. La carte ci-après présente l'évolution entre l'emprise initiale et l'emprise finale du STECAL.

STECAL initial | Zone ATL retenue | Cours d'eau et ripisylves, à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

- Evaluation des incidences

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'espèce ou d'habitat d'espèce d'intérêt patrimonial avérés ou potentiels au droit du projet. En effet, les enjeux naturalistes identifiés se limitent à des espèces de mammifère (Hérisson d'Europe) et de reptiles (Couleuvre verte et jaune) qui, bien que protégées, sont communes, non menacées et bien réparties en Aquitaine. Dans la mesure où le règlement écrit limite l'emprise au sol des constructions projetées à 600 m², le projet n'aura pas d'incidence sur l'état local des populations de ces espèces. Il est à noter l'absence de zone humide avérée ou potentielle (que ce soit selon les critères botaniques ou pédologiques) sur l'intégralité du site étudié. **La protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est maintenue dans le cadre de la présente procédure.** **La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.**
Consommation de l'espace	La création de ce STECAL représente 0,4 ha. Au sein de ce STECAL, le projet retenu (création de 5 cabanes ou tentes lodges et d'un bloc sanitaire avec deux douches et un évier bordé d'un auvent et d'une terrasse en bois, le tout sans fondation en béton) ne génère en réalité qu'une imperméabilisation très limitée. **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi très limitée, ainsi que l'artificialisation du sol générée.**
Trame verte et bleue	Le STECAL délimité ne se positionne au sein d'aucun élément de TVB des différentes échelles considérées (régionale, SCoT ou PLUi). Considérant de plus que le ruisseau et sa ripisylve sont protégés par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, **le projet ne génère donc aucune incidence sur la trame verte et bleue locale.**
Paysages et patrimoine	La modification vise à permettre le développement limité d'une activité touristique. Aucune zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages n'est présente au droit du projet, à l'exception de zones de présomption de prescription archéologique en bordure Ouest et Est. Considérant que les aménagements prévus ne comporteront pas de fondation, ceux-ci n'affecteront pas le sous-sol. Ainsi, la création de ce nouveau STECAL ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet la création d'un nouveau STECAL destiné à l'accueil de nouvelles habitations légères de loisirs. Toutefois, le camping à la ferme dans lequel ce projet s'inscrit est déjà existant, les nouvelles habitations seront par conséquent très limitées. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau potable est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement (significative uniquement ponctuellement lors de l'accueil de touristes). En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	Un risque naturel a été identifié au droit du projet : retrait-gonflement des argiles. Le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ce risque.

Thème	Evaluation des incidences
	Concernant les risques technologiques, bien que le STECAL soit localisé à proximité d'une zone industrielle présentant de nombreuses industries classées ICPE, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude et le projet n'est pas de nature à augmenter ce risque.
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité touristique liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.

Création secteur A17 à La Graulet sur la commune de Bergerac

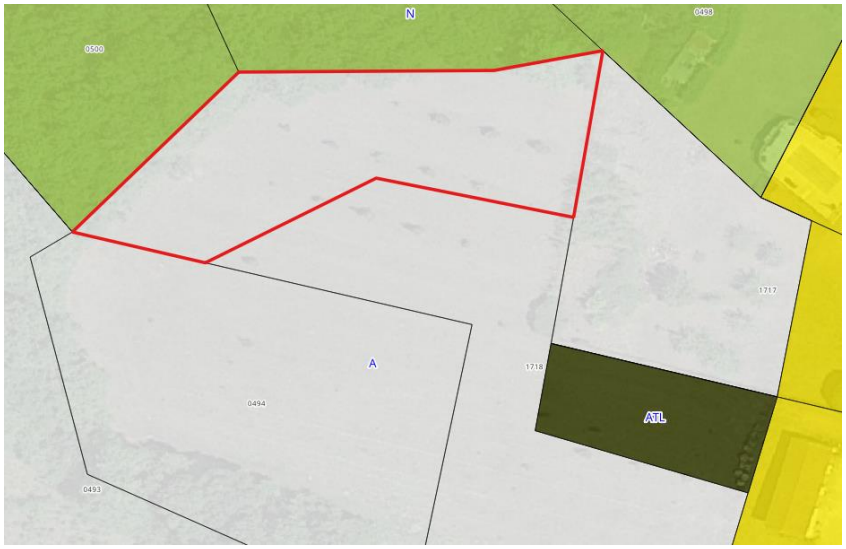
Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées n'ont révélé la présence avérée ou potentielle d'aucun habitat naturel, espèce faunistique ou floristique patrimoniale. De même, aucune zone humide n'a été recensée. **La création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle.**
Consommation de l'espace	Ce STECAL de 1 189 m² vise le comblement d'une dent creuse au sein d'un espace déjà urbanisé. **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi très limitée, ainsi que l'artificialisation du sol générée.**
Trame verte et bleue	Le STECAL délimité ne se positionne au sein d'aucun élément de TVB des différentes échelles considérées (régionale, SCoT ou PLUi). **Le projet ne génère donc aucune incidence sur la trame verte et bleue locale.**
Paysages et patrimoine	La modification vise à permettre le comblement d'une dent creuse au sein d'un espace déjà urbanisé. Ainsi, si le site est concerné par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Bergerac, la création de ce nouveau STECAL s'intègre au sein de l'enveloppe urbaine existante et ne génèrera donc aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local puisqu'il sera conditionné au respect des règles architecturales établies dans le règlement écrit.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet la création d'un nouveau STECAL destiné à l'implantation d'une habitation en comblement de dent creuse. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau potable est à prévoir, qui restera toutefois limitée considérant la capacité d'accueil de ce STECAL. En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	Deux risques naturels ont été identifié au droit du projet : retrait-gonflement des argiles et inondation par remontée de nappe (de type inondation de cave). Le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ces risques. Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.

Thème	Evaluation des incidences
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'implantation de l'habitation pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.

Création secteur ATL à Route du Viraillot sur la commune de Lamonzie-Montastruc

- **Présentation de la démarche ERC**

En préambule, il est important de noter le travail qui a été réalisé sur ce STECAL en termes d'application de la séquence ERC. Ce STECAL a connu une évolution de son périmètre par rapport à la première emprise qui a servi de base aux prospections faune/flore/habitats/zones humides (c'est cette emprise qui est présentée dans la fiche d'analyse approfondie de l'état initial de l'environnement) : relocalisation au sud-est à proximité de l'enveloppe urbaine existante, sur la même prairie, et réduction de l'emprise de façon à éviter l'interface avec le boisement.
Ainsi, le STECAL est passé d'une emprise de 1 900 m² à 641 m². La carte ci-après présente l'évolution entre l'emprise initiale et l'emprise finale du STECAL.



- **Evaluation des incidences**

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées sur l'emprise du STECAL initial ont révélé que la lisière boisée au nord du site investigué dans le cadre de l'évaluation environnementale constitue un enjeu naturaliste fort du fait de la présence d'habitats potentiels pour certains oiseaux menacés comme le Chardonneret élégant et le Verdier d'Europe. Cette lisière est également favorable au Lézard des murailles. L'ensemble du site (d'enjeu faible à l'exception de la lisière boisée) constitue également un habitat favorable pour le Hérisson d'Europe, de même que pour certaines espèces floristiques protégées en Aquitaine mais très communes (Lotier grêle et Lotier hispide). Au regard de ces éléments, le STECAL initialement délimité a été déplacé et réduit sur un autre secteur de la prairie mésophile, de façon à éviter la lisière boisée. Dans la mesure où le règlement écrit limite l'emprise au sol des constructions projetées à 600 m², et considérant que le STECAL s'implante sur une prairie plus vaste, le projet n'aura pas d'incidence sur l'état local des populations de ces espèces. **La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle.**
Consommation de l'espace	Ce STECAL, initialement d'une superficie de 1 900 m² a été déplacé et réduit de façon à éviter la lisière boisée et fait donc finalement 641 m². Au sein de ce STECAL, le projet retenu (implantation de deux ou trois cabanes d'une superficie de 25 à 40 m²) ne génère en réalité que quelques dizaines de mètres carrés imperméabilisés tout au plus. **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi très limitée, ainsi que l'artificialisation du sol générée. Par ailleurs, le repositionnement du STECAL en continuité de l'enveloppe urbaine bâtie existante réduit les phénomènes de mitage potentiellement générés.**
Trame verte et bleue	Le STECAL finalement délimité ne se positionne au sein d'aucun élément de TVB des différentes échelles considérées (régionale, SCoT ou PLUi). Le boisement au nord constitue un réservoir de biodiversité et sera préservé. **Le projet ne génère donc aucune incidence sur la trame verte et bleue locale.**
Paysages et patrimoine	La modification vise à permettre l'accueil d'un projet d'hébergement léger de tourisme. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet la création d'un nouveau STECAL destiné à l'accueil de nouvelles habitations légères de loisirs. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau potable est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement (significative uniquement ponctuellement lors de l'accueil de touristes). En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	Si l'emplacement initial du STECAL était concerné par le risque feu de forêt, l'emplacement final est situé en dehors des zones à risque. Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.

Thème	Evaluation des incidences
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité touristique liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.

Création secteur NTL à Route de la Grande Métaierie sur la commune de Saint-Sauveur

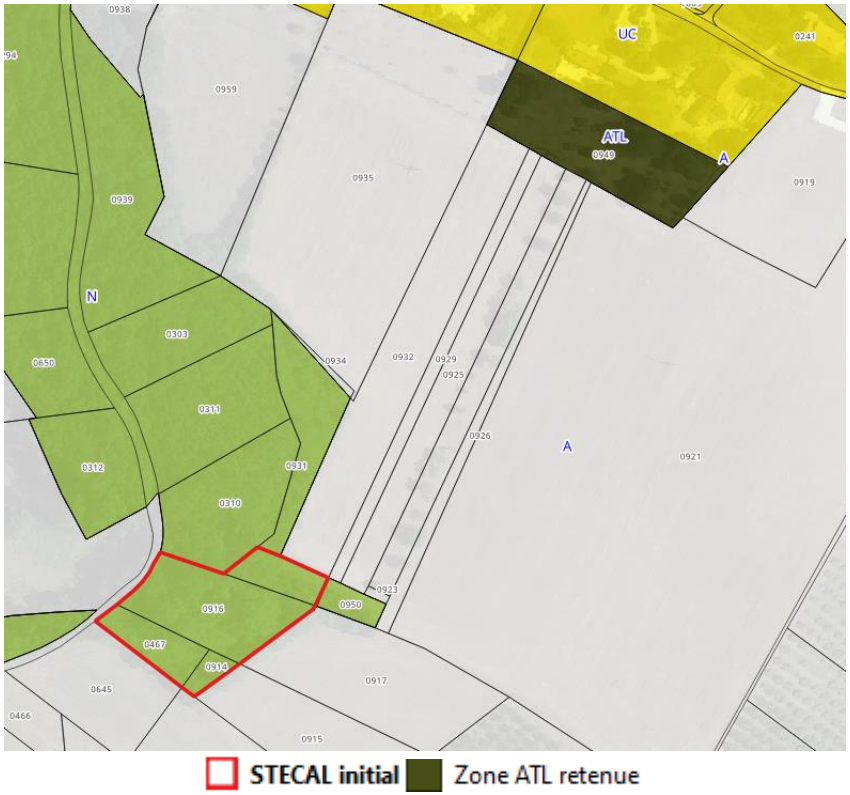
Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence du Tarier pâtre (oiseau protégé et quasi-menacé) au niveau de la haie arbustive en limite ouest du site, la sensibilité écologique de cet habitat est par conséquent considérée comme modérée. Le reste du site présente en revanche une faible sensibilité écologique, seule la haie en bordure sud est favorable au Lézard des murailles, protégé mais commun, non menacé et bien réparti en Aquitaine. Au regard de ces éléments, **une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est ajoutée sur la haie arbustive à l'ouest dans le cadre de la procédure de modification.** **La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique œnologique, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle.**
Consommation de l'espace	Au sein de ce STECAL, le projet retenu (création d'un bloc sanitaire pour l'accueil de caravanes, tentes et camping-car) ne génère en réalité qu'une imperméabilisation très limitée. **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi très limitée, ainsi que l'artificialisation du sol générée.**
Trame verte et bleue	Le STECAL délimité est considéré comme un réservoir de biodiversité identifié dans la TVB du SCoT et du PLUi. Si, dans l'état actuel, le site n'est pas boisé, un boisement est présent en bordure sud-ouest et sera préservé. **Le projet ne génère donc aucune incidence sur la trame verte et bleue locale.**
Paysages et patrimoine	La modification vise à permettre l'accueil d'un projet d'hébergement léger de tourisme. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet la création d'un nouveau STECAL destiné à l'accueil de campeurs. Les emplacements seront limités. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau potable est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement (significative uniquement ponctuellement lors de l'accueil de touristes). En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	Un risque naturel a été identifié au droit du projet : feu de forêt. Considérant que la zone d'implantation retenue du projet est positionnée en bordure d'un massif boisé, que le site est doté d'accès existants qu'il conviendra toutefois de renforcer, ainsi que

Thème	Evaluation des incidences
	la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillement autour du bâti constitué qui seront mises en œuvre, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque. Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité touristique liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.

Création secteur ATL à Route de la Fouillouse sur la commune de Saint-Nexans

- **Présentation de la démarche ERC**

En préambule, il est important de noter le travail qui a été réalisé sur ce STECAL en termes d'application de la séquence ERC. Ce STECAL a connu une évolution de son périmètre par rapport à la première emprise qui a servi de base aux prospections faune/flore/habitats/zones humides (c'est cette emprise qui est présentée dans la fiche d'analyse approfondie de l'état initial de l'environnement) : relocalisation complète en dehors de l'emprise forestière, en fond de jardin des habitations au nord.
Ainsi, le STECAL est passé d'une emprise de 0,46 ha à 0,42 ha. La carte ci-après présente l'évolution entre l'emprise initiale et l'emprise finale du STECAL.



- Evaluation des incidences

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées sur l'emprise du STECAL initial ont révélé la présence d'une mare forestière présentant une sensibilité écologique modéré car la Salamandre tachetée (amphibien protégé partiellement) pourrait s'y reproduire ou y hiverner. Le reste du site présente une sensibilité écologique faible mais reste favorable au Hérisson d'Europe et à l'Ecureuil roux, espèces communes et non menacées mais intégralement protégées. Au regard de ces éléments, et en considération du risque feu de forêt, le STECAL a été entièrement déplacé au niveau des fonds de jardin au nord, évitant ainsi le boisement et sa mare. **La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle considérant les adaptations opérées.**

Thème	Evaluation des incidences
Consommation de l'espace	Ce STECAL est passé d'une emprise de 0,46 ha à 0,42 ha. Au sein de ce STECAL, le projet retenu (installation de 3 à 4 hébergements insolites d'une taille d'environ 35 m² chacun) ne génère en réalité qu'une imperméabilisation très limitée. **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi très limitée, ainsi que l'artificialisation du sol générée. De plus, le projet retenu constitue un choix de moindre impact limitant les phénomènes de mitage des espaces NAF (repositionnement du STECAL en continuité de l'enveloppe urbaine existante).**
Trame verte et bleue	Le STECAL initial était localisé dans un secteur considéré comme un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique boisé identifié aux différentes échelles considérées (régionale, SCoT ou PLUi. Si le STECAL finalement retenu est toujours localisé à l'interface entre un réservoir de biodiversité de plaine agricole à enjeu avifaune et un corridor écologique des boisements de feuillus et forêts mixtes dans la TVB régionale, cela ne correspond pas à l'occupation du sol véritablement retrouvée (fond de jardin hors boisement). Aucun élément de la TVB du SCoT ou du PLUi n'est de plus identifié au niveau du STECAL retenu. **Le projet ne génère donc aucune incidence sur la trame verte et bleue locale.**
Paysages et patrimoine	La modification vise à permettre l'accueil d'un projet d'hébergement léger de tourisme. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet la création d'un nouveau STECAL destiné à l'accueil de nouvelles habitations légères de loisirs. Les emplacements seront limités. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau potable est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement (significative uniquement ponctuellement lors de l'accueil de touristes). En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	Un risque naturel a été identifié au droit du projet : feu de forêt. Considérant que la zone d'implantation retenue du projet est positionnée prêt d'un massif boisé, que le site est doté d'accès existants qu'il conviendra toutefois de renforcer, ainsi que la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillement autour du bâti constitué qui seront mises en œuvre, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque. Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité touristique liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.

Création secteur NTL à Fauconnaix sur la commune de Monfaucon

- **Présentation de la démarche ERC**

En préambule, il est important de noter le travail qui a été réalisé sur ce STECAL en termes d'application de la séquence ERC. Ce STECAL a connu deux évolutions de son périmètre par rapport à la première emprise qui a servi de base aux prospections faune/flore/habitats/zones humides (c'est cette emprise qui est présentée dans la fiche d'analyse approfondie de l'état initial de l'environnement) :

- Première évolution :
  - Léger décalage à l'Est et réduction de son emprise de façon à éviter l'interface avec le boisement
- Seconde évolution :
  - Relocalisation totale du STECAL à l'Est, sur la même prairie, et nouvelle réduction de son emprise.

Ainsi, le STECAL est passé d'une emprise de 2 690 m² à 651 m². La carte ci-après présente l'évolution entre l'emprise initiale et l'emprise finale du STECAL.

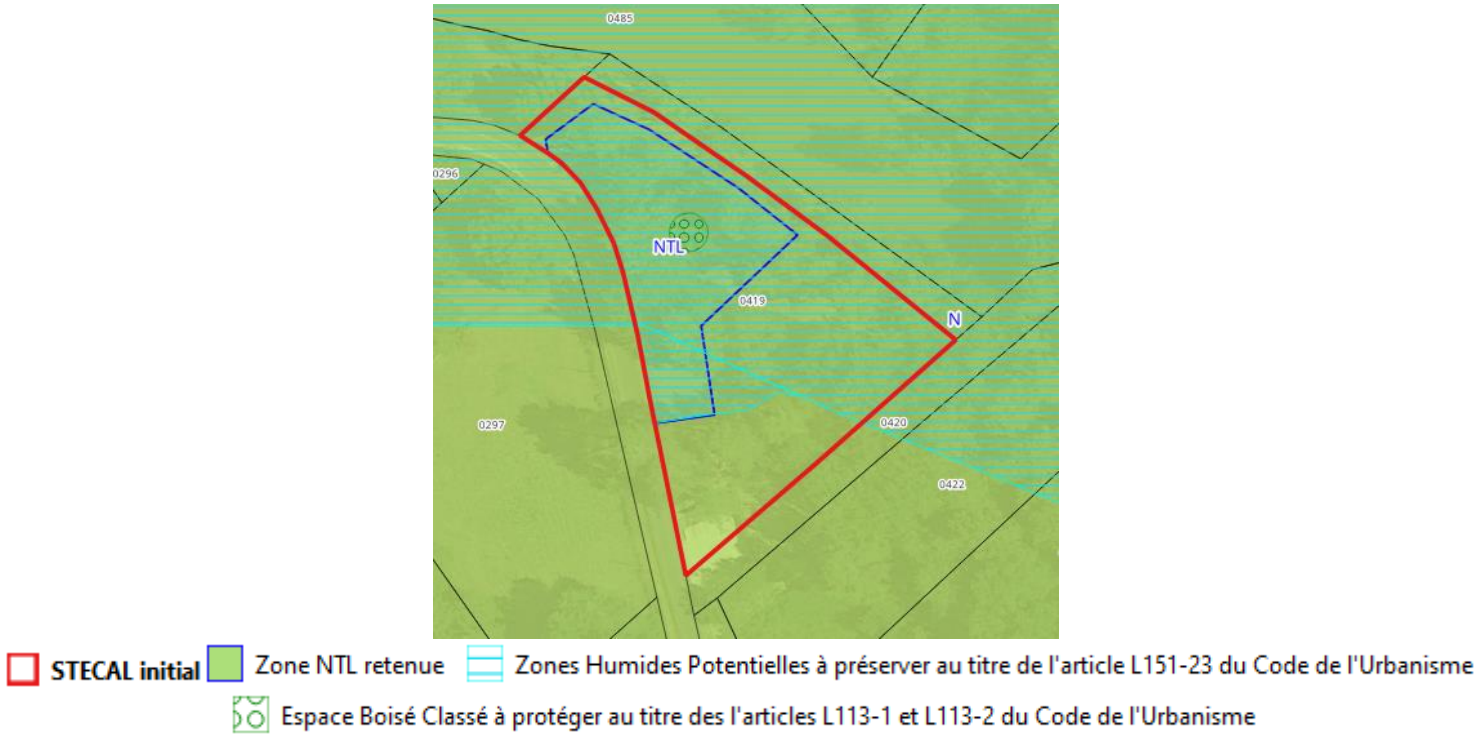
- **Evaluation des incidences**

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées sur l'emprise du STECAL initial ont révélé que la lisière nord du site investigué dans le cadre de l'évaluation environnementale est favorable à certains oiseaux menacés (Chardonneret élégant, Verdier d'Europe, Serin cini). Cette lisière est également favorable au Lézard des murailles, espèce commune et non menacée mais intégralement protégée. Au regard de ces éléments, le STECAL initialement délimité a été décalé vers la maison et réduit, de façon à éviter la lisière boisée. **La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle.**
Consommation de l'espace	Ce STECAL, initialement d'une superficie de 2 690 m² a été décalé et réduit de façon à éviter la lisière nord et fait donc finalement 651 m². Au sein de ce STECAL, le projet retenu (implantation de maximum trois habitats légers de type mobil-home) ne génère en réalité qu'une imperméabilisation très limitée. **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi très limitée, ainsi que l'artificialisation du sol générée.**
Trame verte et bleue	Le STECAL finalement délimité se positionne en bordure d'un réservoir de biodiversité boisé (à l'échelle régionale, il est inclus dans ce réservoir mais ne présente en réalité pas de caractère boisé). Ce réservoir de biodiversité est préservé par le projet. **Le projet ne génère donc aucune incidence sur la trame verte et bleue locale.**
Paysages et patrimoine	La modification vise à permettre l'accueil d'un projet d'hébergement léger de tourisme. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet la création d'un nouveau STECAL destiné à l'accueil de nouvelles habitations légères de loisirs. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau potable est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement (une activité agricole étant déjà déployée). En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	Un risque naturel a été identifié au droit du projet : feu de forêt. Considérant que la zone d'implantation retenue du projet est positionnée en bordure d'un massif boisé, que le site est doté d'un accès facile sur une voie communale et un chemin existant, ainsi que la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillement autour du bâti constitué qui seront mises en œuvre, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque. Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité touristique liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.

Création secteur NTL à Pradelou sur la commune de Saint-Pierre-d'Eyraud

- **Présentation de la démarche ERC**

En préambule, il est important de noter le travail qui a été réalisé sur ce STECAL en termes d'application de la séquence ERC. Ce STECAL a connu une évolution de son périmètre par rapport à la première emprise qui a servi de base aux prospections faune/flore/habitats/zones humides (c'est cette emprise qui est présentée dans la fiche d'analyse approfondie de l'état initial de l'environnement) : réduction de l'emprise afin d'appliquer un recul avec les berges du plan d'eau.
Ainsi, le STECAL est passé d'une emprise de 0,38 ha à 0,15 ha. La protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme existante vis-à-vis des zones humides potentielles est étendue de façon à prendre en compte la zone humide pédologique avérée dans le cadre de la procédure de modification, et l'arbre à Grand capricorne fait l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé (EBC). La carte ci-après présente l'évolution entre l'emprise initiale et l'emprise finale du STECAL (le hachuré bleu correspond aux prescriptions zones humides et le cercle vert à l'EBC).



- **Evaluation des incidences**

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées sur l'emprise du STECAL initial ont révélé la présence d'un chêne abritant le Grand Capricorne, espèce intégralement protégée et menacée. Les deux-tiers nord du site constituent également une zone humide pédologique. Au regard de ces éléments, le STECAL initialement délimité a été réduit, de façon à appliquer un recul avec les berges du plan d'eau. Les constructions qui seront réalisées au sein de la zone humide pédologique seront limitées, tant en surface qu'en incidence sur le sol (il s'agira d'Habitations Légères de Loisirs de type lodge, sans fondation). **Une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est de plus ajoutée sur la zone humide pédologique, permettant le respect de règles de construction spécifiques limitant les incidences potentielles de toute construction sur les zones humides, alors que l'arbre à Grand capricorne fait l'objet d'un classement en EBC, dans le cadre de la procédure de modification.** **La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc qu'une incidence limitée sur les zones humides du site étudié, et aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle.**
Consommation de l'espace	Ce STECAL a été réduit par rapport à la zone d'étude investiguée dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale, passant de 0,38 ha à 0,15 ha. Au sein de ce STECAL, le projet retenu ne génère en réalité qu'une imperméabilisation très limitée. **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi très limitée, ainsi que l'artificialisation du sol générée.**
Trame verte et bleue	Le STECAL délimité est positionné au sein de réservoirs de biodiversité identifiés aux différentes échelles considérées (sous-trame des milieux boisés et zones humides). Considérant que l'état boisé du site ne sera pas remis en cause, et que les incidences sur les zones humides pédologiques seront négligeables au regard du projet (bâtiments sans fondation), **celui-ci ne génère donc aucune incidence sur la trame verte et bleue locale.**
Paysages et patrimoine	La modification vise à permettre l'accueil d'un projet d'hébergement léger de tourisme. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet la création d'un nouveau STECAL destiné à l'accueil de nouvelles habitations légères de loisirs. Les nouvelles habitations seront limitées. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau potable est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement (significative uniquement ponctuellement lors de l'accueil de touristes). En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles. Considérant que la zone d'implantation retenue du projet est positionnée au sein d'un massif boisé, que le site est doté d'un accès facile sur une voie communale, ainsi que la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillement autour du bâti constitué qui seront mises en œuvre, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque. Vis-à-vis de l'aléa lié au

Thème	Evaluation des incidences
	retrait-gonflement des argiles, le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ce risque. Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité touristique liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.

Création secteurs NTL et ATL à Petit Durbec sur la commune de La Force

- **Présentation de la démarche ERC**

En préambule, il est important de noter le travail qui a été réalisé sur ces STECAL en termes d'application de la séquence ERC. Ces STECAL ont connu une évolution de leurs périmètres par rapport aux premières emprises qui ont servi de base aux prospections faune/flore/habitats/zones humides (c'est cette emprise qui est présentée dans la fiche d'analyse approfondie de l'état initial de l'environnement) : réduction d'emprise et décalage afin d'éviter la haie.
Ainsi, ces STECAL sont passés d'une emprise de 0,61 ha à 0,52 ha pour le secteur NTL, et de 503 m² à 435 m² pour le secteur ATL. L'arbre à Grand capricorne fait de plus l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé (EBC) dans le cadre de la procédure de modification. La carte ci-après présente l'évolution entre l'emprise initiale et l'emprise finale du STECAL (le cercle vert correspond à l'arbre à Grand capricorne).

STECAL initial Zone NTL retenue

Zone ATL retenue Espace Boisé Classé à protéger au titre des l'articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme

- **Evaluation des incidences**

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées sur les emprises des STECAL initiaux ont révélé la présence d'un chêne abritant le Grand Capricorne, espèce intégralement protégée et menacée et représentant ponctuellement un enjeu modéré. Le reste du site présente un enjeu faible, plusieurs espèces protégées mais communes, non menacées et bien réparties en Aquitaine sont présentes ou potentielles : le Hérisson d'Europe, l'Ecureuil roux, le Lézard des murailles et la Couleuvre verte et jaune. Au regard de ces éléments, ces STECAL initialement délimités ont été réduits afin de limiter l'interface avec les milieux boisés. **L'arbre abritant le Grand Capricorne fait l'objet d'un classement en EBC dans le cadre de la procédure de modification.** Dans la mesure où le règlement écrit limite l'emprise au sol des constructions projetées à 600 m², et que les aménagements seront réalisés en lisière de forêt, le projet n'aura pas d'incidence sur l'état local des populations des espèces communes d'autant que le site est déjà en partie aménagé (mobil-home existant). **La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle.**

Thème	Evaluation des incidences
Consommation de l'espace	Ces deux STECAL ont été réduit par rapport à la zone d'étude investiguée dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale, passant de 0,61 ha à 0,52 ha pour le secteur NTL, et de 503 m² à 435 m² pour le secteur ATL. Au sein de ces STECAL, le projet retenu (remplacement d'un mobil-home et d'un bloc sanitaire et installation de 3 yourtes) ne génère en réalité que quelques centaines de mètres carrés imperméabilisés tout au plus. **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi très limitée, ainsi que l'artificialisation du sol générée.**
Trame verte et bleue	Le STECAL délimité est considéré comme un réservoir de biodiversité boisé identifié au SCoT et au PLUi. Les hébergements seront installés en lisière du boisement. Le réservoir de biodiversité ne sera pas fragmenté, le déplacement des espèces pourra toujours avoir lieu. A noter que le site est d'ores et déjà, pour partie, anthropisé (mobil-home existant). **Le projet ne génère donc aucune incidence sur la trame verte et bleue locale.**
Paysages et patrimoine	La modification vise à permettre l'accueil d'un projet d'hébergement léger de tourisme. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet la création d'un nouveau STECAL destiné à l'accueil de nouvelles habitations légères de loisirs. Les nouvelles habitations seront limitées. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau potable est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement (significative uniquement ponctuellement lors de l'accueil de touristes). En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles. Considérant que la zone d'implantation retenue du projet est positionnée au sein d'un massif boisé, que le site est doté d'un accès facile sur une voie communale et un chemin existant, ainsi que la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillement autour du bâti constitué qui seront mises en œuvre, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque. Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ce risque. Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité touristique liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.

Création secteur ATL à Combrillac sur la commune de Prigonrieux

- **Présentation de la démarche ERC**

En préambule, il est important de noter le travail qui a été réalisé sur ce STECAL en termes d'application de la séquence ERC. Ce STECAL a connu une évolution de son périmètre par rapport à la première emprise qui a servi de base aux prospections faune/flore/habitats/zones humides (c'est cette emprise qui est présentée dans la fiche d'analyse approfondie de l'état initial de l'environnement) : forte réduction pour éviter le mitage et le contact avec les haies.
Ainsi, le STECAL est passé d'une emprise de 5 085 m² à 364 m². La carte ci-après présente l'évolution entre l'emprise initiale et l'emprise finale du STECAL.

- **Evaluation des incidences**

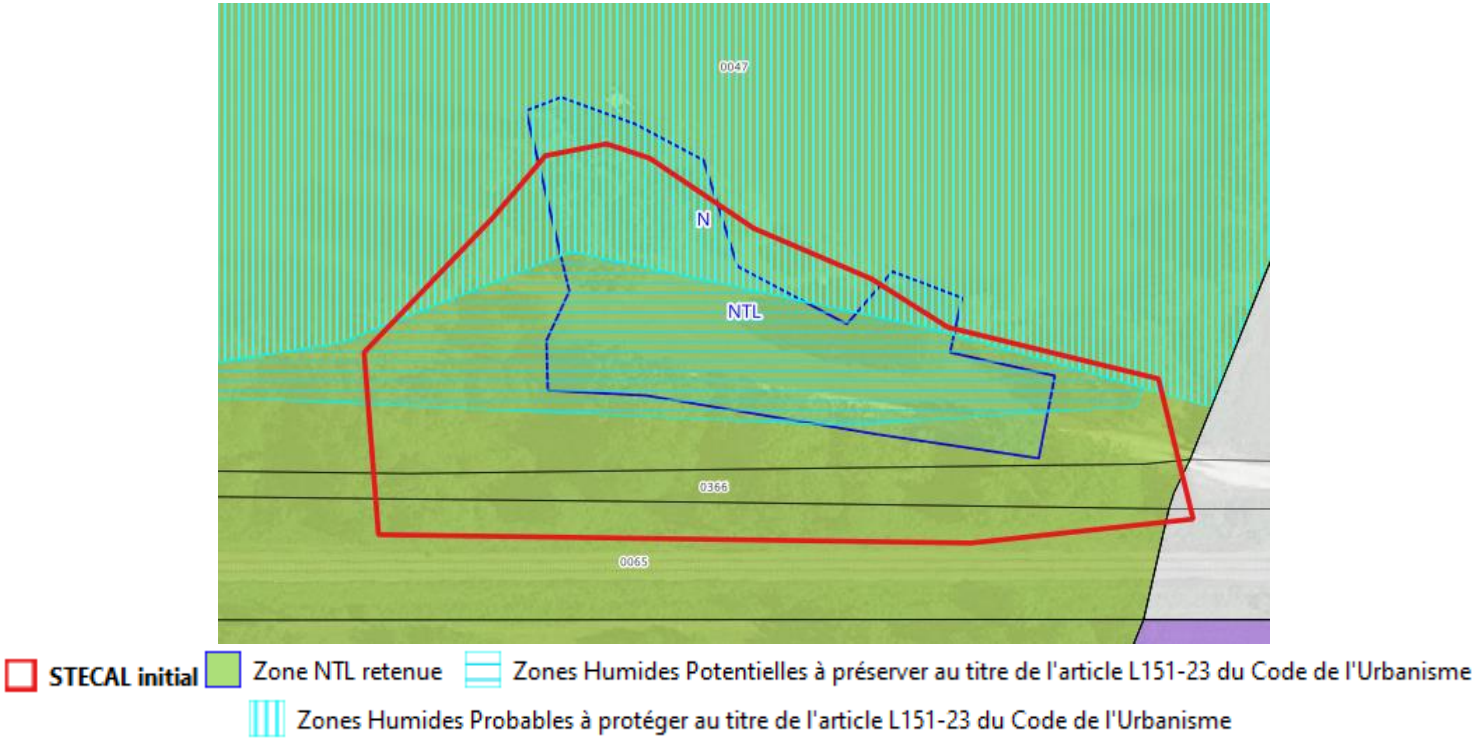
Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées sur l'emprise du STECAL initial ont révélé que l'ensemble du site est favorable au Hérisson d'Europe et la Couleuvre verte et jaune, espèces communes, non menacées et bien réparties en Aquitaine mais protégées. Certaines espèces d'oiseaux non menacées et protégées se reproduisent au niveau de la haie mixte et des fourrés arbustifs et ronciers.

Thème	Evaluation des incidences
	Au regard de ces éléments, le STECAL initialement délimité a été réduit afin d'éviter la haie mixte. Dans la mesure où le règlement écrit limite l'emprise au sol des constructions projetées à 600 m² (emprise supérieure à la surface finale du STECAL qui est de 364 m² et largement supérieure à celle du projet envisagé d'environ 15 m²), le projet n'aura pas d'incidence sur l'état local des populations de ces espèces. **La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle.**
Consommation de l'espace	Ce STECAL, initialement d'une superficie de 5 085 m² a été fortement et fait donc finalement 364 m². Au sein de ce STECAL, le projet retenu (implantation d'une tiny-house de 15 m²) ne génère en réalité qu'une imperméabilisation très limitée. **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi très limitée, ainsi que l'artificialisation du sol générée.**
Trame verte et bleue	Le STECAL délimité ne se positionne au sein d'aucun élément de TVB des différentes échelles considérées (régionale, SCoT ou PLUi). **Le projet ne génère donc aucune incidence sur la trame verte et bleue locale.**
Paysages et patrimoine	La modification vise à permettre l'accueil d'un projet d'hébergement léger de tourisme. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet la création d'un nouveau STECAL destiné à l'accueil d'une nouvelle habitation légère de loisir. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau potable est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement (significative uniquement ponctuellement lors de l'accueil de touristes). En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles. Considérant que la zone d'implantation retenue du projet est positionnée au milieu d'un massif boisé, que le site est doté d'un accès facile sur une voie communale et un chemin existant ainsi que la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillement autour du bâti constitué qui seront mises en œuvre, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque. Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ce risque. Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité touristique liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.

Création secteur NTL à Bonneguise sur la commune de Prigonrieux

- **Présentation de la démarche ERC**

En préambule, il est important de noter le travail qui a été réalisé sur ce STECAL en termes d'application de la séquence ERC. Ce STECAL a connu une évolution de son périmètre par rapport à la première emprise qui a servi de base aux prospections faune/flore/habitats/zones humides (c'est cette emprise qui est présentée dans la fiche d'analyse approfondie de l'état initial de l'environnement) : réduction afin d'éviter les fourrés au sud.
Ainsi, le STECAL est passé d'une emprise de 0,51 ha à 0,2 ha. La carte ci-après présente l'évolution entre l'emprise initiale et l'emprise finale du STECAL. A noter que les expertises écologiques réalisées sur ce site n'ont recensées aucune zone humide botanique ou pédologique.



- **Evaluation des incidences**

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées sur l'emprise du STECAL initial ont révélé que les fourrés au sud du site sont favorables au Hérisson d'Europe et au Lézard des murailles, espèces communes, non menacées et bien réparties en Aquitaine mais protégées. Au regard de ces éléments, le STECAL initialement délimité a été réduit de façon à éviter les fourrés. A noter qu'aucune zone humide botanique ou pédologique n'a été recensée sur ce site suite aux investigations naturalistes réalisées. **La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle.**
Consommation de l'espace	Ce STECAL, initialement d'une superficie de 0,51 ha a été réduit et fait donc finalement 0,2 ha. Au sein de ce STECAL, le projet retenu (création d'une guinguette) ne génère en réalité qu'une imperméabilisation limitée. **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi très limitée, ainsi que l'artificialisation du sol générée.**
Trame verte et bleue	Le STECAL est identifié comme une surface en eau dans le PLUi et comme un réservoir de biodiversité des zones humides avérées dans le SCoT. Les prospections naturalistes n'ont fait état d'aucune zone humide (botanique ou pédologique) au droit du STECAL **Le projet ne génère donc aucune incidence sur la trame verte et bleue locale.**
Paysages et patrimoine	La modification vise à permettre l'accueil d'un projet d'hébergement léger de tourisme. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet la création d'un nouveau STECAL destiné à l'accueil d'une guinguette. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau potable est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement (significative uniquement ponctuellement lors de la saison touristique). En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	Deux risques naturels ont été identifié au droit du projet : retrait-gonflement des argiles et inondation par remontée de nappe (de type inondation de cave). Le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ces risques. Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité touristique liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.

Création secteur NL à Rue du Bac sur la commune de Gardonne

- **Evaluation des incidences**

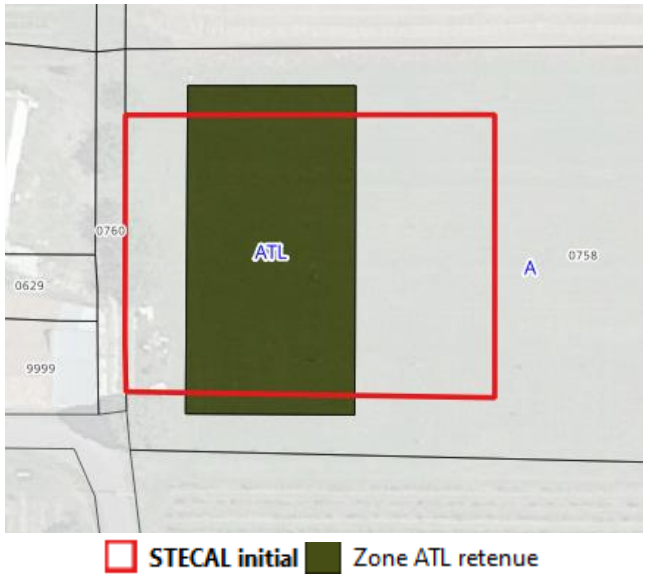
Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées sur l'emprise du STECAL ont révélé que les enjeux écologiques se limitent à la présence possible de certaines espèces végétales protégées de pelouses et de zones dénudées, en particulier les lotiers grêle et hispide qui, bien que protégés, sont des espèces très communes en Aquitaine. Dans la mesure où le règlement écrit limite l'emprise au sol des constructions projetées à 600 m², le projet n'aura pas d'incidence sur l'état local des populations de ces espèces. **La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle.**
Consommation de l'espace	Au sein de ce STECAL d'une superficie de 0,74 ha, le projet retenu (aménagement d'une aire de loisirs non imperméabilisante à l'exception de 4 containers d'environ 30 m² chacun pour le stockage des équipements) ne génère en réalité qu'une imperméabilisation limitée. **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi très limitée, ainsi que l'artificialisation du sol générée.**
Trame verte et bleue	Le STECAL est localisé à l'interface de plusieurs éléments de Trame verte et bleue dans les différentes échelles considérées : réservoir de biodiversité des milieux humides et aquatiques, corridor boisé, cours d'eau de la Trame bleue. Les prospections naturalistes n'ont fait état d'aucune zone humide (botanique ou pédologique) au droit du STECAL. Les aménagements seront très limités et ne remettront pas en cause le rôle de corridor écologique que joue la Dordogne. **Le projet ne génère donc aucune incidence sur la trame verte et bleue locale.**
Paysages et patrimoine	La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet la création d'un nouveau STECAL destiné à l'accueil d'une base de canoé. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau potable est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement (significative uniquement ponctuellement lors de la saison touristique). En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	Deux risques naturels ont été identifié au droit du projet : retrait-gonflement des argiles et inondation par remontée de nappe (de type débordement de nappe). Le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ces risques. Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude. Des sites industriels (ICPE non SEVESO et ancien site industriel) sont situés à plus de 200 m au sud. De même, la D936 qui passe à environ 170 m au sud est

Thème	Evaluation des incidences
	identifié comme axe de transport de matières dangereuses. L'activité générée par ce STECAL n'est pas de nature à augmenter ce risque.
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité touristique liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.

Création secteur ATL à Route du Cèdre sur la commune de Monestier

- **Présentation de la démarche ERC**

En préambule, il est important de noter le travail qui a été réalisé sur ce STECAL en termes d'application de la séquence ERC. Ce STECAL a connu une évolution de son périmètre par rapport à la première emprise qui a servi de base aux prospections faune/flore/habitats/zones humides (c'est cette emprise qui est présentée dans la fiche d'analyse approfondie de l'état initial de l'environnement) : réduction pour éviter les arbres existants.
Ainsi, le STECAL est passé d'une emprise de 1980 m² à 1060 m². La carte ci-après présente l'évolution entre l'emprise initiale et l'emprise finale du STECAL.



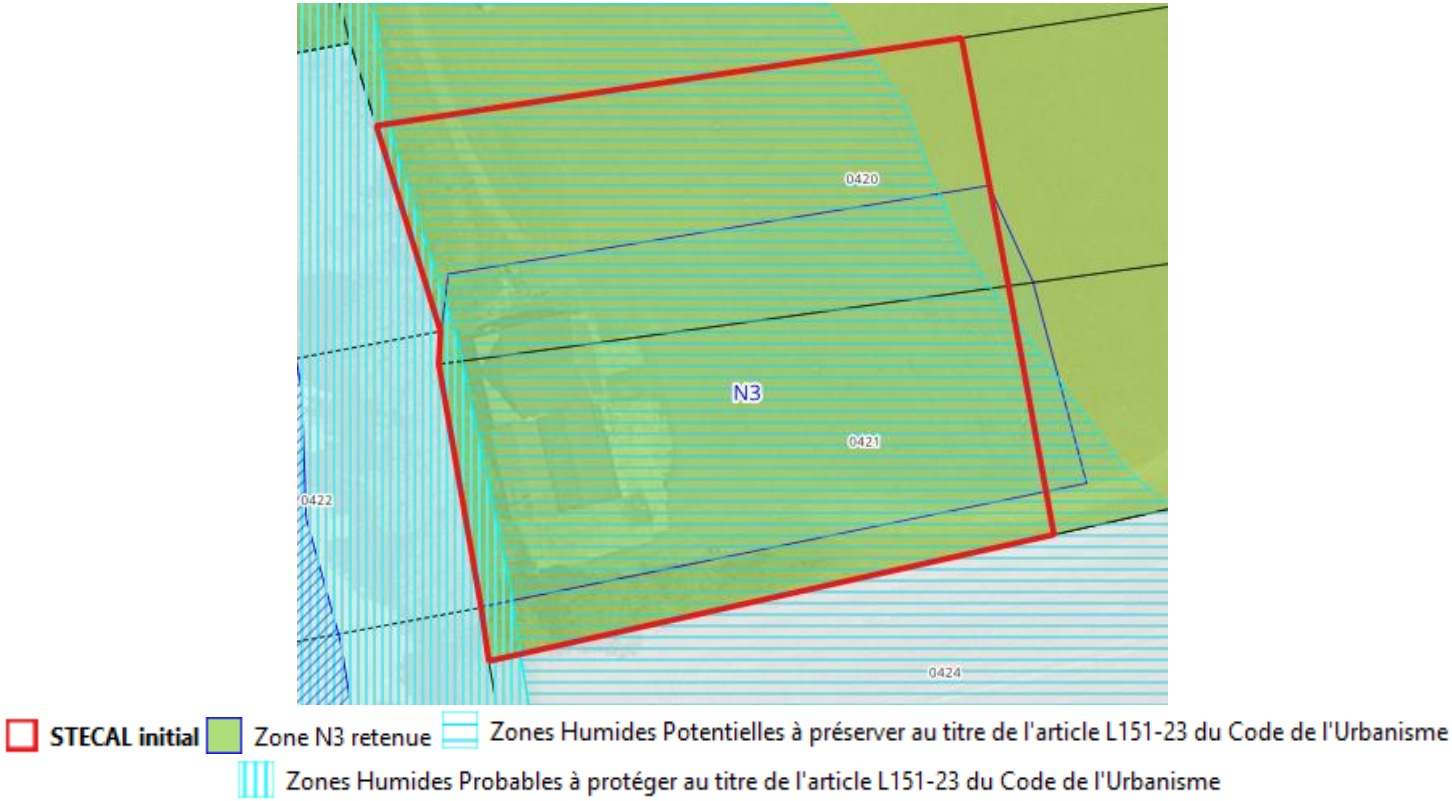
- **Evaluation des incidences**

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées sur l'emprise du STECAL initial n'ont révélé aucun enjeu particulier concernant la faune, la flore, les habitats naturels et les zones humides. **La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle.**
Consommation de l'espace	Ce STECAL, initialement d'une superficie de 1 980 m² a été réduit et fait donc finalement 1 060 m². Au sein de ce STECAL, le projet retenu (implantation de 4 habitations légères de loisirs, ainsi qu'un espace jeux et un parking) ne génère en réalité qu'une imperméabilisation limitée. **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi très limitée, ainsi que l'artificialisation du sol générée.**
Trame verte et bleue	Le STECAL délimité ne se positionne au sein d'aucun élément de TVB des différentes échelles considérées (régionale, SCoT ou PLUi). **Le projet ne génère donc aucune incidence sur la trame verte et bleue locale.**
Paysages et patrimoine	La modification vise à permettre l'accueil d'un projet d'hébergement léger de tourisme. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet la création d'un nouveau STECAL destiné à l'accueil de nouvelles habitations légères de loisirs. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau potable est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement (significative uniquement ponctuellement lors de l'accueil de touristes). En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	Un risque naturel a été identifié au droit du projet : feu de forêt. Considérant que la zone d'implantation retenue du projet est positionnée en bordure d'un massif boisé, que le site est doté d'un accès facile sur une voie communale et un chemin existant, ainsi que la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillement autour du bâti constitué qui seront mises en œuvre, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque. Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité touristique liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.

Création secteur N3 au Seignal sur la commune de Thénac

- **Présentation de la démarche ERC**

En préambule, il est important de noter le travail qui a été réalisé sur ce STECAL en termes d'application de la séquence ERC. Ce STECAL a connu une évolution de son périmètre par rapport à la première emprise qui a servi de base aux prospections faune/flore/habitats/zones humides (c'est cette emprise qui est présentée dans la fiche d'analyse approfondie de l'état initial de l'environnement) : resserrement du site autour du bâtiment.
Ainsi, le STECAL est passé d'une emprise de 0,76 ha à 0,48 ha. La carte ci-après présente l'évolution entre l'emprise initiale et l'emprise finale du STECAL. A noter que les expertises écologiques réalisées sur ce site n'ont recensées aucune zone humide botanique ou pédologique.



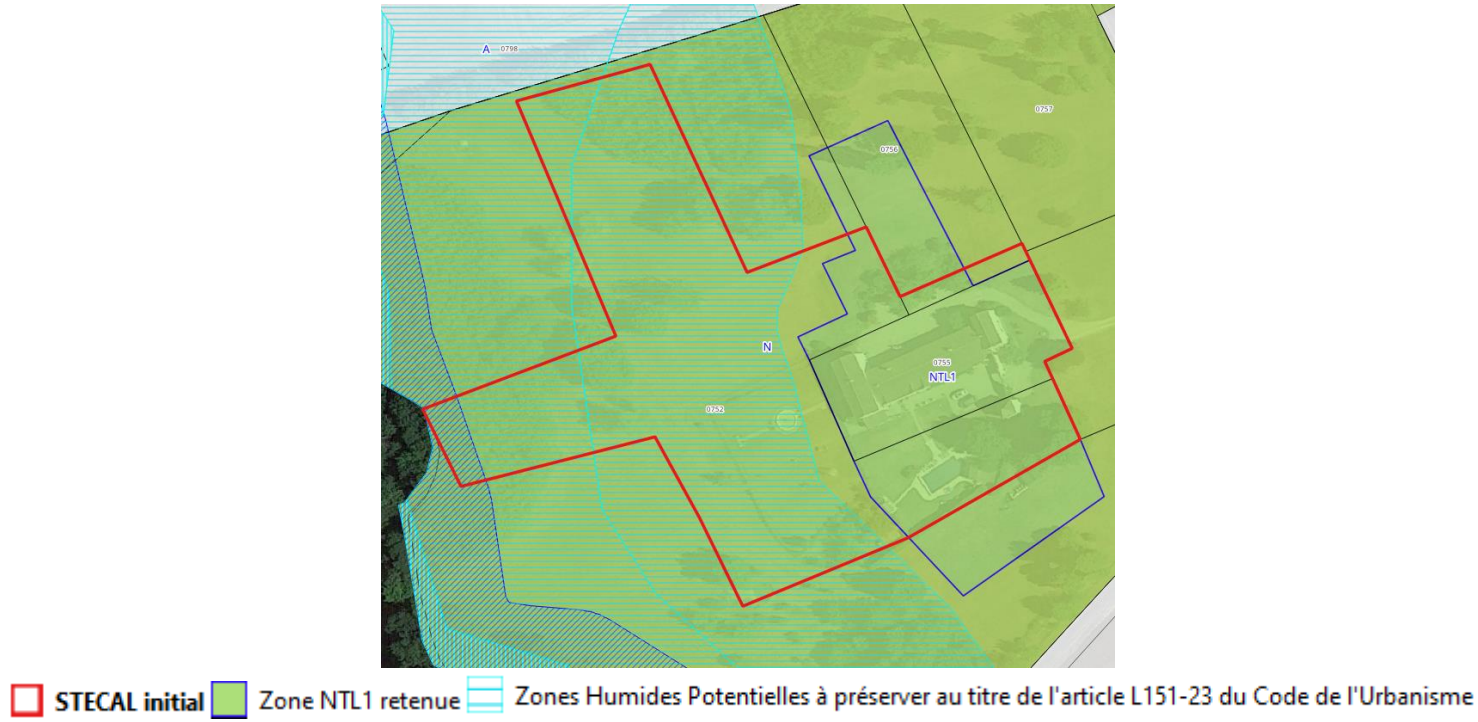
- **Evaluation des incidences**

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées sur l'emprise du STECAL initial ont révélé que les haies arbustives et l'alignement de frênes à l'ouest et au sud sont favorables au Hérisson d'Europe, au Lézard des murailles et la Couleuvre verte et jaune, espèces communes, non menacées et bien réparties en Aquitaine mais protégées. Au regard de ces éléments, le STECAL initialement délimité a été réduit de façon à éviter la partie sud. Considérant de plus que, dans la mesure où le règlement écrit limite l'emprise au sol des constructions projetées à 600 m², le projet n'aura pas d'incidence sur l'état local des populations de ces espèces. A noter qu'aucune zone humide botanique ou pédologique n'a été recensée sur ce site. **La modification vise à permettre la réalisation d'une extension limitée du bâtiment existant, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc aucune incidence notable sur la faune et la flore avérée ou potentielle.**
Consommation de l'espace	Ce STECAL, initialement d'une superficie de 0,76 ha a été réduit et fait donc finalement 0,48 ha. Au sein de ce STECAL, le projet retenu (extension de 72,50 m² du hangar existant) ne génère en réalité qu'une imperméabilisation limitée. **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi très limitée, ainsi que l'artificialisation du sol générée.**
Trame verte et bleue	Le STECAL est localisé en bordure d'un cours d'eau de la Trame bleue identifié dans les différentes TVB (régionale, SCoT et PLUi). Dans le SCoT et le PLUi, il est également associé à ce cours d'eau un réservoir de biodiversité des zones humides. Les prospections naturalistes n'ont fait état d'aucune zone humide (botanique ou pédologique) au droit du STECAL. **Le projet ne génère donc aucune incidence sur la trame verte et bleue locale.**
Paysages et patrimoine	La modification vise à permettre une extension limitée du hangar existant. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet la création d'un nouveau STECAL destiné à une extension du hangar existant. Dans ce cadre, aucune augmentation des prélèvements en eau n'est à prévoir. En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	Un risque naturel a été identifié au droit du projet : inondation par remontée de nappe (de type inondation de cave). Le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ces risques. Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité liée au projet ne générera pas une augmentation du trafic routier local.

Création secteur NTL1 à La Chartreuse sur la commune de Thénac

- **Présentation de la démarche ERC**

En préambule, il est important de noter le travail qui a été réalisé sur ce STECAL en termes d'application de la séquence ERC. Ce STECAL a connu une évolution de son périmètre par rapport à la première emprise qui a servi de base aux prospections faune/flore/habitats/zones humides (c'est cette emprise qui est présentée dans la fiche d'analyse approfondie de l'état initial de l'environnement) : réduction afin d'éviter les zones humides botanique et pédologique.
Ainsi, le STECAL est passé d'une emprise de 0,9 ha à 0,68 ha. La protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme existante vis-à-vis des zones humides potentielles est étendue de façon à prendre en compte les zones humides botanique et pédologique avérées dans le cadre de la procédure de modification. La carte ci-après présente l'évolution entre l'emprise initiale et l'emprise finale du STECAL (le hachuré bleu correspond aux prescriptions zones humides).



- **Evaluation des incidences**

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées sur l'emprise du STECAL initial ont révélé la présence d'habitats favorables aux amphibiens ainsi qu'au Hérisson d'Europe. En pointe sud-ouest du STECAL initial est également délimitée une zone humide botanique alors que la partie centrale constitue elle une zone humide pédologique. Au regard de ces éléments, le STECAL initialement délimité a été fortement réduit. Ainsi, les habitats amphibiens et les zones humides botanique et pédologique sont totalement évités. **La prescription existante au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, relative aux zones humides potentielles, est de plus étendue dans le cadre de la présente modification de façon a intégré les zones humides botanique et pédologique avérées.** **La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique limité, la création de ce nouveau STECAL ne génère donc qu'une incidence très limitée sur les zones humides du site étudié, et aucune incidence notable sur la faune et flore avérée ou potentielle.**
Consommation de l'espace	Ce STECAL, initialement d'une superficie de 0,9 ha a été réduit et fait donc finalement 0,68 ha. Au sein de ce STECAL, le projet retenu (création d'un lieu de réception et implantation d'une ou deux cabanes perchées) ne génère en réalité qu'une imperméabilisation de quelques centaines de mètres maximum. **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi limitée, ainsi que l'artificialisation du sol générée.**
Trame verte et bleue	Le STECAL est localisé en bordure d'un cours d'eau de la Trame bleue identifié dans les différentes TVB (régionale, SCoT et PLUi). Dans le SCoT et le PLUi, il est également associé à ce cours d'eau un réservoir de biodiversité des zones humides. Considérant que les zones humides botaniques identifiées sur le site sont intégralement évitées, et que les incidences sur les zones humides pédologiques seront limitées au regard du projet, **le projet ne génère donc aucune incidence notable sur la trame verte et bleue locale.**
Paysages et patrimoine	La modification vise à permettre l'accueil d'un projet touristique. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet la création d'un nouveau STECAL destiné à l'accueil d'un projet touristique. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau potable est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement (significative uniquement ponctuellement lors de la saison touristique). En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	Un risque naturel a été identifié au droit du projet : inondation par remontée de nappe (de type inondation de cave). Le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ces risques. Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.

Thème	Evaluation des incidences
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité touristique liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.

Création de STECAL sur secteurs déjà anthropisés

Parmi les STECAL faisant l'objet de la présente procédure de modification, 16 n'ont pas fait l'objet d'investigations naturalistes considérant le fait qu'ils présentent une occupation du sol déjà anthropisée :

- Création secteur ATL à La Germanie sur la commune de Creysse. Ce STECAL est délimité au plus près des constructions existantes. Il s'agit d'un projet d'extension du bâti existant afin de permettre la création d'un gîte ;
- Création secteur ATL à Parneuf sur la commune de Saint-Pierre-d'Eyraud. Ce STECAL vise à permettre l'implantation de 3 tentes en fond de jardin d'une habitation existante ;
- Création secteur AGV à Route des Sables Nord sur la commune de Cours-de-Pile. Ce STECAL vise la régularisation d'une aire d'accueil des gens du voyage déjà existante ;
- Création secteur AGV à Route des Sables Sud sur la commune de Cours-de-Pile. Ce STECAL vise la régularisation d'une aire d'accueil des gens du voyage déjà existante ;
- Création secteur AGV à La Ferrière sur la commune de Gageac-et-Rouillac. Ce STECAL vise la régularisation d'une aire d'accueil des gens du voyage déjà existante ;
- Création secteur AGV à Chemin du Monge sur la commune de Lamonzie-Saint-Martin. Ce STECAL vise la régularisation d'une aire d'accueil des gens du voyage déjà existante ;
- Création secteur AGV au Rouveral sur la commune de Bergerac. Ce STECAL vise la régularisation d'une aire d'accueil des gens du voyage déjà existante ;
- Création secteur AGV au Rouveral sur la commune de Saint-Nexans. Ce STECAL vise la régularisation d'une aire d'accueil des gens du voyage déjà existante ;
- Création secteur A22 à Route de Bordeaux/La Paysse sur la commune de Gardonne. Ce STECAL vise à permettre l'extension d'une entreprise existante ;
- Création secteur A18 à Route de St-Martin sur la commune de Lamonzie-Saint-Martin. Ce STECAL vise à permettre l'extension limitée d'une activité existante ;
- Création secteur A20 à Route Henri de Navarre sur la commune de Pomport. Ce STECAL vise à permettre l'extension d'une entreprise existante ;
- Création de 3 secteurs N1 au lotissement Mont de Neyrat sur la commune de Bergerac. Ces 3 STECAL visent au comblement de dents creuses (fonds de jardin) dans un lotissement viabilisé.
- Création secteur A18 à Girounet sur la commune de La Force. Ce STECAL vise au comblement d'une dent creuse (fond de jardin) dans un lotissement viabilisé ;
- Création secteur AL à Bridoire sur la commune de Ribagnac. Ce STECAL vise la régularisation d'un parking existant.

Considérant la nature de l'occupation du sol sur ces STECAL, ainsi que la nature des projets associés, ceux-ci n'auront pas d'incidence notable sur la biodiversité, les espaces naturels, agricoles et forestiers, la Trame verte et bleue et les paysages **dans la mesure où il s'agit déjà de sites anthropisés**. La régularisation à long terme d'éléments existants, le comblement de dents creuses, ainsi que l'extension ou l'implantation d'activités, va avoir pour effet une augmentation des prélèvements en eau potable qui restera toutefois limitée. Les réseaux d'eau potable et d'eaux usées sont le plus souvent déjà existants, et le cas échéant seront conformes à la réglementation. De même, une augmentation du trafic routier local est à prévoir, qui restera toutefois très limité.

4.5. Description des mesures mises en œuvre pour éviter, réduire, ou, à défaut, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la modification simplifiée du PLU sur l'environnement

4.5.1. Mesures d'évitement

Rétrocession de zones urbaines ou à urbaniser en zones agricoles ou naturelles

En raison de leur **caractère naturel sensible**, certaines zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) délimitées dans le PLUi-HD en vigueur font l'objet d'une rétrocession en zone agricole ou naturelle dans le cadre de la présente modification. Cet objet de la procédure constitue une mesure d'évitement à part entière introduite ici :

- Zone humide en zone UY au lieu-dit Gabanelle Ouest sur la commune de Bergerac : retrait de 5230 m² de la zone UY vers la zone N
- Dépression topographique concernée par un caractère d'inondabilité à La Force au lieu-dit le Bois Vert : retrait de 2270 m² de la zone UC vers la zone A
- Zone inondable liée au champ d'expansion de crue de la Gabanelle dans le quartier du Tournet à Bergerac : retrait de 9,93 de la zone 2AU vers la zone N.

Par ailleurs, la collectivité a fait le choix de rétrocéder en zone agricole ou naturelle plusieurs autres parcelles (Bergerac lieu-dit la Brunetière, Gardonne lieu-dit la Paysse, La Force lieu-dit le Bois Vert, Lunas lieu-dit Faurie, Saint-Laurent-des-Vignes au Paillet, Saussignac lieu-dit le Feynou) pour des raisons diverses.

Au total, la procédure de modification n°1 du PLUi-HD conduit en la rétrocession de 21,4 ha de zones urbaines ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle.

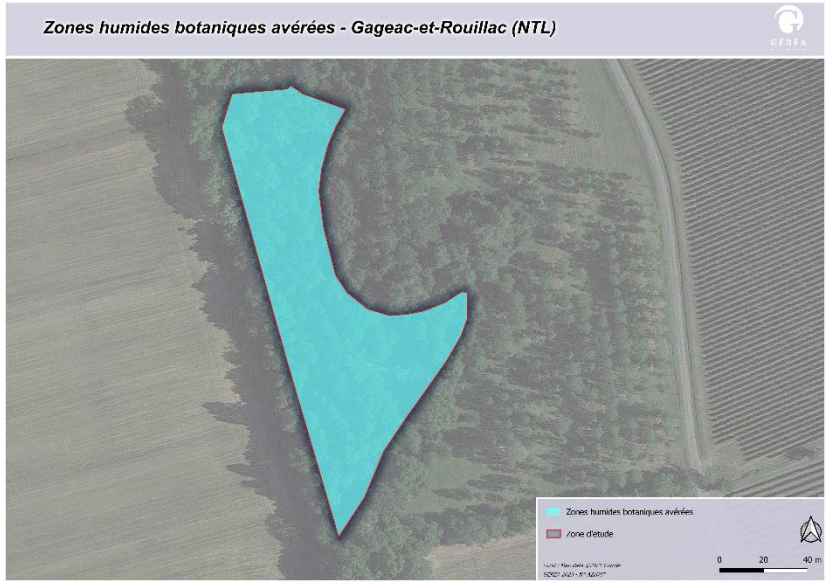
Evitement de STECAL initialement envisagés

10 STECAL initialement envisagés ont été retirés de la présente procédure de modification. Ils représentaient au total **8,3 ha.**

Parmi ces STECAL, 2 ont été abandonnés suite aux investigations naturalistes réalisées :

- Un projet de création de zone NTL de 0,87 ha sur la commune de Gageac-et-Rouillac afin de permettre l'implantation de cabanes perchées. Ce site est un îlot localisé entre le cours d'eau de la Gardonnette et un bras de celui-ci. Il présente de nombreuses sensibilités écologiques qui ont motivé son évitement : présence de la **Fritillaire pintade** (*Fritillaria meleagris*), une plante protégée et quasi-menacée en Aquitaine, sur l'ensemble du site ; cette plante est également indicatrice de zone humide, l'ensemble du site constitue donc une **zone humide botanique** ; site favorable aux amphibiens ; la Gardonnette et ses berges favorables au **Martin-pêcheur d'Europe.** A noter également que ce site faisait l'objet de **risques naturels avérés** (inondabilité du site connue et observée lors des investigations naturalistes) ;

Délimitation du projet de STECAL étudié dans la procédure



Aperçu des sensibilités naturalistes mises en évidence dans le cadre de l'évaluation environnementale ayant conduit au retrait de la zone

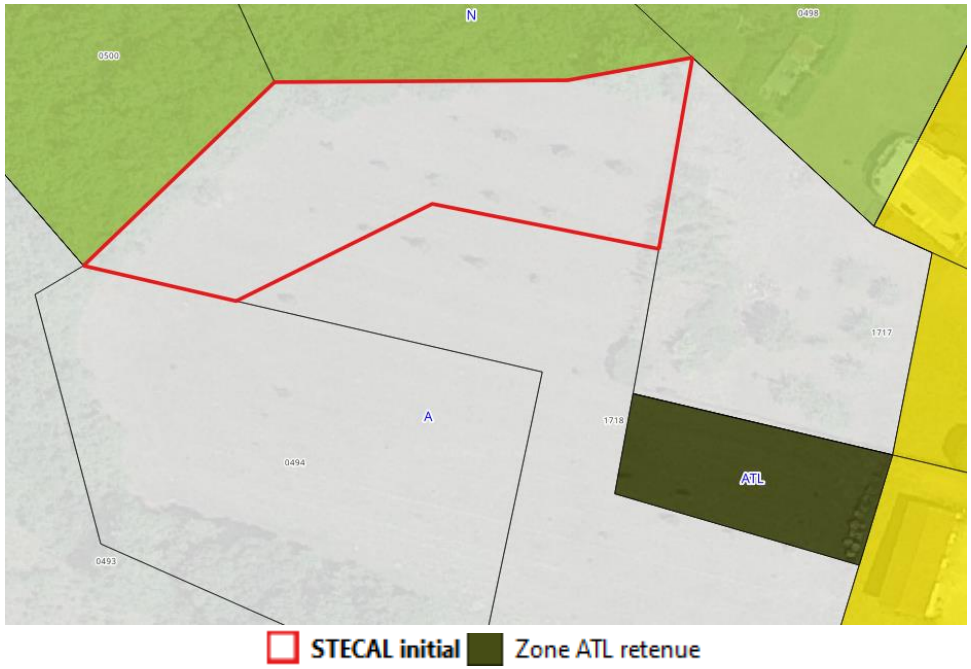
- Un projet de création de zones ATL sur la commune de Prigonrieux afin de permettre l'implantation d'hébergements légers de loisirs autour d'étangs à La Gueylarde. Ces sites sont intégralement recouverts de prescriptions au titre de l'article L.151-23 en lien avec la présence de **zones humides potentielles** qui ont motivé son retrait de la procédure et donc l'évitement des incidences potentielles de la procédure.

Délimitation des projets de STECAL étudiés dans la procédure

Evitement de boisements et de lisières boisées par le déplacement complet de STECAL

Les investigations naturalistes conduites sur les STECAL de Route du Viraillot sur la commune de Lamonzie-Montastruc, et Route de la Fouillouse sur la commune de Saint-Nexans ont révélé la présence de sensibilités écologiques importantes, ainsi que de problématiques liées à la gestion du risque incendie qui ont motivé le déplacement de ces STECAL. Ainsi :

- Le secteur ATL à Route du Viraillot sur la commune de Lamonzie-Montastruc a été relocalisé au sud-est, sur la même prairie, et réduit de façon à éviter l'interface avec le boisement. Ce STECAL est passé d'une emprise de 1 900 m² à 641 m². Ainsi, ce déplacement permet d'éviter les habitats potentiels de certains oiseaux menacés comme le Chardonneret élégant et le Verdier d'Europe, ainsi que du Lézard des murailles. Il réduit par ailleurs l'exposition potentielle au risque incendie. L'encadré ci-après présente l'évolution entre l'emprise initiale et l'emprise finale du STECAL.



- Le secteur ATL à Route de la Fouillouse sur la commune de Saint-Nexans a été relocalisé en dehors de l'emprise forestière, en fond de jardin des habitations au nord. Ainsi, le STECAL est passé d'une emprise de 0,46 ha à 0,42 ha. Le déplacement du site en dehors du boisement permet notamment d'éviter la mare forestière au sein de laquelle la Salamandre tachetée est suspectée. Il réduit par ailleurs l'exposition potentielle au risque incendie. L'encadré ci-après présente l'évolution entre l'emprise initiale et l'emprise finale du STECAL.

Préservation de zones humides botaniques et d'habitats d'espèces d'intérêt patrimonial avérés ou potentiels à l'aide de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et de la création d'Espaces Boisés Classés

Les investigations naturalistes conduites sur les STECAL de La Contie sur la commune de Saint-Géry, Ste Foy des Vignes sur la commune de Ginestet et La Chartreuse sur la commune de Thénac ont mis en évidence la présence de zones humides botaniques. Sur ces 3 secteurs, une évolution du périmètre des STECAL a permis d'éviter totalement ces zones humides botaniques. De plus, afin d'assurer une parfaite prise en compte de ces zones humides, une mesure d'évitement spécifique a été mise en œuvre : **il s'agit de l'ajout de prescriptions surfaciques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.**

- Secteur ATL à La Contie sur la commune de Saint-Géry (le reste de la prescription correspond à la zone humide pédologique recensée, cf. Mesures de réduction) :

STECAL initial Zone ATL retenue

Zone humide botanique avérée Zones Humides Potentielles à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

- Secteur NTL1 de La Chartreuse sur la commune de Thénac (le reste de la prescription correspond à la zone humide pédologique recensée, cf. Mesures de réduction) :

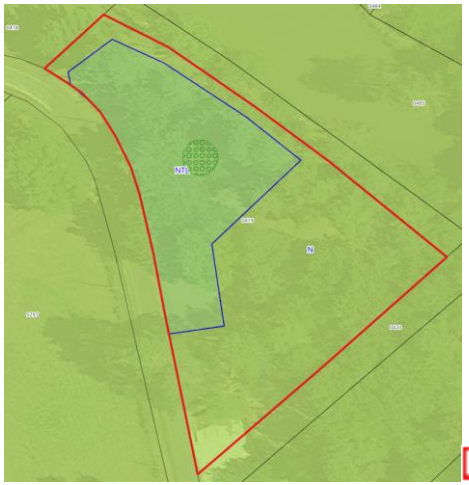
De même, les investigations conduites sur le STECAL de la Route de la Grande Métaierie sur la commune de Saint-Sauveur ont révélé la présence du Tarier pâtre (oiseau protégé et quasi-menacé) au niveau de la haie arbustive en limite ouest du site. Cette haie arbustive est localisée en limite extérieure du STECAL. Toutefois, afin d'assurer une parfaite prise en compte de cet enjeu naturaliste, **une prescription surfacique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme a également été mise en œuvre**.

- Secteur NTL à Route de la Grande Métaierie sur la commune de Saint-Sauveur :

STECAL initial Zone NTL retenue Haie arbustive à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre du L151-23

Enfin, les arbres à Grand Capricorne recensés sur les STECAL de Pradelou sur la commune de Saint-Pierre-d'Eyraud, Petit Durbec sur la commune de La Force et Ste Foy des Vignes sur la commune de Ginestet font l'objet d'une **création d'Espaces Boisés Classés (EBC) afin de permettre leur protection au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme**.

- Secteur NTL de Pradelou sur la commune de Saint-Pierre-d'Eyraud :



STECAL initial Zone NTL retenue

Espace Boisé Classé à protéger au titre des l'articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme

- Secteurs NTL et ATL à Petit Durbec sur la commune de La Force :

STECAL initial Zone NTL retenue Zone ATL retenue

Espace Boisé Classé à protéger au titre des l'articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme

- Secteur ATL de Ste Foy des Vignes

STECAL initial | Zone ATL retenue | Espace Boisé Classé à protéger au titre des l'articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme

Zone humide botanique avérée | Zones Humides Potentielles à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Evitement de secteurs arborés, de haies ou de fourrés par la réduction du STECAL

Plusieurs STECAL ont fait l'objet d'une réduction ou d'un déplacement dont l'objectif est d'éviter certains secteurs arborés, de haies ou de fourrés de façon à préserver ces habitats :

- Les secteurs NTL et ATL à Petit Durbec sur la commune de La Force ont fait l'objet d'une réduction et d'un décalage visant à éviter la haie arborée bordant la parcelle agricole ;

STECAL initial

STECAL retenu après évitement de la haie arborée (l'étoile verte correspond à l'arbre à Grand Capricorne, cf. ci-dessus)

- Le secteur ATL à Combrillac sur la commune de Prigonrieux a fait l'objet d'une forte réduction visant notamment à éviter la haie arbustive au nord au sein de laquelle certaines espèces d'oiseaux non menacées et protégées se reproduisent ;

STECAL initial

STECAL retenu après évitement de la haie arbustive

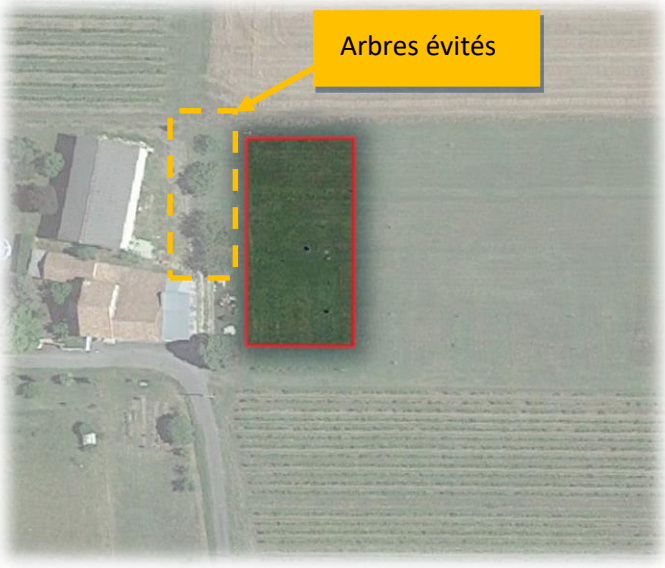
- Le secteur NTL à Bonneguise sur la commune de Prigonrieux a fait l'objet d'une forte réduction visant à éviter les fourrés au sud du site, favorables au Hérisson d'Europe et au Lézard des murailles, espèces communes, non menacées et bien réparties en Aquitaine mais protégées ;

STECAL initial

STECAL retenu après évitement des fourrés

- Le secteur ATL à Route du Cèdre sur la commune de Monestier a fait l'objet d'une réduction visant à éviter les arbres existants à l'ouest.

STECAL initial



STECAL retenu

4.5.2. Mesures de réduction

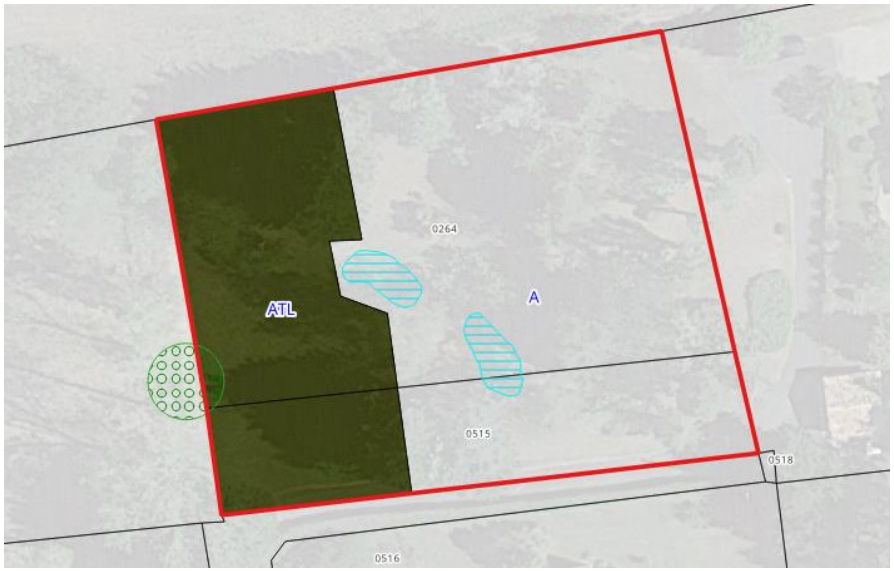
Réduction d'emprise des STECAL envisagés visant à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers générée

Les réflexions engagées tout au long de l'élaboration de cette modification ont conduit à réduire l'emprise de certains STECAL permettant in fine de limiter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers générée :

- Le secteur ATL des Galinoux sur la commune de Bergerac est passé de 0,48 ha à 0,4 ha :

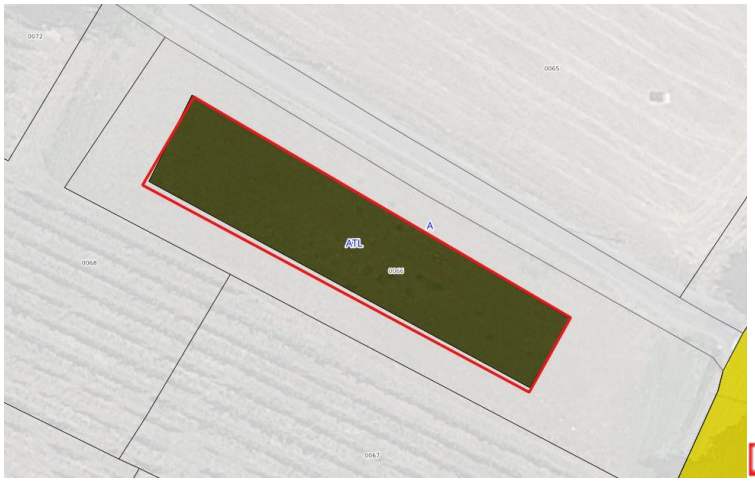
STECAL initial | Zone ATL retenue | Cours d'eau et ripisylves, à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

- Le secteur ATL de Ste Foy des Vignes sur la commune de Ginestet est passé de 1 006 m² à 813 m² :



STECAL initial | Zone ATL retenue | Zones Humides Potentielles à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Espace Boisé Classé à protéger au titre des l'articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme

- Le secteur ATL de La Beaume sur la commune de Ginestet est passé de 780 m² à 730 m² :

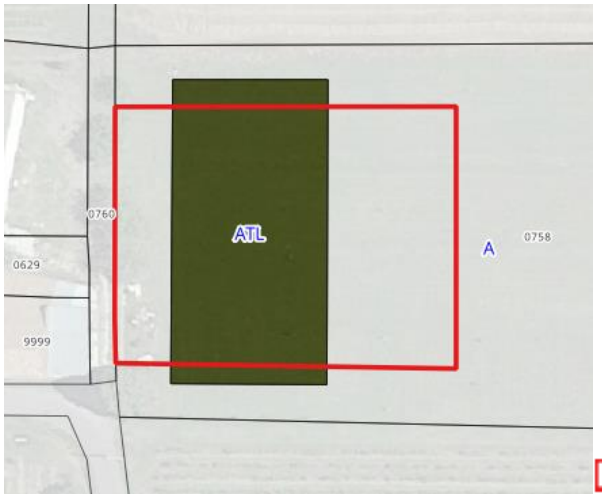


- Le secteur ATL à Route du Viraillot sur la commune de Lamonzie-Montastruc a été entièrement déplacé et a également fait l'objet d'une réduction, passant de 1 900 m² à 641 m² :

- Les secteurs NTL et ATL du Petit Durbec sur la commune de La Force sont passés respectivement de 0,61 ha à 0,52 ha et de 503 m² à 435 m² :

STECAL initial Zone NTL retenue
Zone ATL retenue Espace Boisé Classé à protéger au titre des l'articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme

- Le secteur ATL à Route du Cèdre sur la commune de Monestier est passé de 1980 m² à 1060 m² :



STECAL initial Zone ATL retenue

- Le secteur ATL du Fauconnaix sur la commune de Monfaucon est passé de 2 690 m² à 651 m² :

STECAL initial Zone NTL retenue

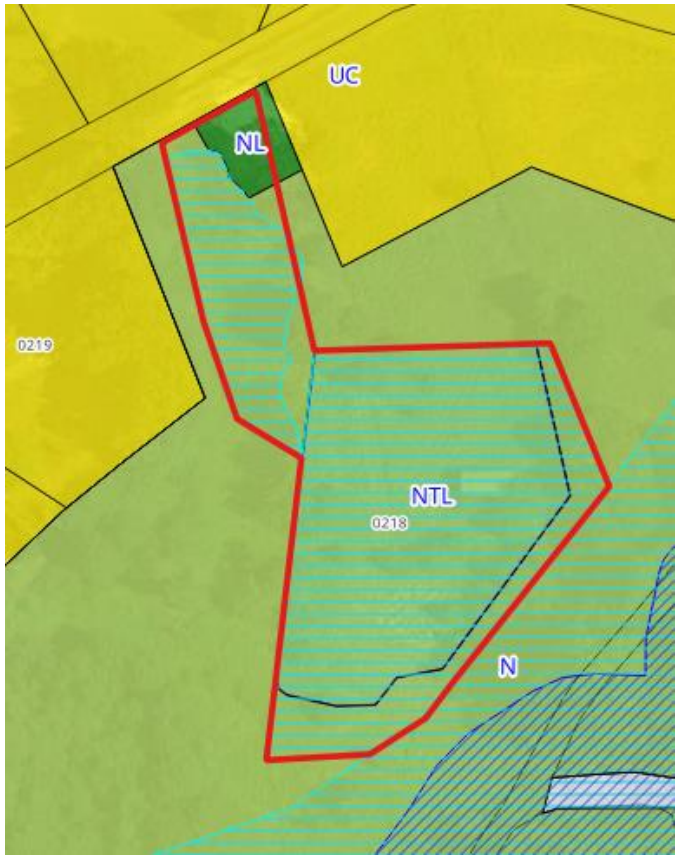
- Le secteur ATL de Combrillac sur la commune de Prigonrieux est passé de 5 085 m² à 364 m² :

STECAL initial Zone ATL retenue

- Le secteur ATL de La Contie sur la commune de Saint-Géry est passé de 1,18 ha à 0,5 ha (une partie Ouest de 0,16 ha et une partie Est de 0,34 ha) :

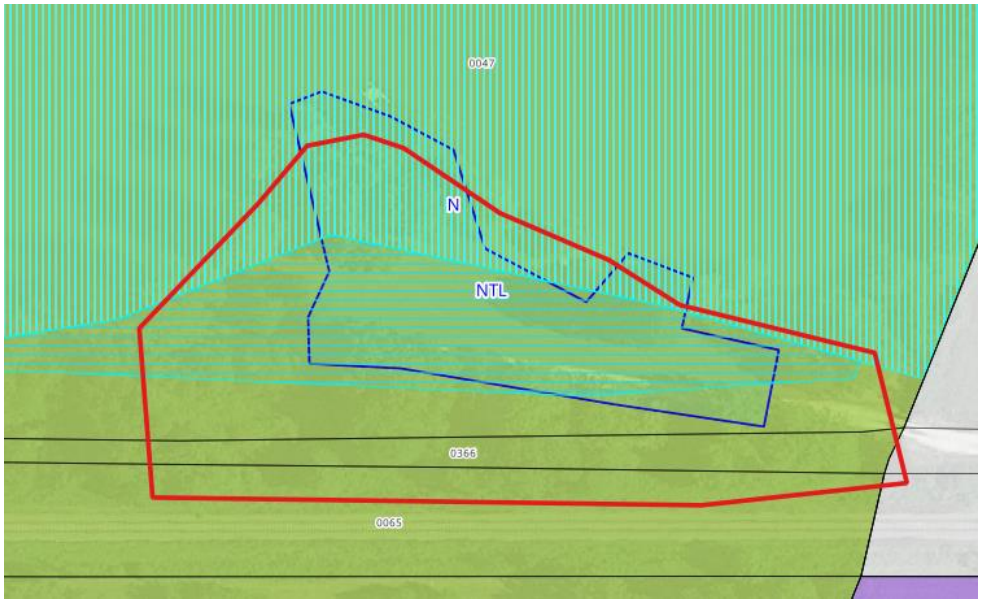
STECAL initial | Zone ATL retenue | Zones Humides Potentielles à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

- Le secteur NTL à Route de l'école sur la commune de Lunas est passé de 0,37 ha à 0,25 ha (une partie nord de 0,02 ha et une partie sud de 0,23 ha) :



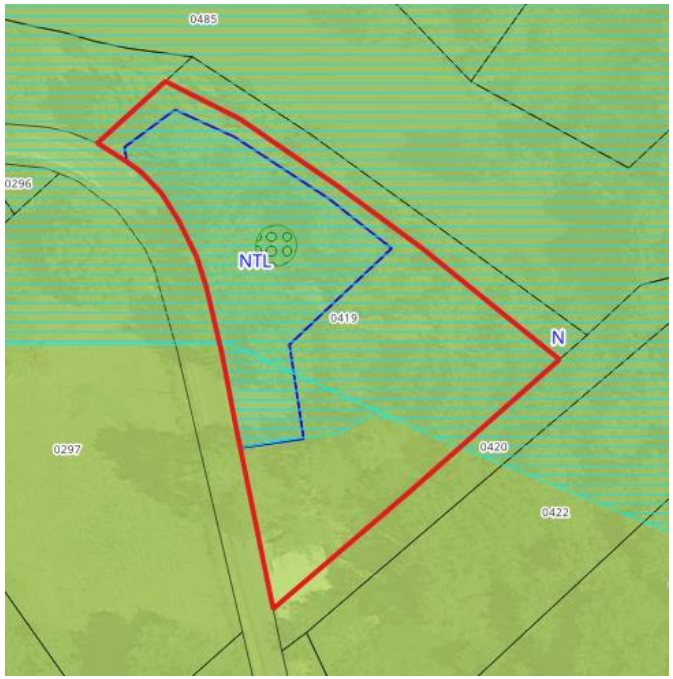
STECAL initial | Zone NTL retenue | Zones Humides Potentielles à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

- Le secteur NTL de Bonneguise sur la commune de Prigonrieux est passé de 0,51 ha à 0,2 ha :



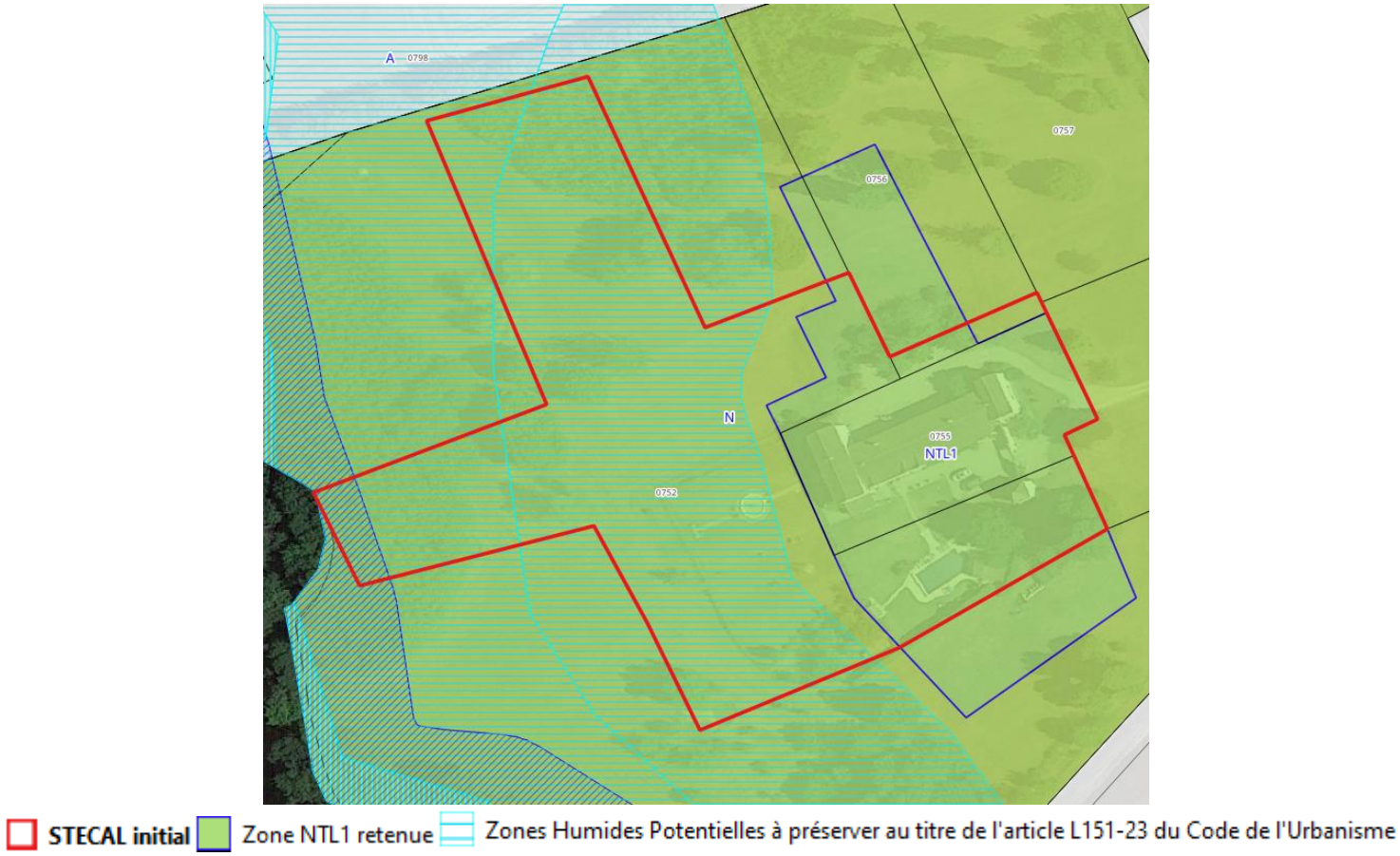
STECAL initial | Zone NTL retenue | Zones Humides Potentielles à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme | Zones Humides Probables à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

- Le secteur NTL de Pradelou sur la commune de Saint-Pierre-d'Eyraud est passé de 0,38 ha à 0,15 ha :

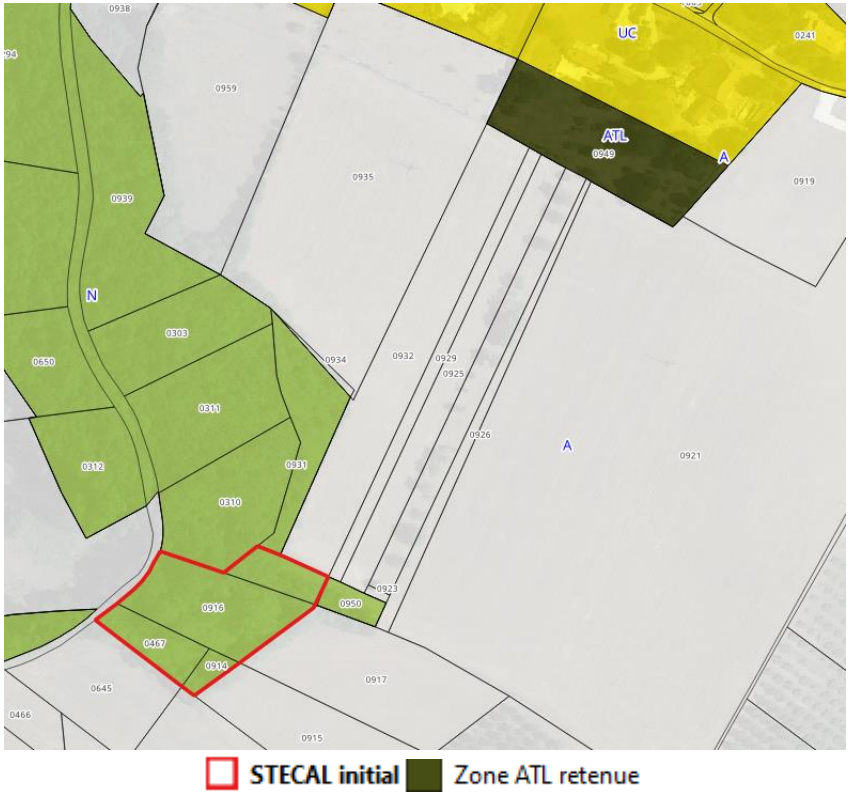


STECAL initial | Zone NTL retenue | Zones Humides Potentielles à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Espace Boisé Classé à protéger au titre des l'articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme

- Le secteur NTL1 de La Chartreuse sur la commune de Thénac est passé de 0,9 ha à 0,34 ha :



- Le secteur ATL à Route de la Fouillouse sur la commune de Saint-Nexans a été entièrement déplacé et a également fait l'objet d'une réduction, passant de 0,46 ha à 0,42 ha :



- Le secteur A22 de La Paysse sur la commune de Gardonne est passé de 1 816 m² à 964 m² :

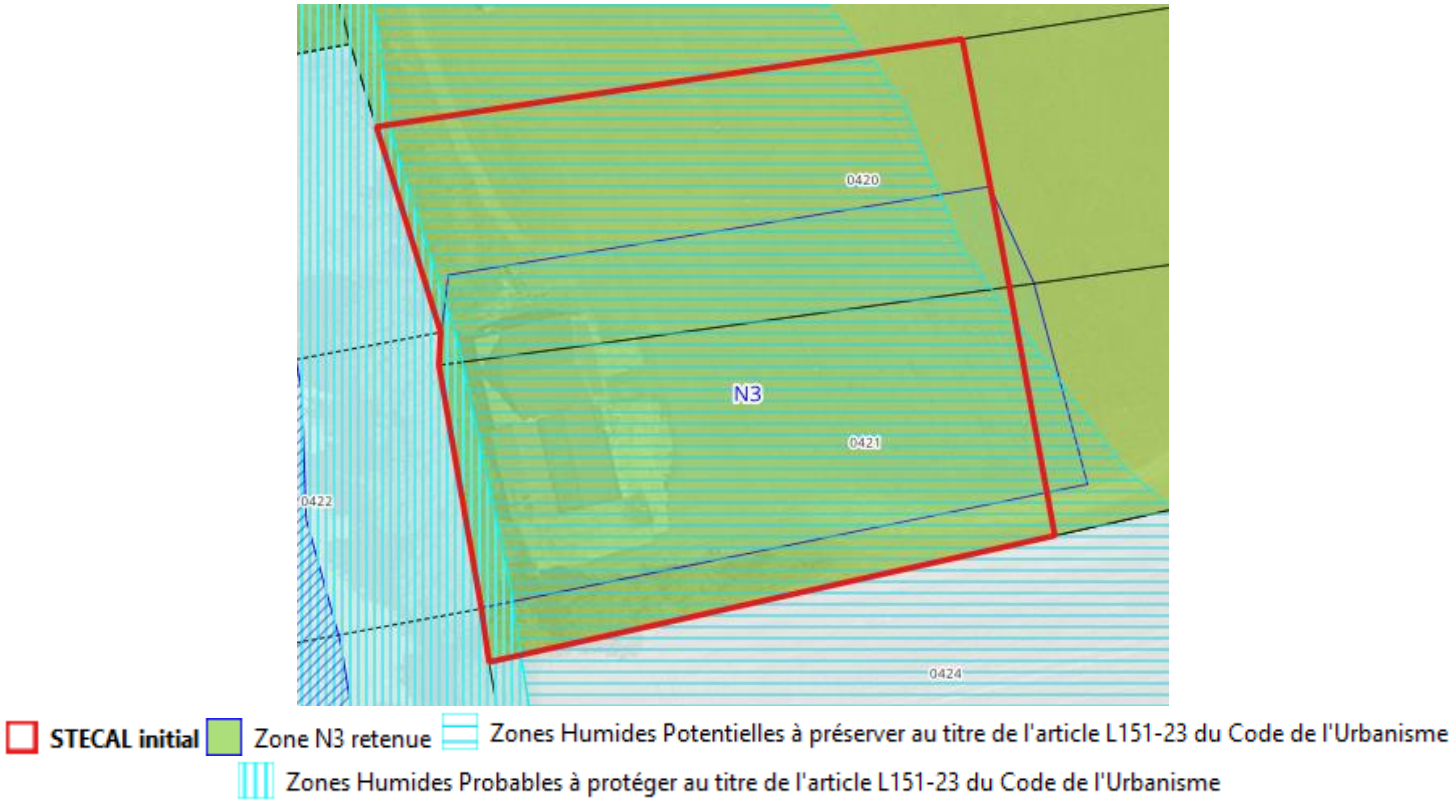
STECAL initial | Zone A22 retenue | Cours d'eau et ripisylves, à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

- Le secteur A20 à Route Henri de Navarre sur la commune de Pomport est passé de 0,7 ha à 0,53 ha :

STECAL initial

Zone A20 retenue Zones Humides Probables à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le secteur N3 au Seignal sur la commune de Thénac est passé de 0,76 ha à 0,48 ha :

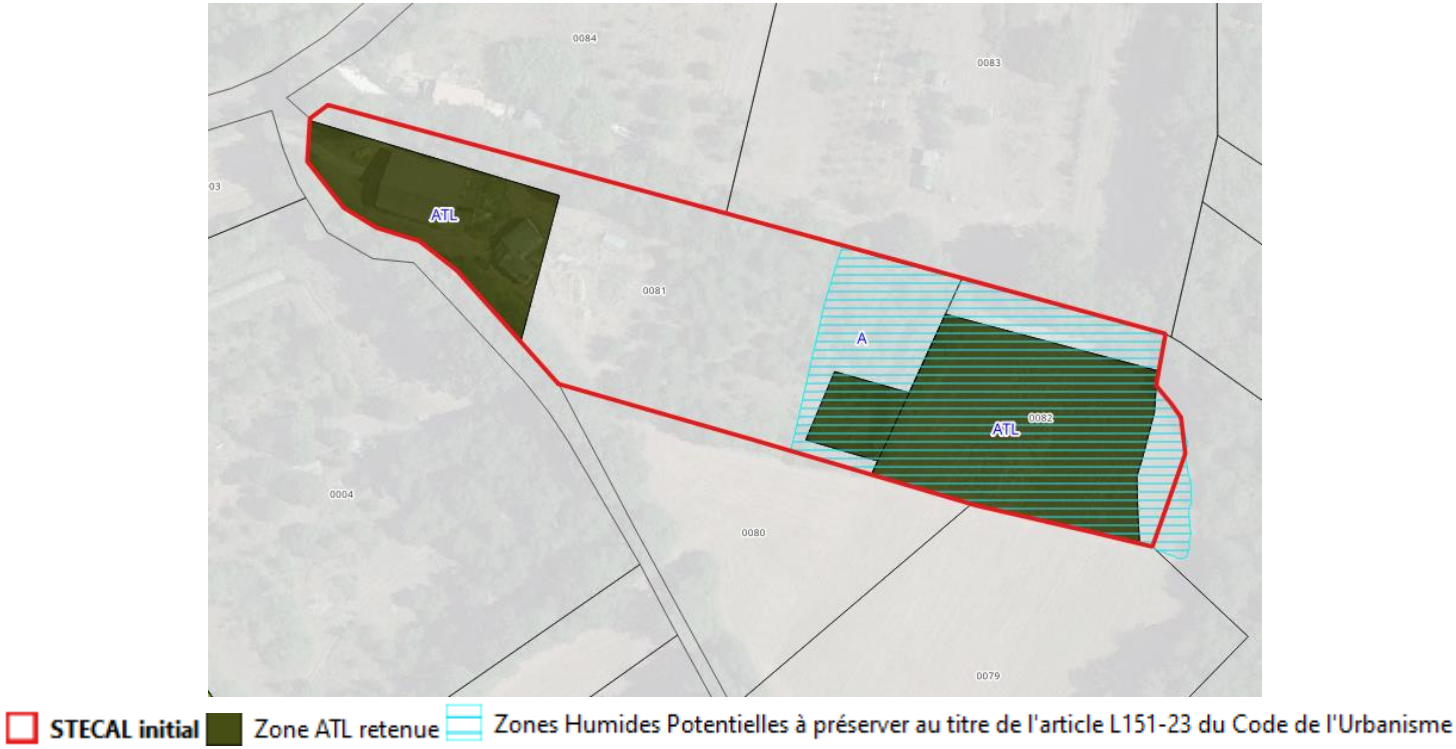


Ainsi, la démarche itérative conduite dans le cadre de l'évaluation environnementale a permis de réduire l'emprise totale de ces STECAL de 7,926 ha au début de la procédure à 4,3558 ha dans le dossier arrêté, soit une réduction de 45 % de la superficie de ces STECAL.

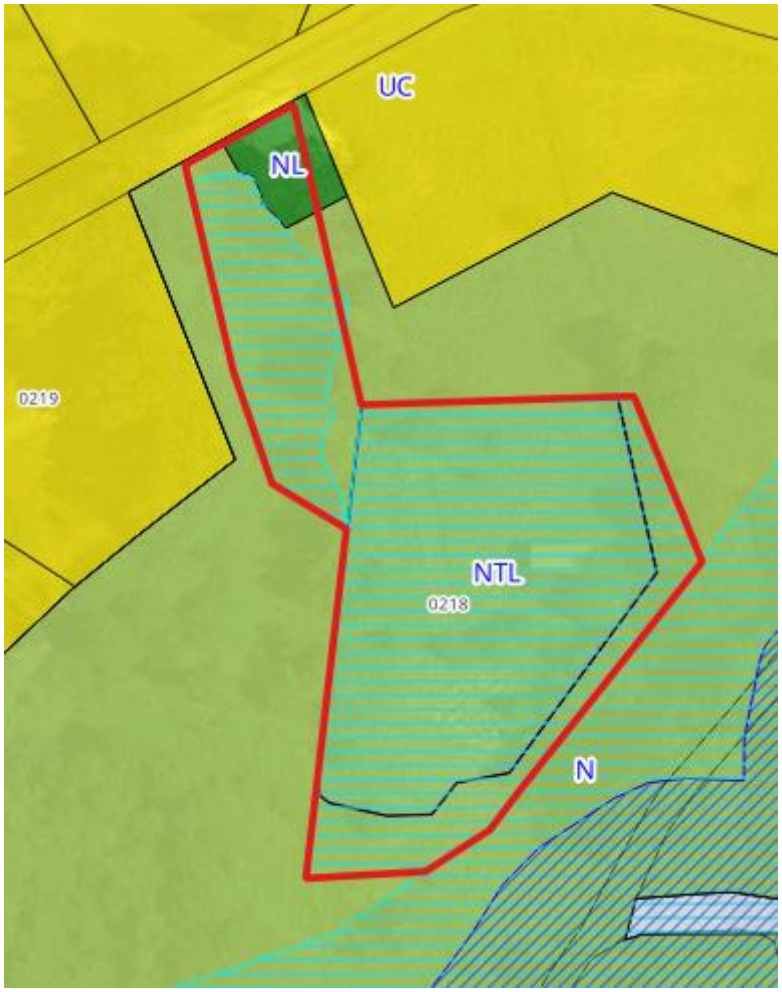
Réduction des incidences sur les zones humides pédologiques

Les investigations naturalistes conduites sur les STECAL de La Contie sur la commune de Saint-Géry, Route de l'Ecole sur la commune de Lunas, Pradelou à Saint-Pierre-d'Eyraud, et La Chartreuse à Thénac, ont mis en évidence la présence de zones humides pédologiques. Afin d'assurer une prise en compte de ces zones humides, **des prescriptions surfaciques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été ajoutées.** Ces prescriptions autorisent les aménagements prévus dans les différents projets sous réserve notamment que ces constructions soient « *limitées, sur pilotis, sans déboisement, sans imperméabilisation du sol. La gestion du site (traitement des eaux usées, des eaux pluviales, de la fréquentation du public, …) devra être la moins invasive possible pour la zone humide et être explicitée dans le dossier*. ». **Il s'agit d'une mesure de réduction spécifique intégrée dans le règlement écrit du PLUi-HD modifié.**

- Secteur ATL à La Contie sur la commune de Saint-Géry :

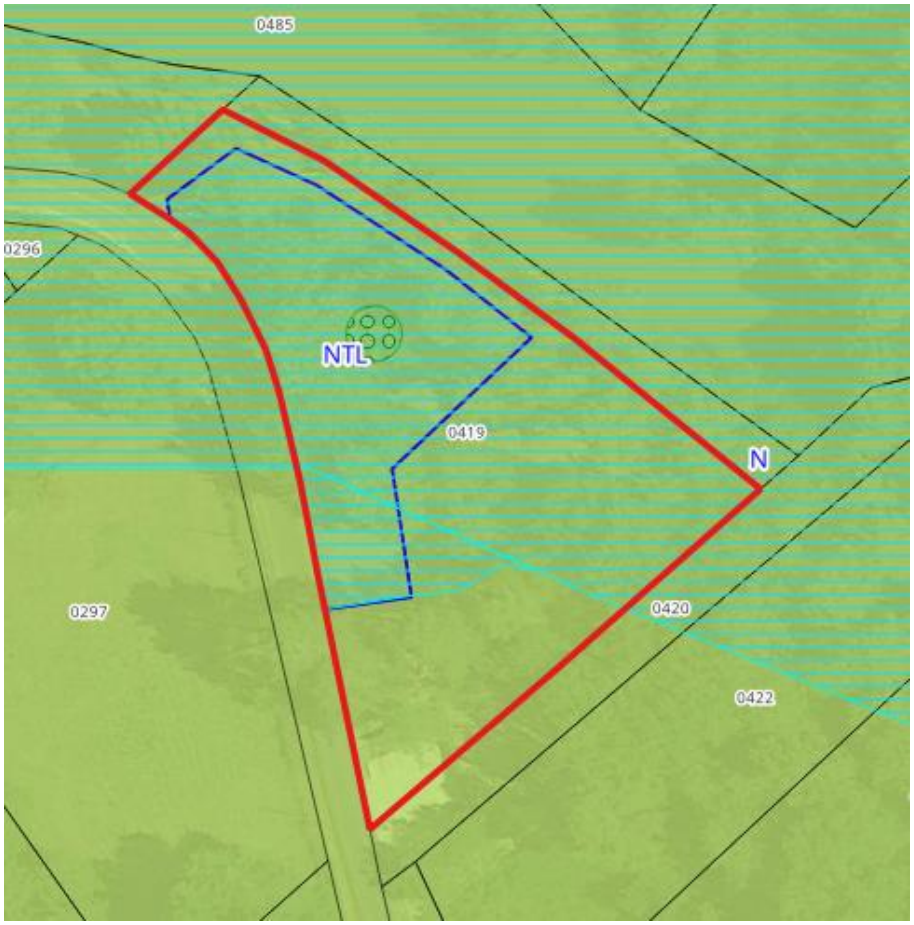


- Secteur NTL à Route de l'école sur la commune de Lunas :



STECAL initial | Zone NTL retenue | Zones Humides Potentielles à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

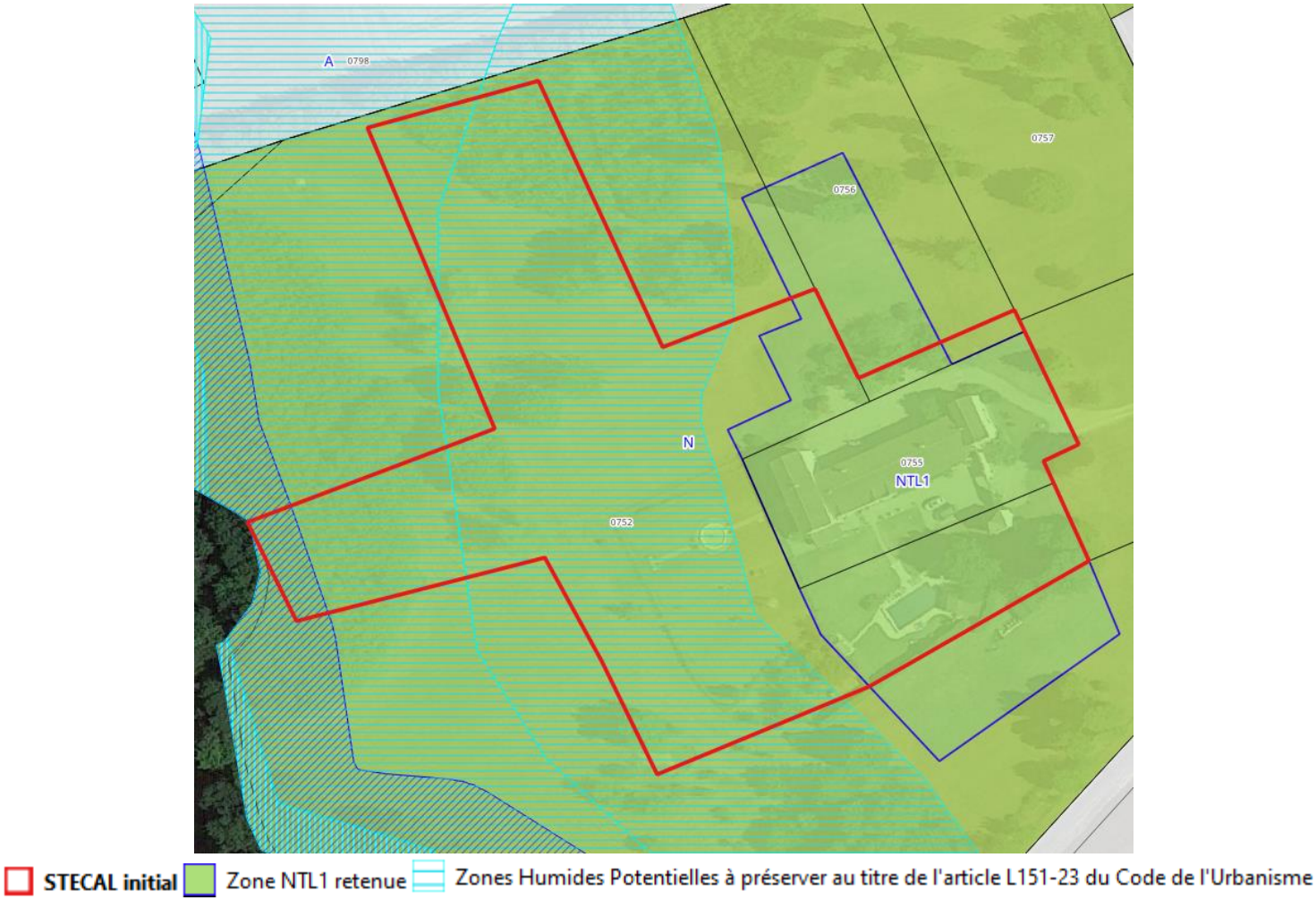
- Secteur NTL à Pradelou sur la commune de Saint-Pierre-d'Eyraud :



STECAL initial | Zone NTL retenue | Zones Humides Potentielles à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Espace Boisé Classé à protéger au titre des l'articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme

- Secteur NTL1 à La Chartreuse sur la commune de Thénac :



Mise en place d'un retrait avec les vignobles et les berges

Afin de préserver les interfaces avec les milieux sensibles que constituent les vignobles et les berges d'un plan d'eau, certains STECAL ont fait l'objet d'une réduction afin d'augmenter le retrait avec ces éléments :

- Le secteur ATL à La Beaume sur la commune de Ginestet a fait l'objet d'un retrait augmenté vis-à-vis du vignoble au sud afin de permettre la mise en place d'un espace tampon végétal :

STECAL initial

STECAL retenu

- Le secteur ATL aux Galinoux sur la commune de Bergerac a fait l'objet d'un retrait augmenté vis-à-vis du vignoble au sud afin de préserver le talus végétalisé existant :

STECAL initial

STECAL retenu

- Le secteur NTL à Pradelou sur la commune de Saint-Pierre-d'Eyraud a fait l'objet d'un retrait augmenté vis-à-vis du plan d'eau afin de préserver ses berges :

STECAL initial

STECAL retenu

Ajout de règles relatives aux prescriptions environnementales, à la prise en compte des risques ou encore au traitement paysager et architectural des espaces dans le règlement écrit

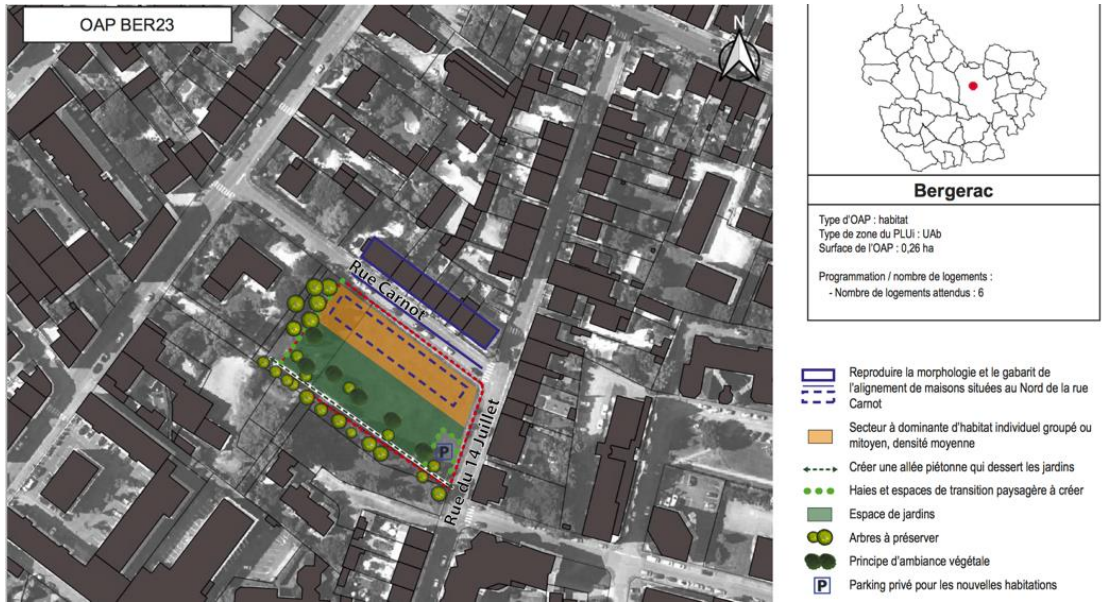
Les évolutions du règlement écrit apportées dans le cadre de cette procédure visent une meilleure prise en compte de l'environnement au sens large :

- Ajout de la référence aux études sur le risque inondation de la Gabanelle et du Lespinassat à Bergerac ;
- Ajout de précisions relatives aux constructions en zones inondables hors PPRi (non imperméabilisation du sol, clôtures devant permettre le libre passage des eaux, …) ;
- Ajout de la notion de recherche des objectifs de réduction des consommations d'énergie et de production d'émissions de gaz à effet de serre et de déchets pour les projets de construction ;
- Renforcement des règles liées aux clôtures en bordure des espaces libres naturels de façon à permettre la circulation de la petite faune ;
- Renforcement des règles relatives aux plantations d'arbres ;
- Ajout de plusieurs libellés visant une meilleure prise en compte des zones humides probables et potentielles ;

- Vis-à-vis des règles liées aux stationnements, renforcement de l'objectif de désimperméabilisation, de désartificialisation et de réduction des ilots de chaleur au niveau des parcs de stationnement ;
- Développement du volet eaux pluviales ;
- Ajout d'une liste d'essences d'arbres adaptées au changement climatique en annexe du règlement écrit.

Ajout d'orientations d'aménagement et de programmation en zone urbaine

La modification n°1 du PLUi-HD est l'occasion d'ajouter diverses orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au sein de zones urbaines qui n'en bénéficiaient pas jusqu'alors. Elles visent à mieux encadrer l'aménagement des secteurs concernés et surtout à adapter cet aménagement aux spécificités locales. A cet égard, diverses mesures consistant en l'ajout d'orientations sont spécifiées dans les OAP créées : **ajout d'orientations en matière de haies et espaces de transition paysagère à créer, ainsi que d'arbres à préserver** → OAP BER22, BER23, BER24, BER25, GAG3.



Exemple d'OAP ajoutée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi-HD

4.6. Compatibilité de la modification avec les documents, plans ou programmes de rang supérieur

4.6.1. Les plans ou programmes de portée supérieure concernés

Ce chapitre a pour objectif d'examiner la compatibilité du PLUI avec les documents de rang supérieur, comme le prévoient les articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme.

4.6.2. La compatibilité du PLUI avec les documents de rang supérieur

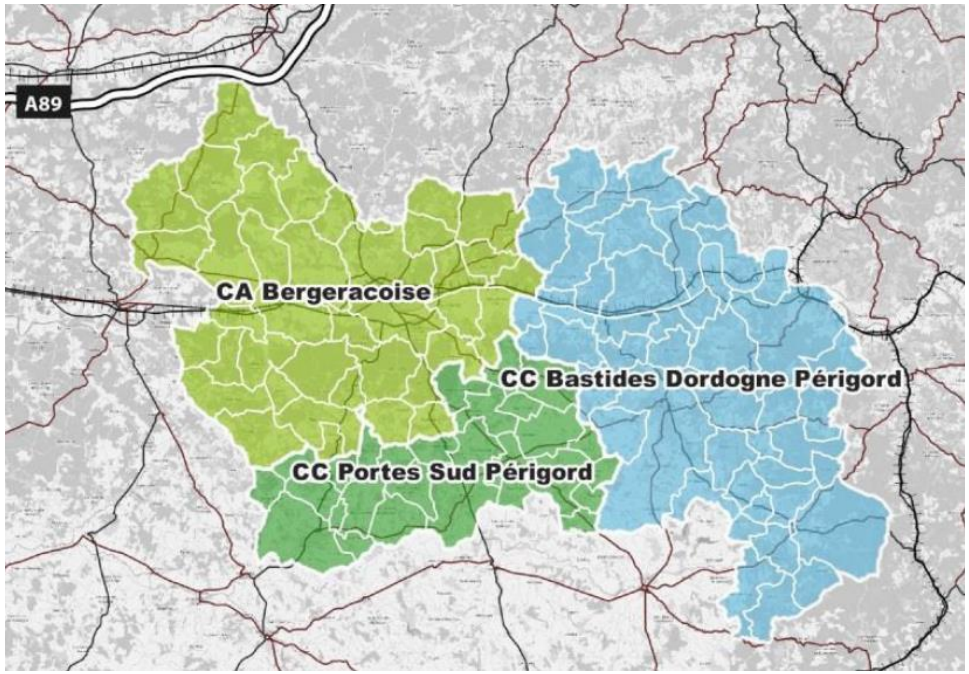
Les documents traités au titre des articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme

Documents traités au titre du L.131-4	Commentaire
Les schémas de cohérence territoriale	**Le SCOT du Bergeracois dont la révision a été approuvée le 30 septembre 2020.**
Les schémas de mise en valeur de la mer	Sans objet - PLUi non concerné

Documents traités au titre du L.131-4	Commentaire
Les plans de déplacements urbains	PLUi non concerné
Les programmes locaux de l'habitat	**PLUi valant PLH et présentant en conséquence un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat.**
Documents traités au titre du L.131-5	**Commentaire**
Plan Climat Air Energie Territorial	**Le PCAET du Bergeracois a été approuvé le 28 novembre 2018.**
Les plans locaux de mobilité	**PLUi valant PDU et présentant en conséquence un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Déplacement.**

La compatibilité avec le SCOT du Bergeracois

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) élaboré par le SyCoTeB définit à l'échelle du Bergeracois, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement du territoire à l'horizon 2040 dans une perspective de développement durable.
Il sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement, etc.
Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) et Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) notamment.



Le SCoT contient 3 documents :

- Un rapport de présentation, qui contient notamment un diagnostic et une évaluation environnementale,
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- **Le document d'orientations et d'objectifs (DOO), qui est opposable aux PLUi et PLU, PLH, PDU et cartes**

communales, ainsi qu'aux principales opérations d'aménagement.

Le comité syndical s'est réuni le 30 septembre 2020 à Lalinde pour approuver le projet de SCoT Bergeracois révisé après 4 ans d'élaboration.
Le tableau ci-après analyse la compatibilité de la présente procédure de modification du PLUi avec les prescriptions du DOO du SCoT. Cette dernière est évaluée sur une échelle de quatre niveaux :

☺	😐	☹	/
Compatible	Partiellement compatible	Non compatible	Non concerné

Il est également rappelé que le PLUi de la CAB actuellement en vigueur a été approuvé le 13 janvier 2020, soit précédemment à l'approbation de la révision du SCoT du Bergeracois. Le PLUi est par conséquent actuellement compatible avec le SCoT en vigueur datant du 02/12/2014 et doit faire l'objet d'une révision afin de se rendre compatible avec le SCoT révisé. Considérant toutefois que le SCoT doit lui-même faire l'objet d'une nouvelle révision afin de prendre en compte la Loi Climat et Résilience, la CAB a décidé d'attendre la révision du SCoT pour réaliser une procédure de révision unique visant la mise en compatibilité SCoT et l'intégration des exigences de la Loi Climat et Résilience. Ces éléments sont ainsi pris en compte dans l'analyse de la compatibilité réalisée ci-après.

DOO du SCOT	Compatibilité de la modification du PLUI avec le DOO	
Axe n°1. Organiser le développement du territoire pour maintenir voire renforcer son attractivité		
Orientation 1 - CREER DES QUARTIERS D'HABITAT ET D'AFFAIRES AGREABLES A VIVRE, ECONOMES EN FONCIER	**PADD du PLUI : Promouvoir la qualité urbaine dans l'aménagement de la ville, des bourgs et des quartiers**	

Proscrire le mitage et fixer des limites aussi claires que qualitatives pour distinguer « le bâti » des espaces « naturels ou agricoles »
• Le SCoT interdit le mitage des espaces agricoles et n'autorise le développement urbain qu'en accroche :
  ○ Des villes, bourgs et villages existants ;
  ○ Des hameaux existants ;
  ○ Des écarts existants (destinés à devenir des hameaux).
• Les enveloppes des extensions urbaines seront définies et programmées en tenant compte des activités agricoles en place et de leurs projets de développement afin d'éviter le morcellement des parcelles agricoles et l'enclavement des exploitations agricoles par l'urbanisation. Les choix de zonage seront justifiés lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.
	La présente procédure de modification du PLUi ne remet pas en cause les orientations du PADD. Elle vise à modifier ponctuellement des sous-zonages, voire à rétrocéder des zones urbaines ou à urbaniser en zones agricoles ou naturelles de façon à coller au plus près des réalités du terrain et à assurer une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux. La mise en place de STECAL se fait en intégrant les questions d'intégration paysagère.	☺

DOO du SCOT	Compatibilité de la modification du PLUI avec le DOO	
Redonner structure et sens aux extensions urbaines des villes et des villages en cohérence avec l'héritage traditionnel (urbain et architectural) **Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville**		
Orientation 2- FAVORISER LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE INDIVIDUELLE ET PRIVILEGIER UN DEVELOPPEMENT URBAIN ADAPTE AUX MOBILITES « DE PROXIMITE »	**PADD du PLUi : Organiser et mettre en place les conditions d'une mobilité durable**	
Optimiser le réseau ferroviaire et créer les conditions de renforcement du rôle multimodal des gares **Organiser le maillage de parkings relais et des aires de covoiturage sur l'ensemble du territoire** **Développer les liaisons douces permettant de relier les zones d'habitat aux équipements et aux zones d'emploi afin de limiter l'usage de la voiture personnelle pour des trajets quotidiens** **Réduire les besoins en mobilité en faisant des choix de développement urbain cohérents avec les transports alternatifs à la voiture**	La procédure de modification vise notamment la création de 7 nouvelles OAP dans le secteur de la gare de Bergerac afin de renforcer ce secteur. De manière plus générale, elle ne remet pas en cause les orientations du PADD qui vise notamment à favoriser une mobilité durable et qui se décline dans le Programme d'Orientation et d'Actions (POA) en matière de déplacement.	☺
Orientation 3- OFFRIR TANT AUX HABITANTS QU'AUX ENTREPRISES DES EQUIPEMENTS ET DES SERVICES ADAPTES	**PADD du PLUI : Offrir tant aux habitants qu'aux entreprises des équipements et des services adaptés**	
Favoriser le désenclavement numérique et téléphonique du territoire **Renforcer la présence des équipements et des services dans les polarités** **Maintenir et renforcer les commerces et services de proximité** **Maintenir et mutualiser les équipements scolaires présents sur le territoire** **Développer une offre de formation professionnelle et universitaire (en lien avec Périgueux et la métropole bordelaise)**	Aucun des objets de la présente modification ne va à l'encontre de cette orientation. Elle vise à une meilleure prise en compte des enjeux du territoire, y compris en matière de services.	☺
Axe n°2. Désenclaver le Bergeracois et lui offrir une lisibilité économique plus affirmée		
Orientation 4 – OPTIMISER LA DESSERTE INTERURBAINE	**PADD du PLUI : Organiser et mettre en place les conditions d'une mobilité durable**	

DOO du SCOT	Compatibilité de la modification du PLUI avec le DOO	
Optimiser la desserte interurbaine vers Bordeaux puis Paris pour rapprocher Bordeaux de Bergerac **Repenser l'organisation et l'aménagement de la gare ferroviaire de Bergerac** **Ne pas écarter la possibilité de redévelopper du fret ferroviaire dans les zones économiques actuellement embranchées** **Améliorer les flux (entrées et sorties) de transport logistique** **Programmer les projets liés aux infrastructures routières nécessaires au désenclavement du SCoT et organiser le développement urbain en conséquence** **Mettre en place une stratégie de « marketing territorial » au service de l'économie sur la plateforme aéroportuaire**	Aucun des objets de la présente modification ne va à l'encontre de cette orientation. La revalorisation du quartier de la gare via la création de 7 nouvelles OAP s'intègre au contraire pleinement dans cette orientation.	☺
Orientation 5 – RECOMPOSER LE FONCIER ECONOMIQUE PAR LA DENSIFICATION ET L'IDENTIFICATION DE PARCS DEDIES	**PADD du PLUI : Développer des Zones d'Activités Economiques (ZAE) dans une logique de parcs d'activités**	
Densifier les Zones d'Activités Economiques (ZAE) existantes, à vocation industrielle, artisanale ou commerciale	La présente modification du PLUi permet de maintenir le développement des ZAE existantes par la mise en place d'un zonage plus cohérent avec les activités existantes.	☺
Orientation 6 – ORGANISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET RESTRUCTURER L'OFFRE COMMERCIALE	**PADD du PLUI : Conforter le pôle économique de l'Agglomération Bergeracoise**	
Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) **Favoriser la mixité des fonctions** **Développer les zones économiques dans des sites adaptés, lisibles et accessibles** **Recomposer le foncier économique pour améliorer sa lisibilité, garantir son intégration paysagère et introduire une plus-value environnementale**	La présente modification du PLUi permet de maintenir un développement cohérent des activités économiques via les modifications de zonages au niveau des zones économiques.	☺
Orientation 7 – DEVELOPPER LA PRODUCTION ET LA TRANSFORMATION LOCALEMENT (SECTEURS INDUSTRIEL, AGRICOLE, FORESTIER ET ARTISANAL)	**PADD du PLUI : Valoriser, préserver et renforcer la fonction agricole de l'économie locale**	

DOO du SCOT	Compatibilité de la modification du PLUI avec le DOO	
Conforter et dynamiser le secteur industriel **Conforter et dynamiser le secteur artisanal** **Développer une filière sylvicole forte, permettant de valoriser tant les matières premières locales que les savoir-faire du territoire en matière de transformation**	Aucun des objets de la présente modification ne va à l'encontre de cette orientation. Plusieurs STECAL visent le développement ou la diversification d'activités artisanales locales.	☺
Orientation 8 – STRUCTURER LE SECTEUR TOURISTIQUE	**PADD du PLUI : Promouvoir et valoriser les filières d'excellence en lien avec le tourisme**	
Créer un observatoire de l'offre touristique et des actions d'animation, a minima à l'échelle du SCoT	La création de STECAL dans le cadre de la présente modification permet un développement de l'offre touristique locale, rurale, dans les conditions respectueuses de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent.	☺
Axe n°3. Programmer le développement urbain et limiter ses impacts sur les ressources naturelles et agricoles		
Orientation 9 – PROGRAMMER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ***9a – Structurer le pôle urbain***	**PADD du PLUI : Conforter le pôle économique de l'Agglomération Bergeracoise**	
Développer le pôle urbain bergeracois à l'horizon 2040 afin de renforcer son attractivité **Mettre en œuvre une politique équitable de l'habitat sur le pôle urbain bergeracois en planifiant la production de logements et en renforçant la cohésion sociale** **Mettre en œuvre une politique solidaire de l'habitat sur le pôle urbain bergeracois en développant les équipements et en facilitant leur accessibilité**	Aucun des objets de la présente modification ne va à l'encontre de cette orientation. Plusieurs OAP sont créées ou modifiées au sein du pôle urbain de Bergerac.	☺
9b – Structurer les pôles de proximité	**PADD du PLUI : Organiser le territoire multipolaire pour bien vivre ensemble toute l'année**	
Mettre en œuvre une politique équitable de l'habitat sur les pôles de proximité en planifiant la production de logements et en renforçant la cohésion sociale		/

<table>
<tr><th>DOO du SCOT</th><th colspan="2">Compatibilité de la modification du PLUI avec le DOO</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">Dimensionnement à l'échelle d'un PLUi (10 ans)</th><th colspan="2">DECOMPOSITION DES PÔLES DE PROXIMITE</th></tr>
<tr><th>Besoin en logements pour satisfaire les besoins liés à croissance démographique</th><th>Foncier maximum à consommer (en ha)</th></tr>
<tr><td>Pôles de proximité sur le territoire de la CAB</td><td>588</td><td>49</td></tr>
<tr><td>Le Fleix</td><td>92</td><td>8</td></tr>
<tr><td>Gardonne</td><td>87</td><td>7</td></tr>
<tr><td>La Force</td><td>183</td><td>15</td></tr>
<tr><td>Lamonzie Saint-Martin</td><td>83</td><td>7</td></tr>
<tr><td>Mouleydier</td><td>81</td><td>7</td></tr>
<tr><td>Sigoulès et Flaugeac</td><td>62</td><td>5</td></tr>
<tr><td>Pôles de proximité de la CCBDP</td><td>459</td><td>38</td></tr>
<tr><td>Beaumontois du Périgord</td><td>123</td><td>10</td></tr>
<tr><td>Le Buisson de Cadouin</td><td>123</td><td>10</td></tr>
<tr><td>Lalinde</td><td>176</td><td>15</td></tr>
<tr><td>Monpazier</td><td>37</td><td>3</td></tr>
<tr><td>Pôles de proximité de la CC Portes Sud Périgord</td><td>220</td><td>19</td></tr>
<tr><td>Eymet</td><td>174</td><td>15</td></tr>
<tr><td>Issigeac</td><td>46</td><td>4</td></tr>
</table>
</td><td rowspan="3">La présente procédure de modification du PLUi ne remet pas en cause les orientations du PADD. Comme rappelé en préambule de cette analyse de compatibilité avec le SCoT du Bergeracois, le PLUi actuellement en vigueur n'a pas fait l'objet d'une mise en compatibilité avec le SCoT révisé. Cet élément sera réalisé lors de la prochaine révision générale du PLUi. En l'état, la compatibilité avec les objectifs de programmation logements pour les différentes polarités du SCOT ne peut être établie ici.</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>9c – Structurer le développement des communes rurales</td></tr>
<tr><td>Le SCoT conforte les communes rurales dans leur rôle structurant, complémentaire aux pôles en veillant à leur offrir une capacité de développement résidentiel. La volonté est toutefois de maîtriser le développement démographique et résidentiel de ces communes dans le but de renouveler la population dans les secteurs ruraux sans forcément l'accroître de façon importante.</td><td>/</td></tr>
<tr><td>Orientation 10 – ECONOMISER LES ESPACES AGRICOLES, FORESTIERS ET NATURELS, PROTEGER LA RESSOURCE SOL</td><td colspan="2">PADD du PLUI : Organiser le territoire multipolaire pour bien vivre ensemble toute l'année</td></tr>
<tr><td>Mettre en place des règles communes et concertées pour réduire l'artificialisation des terres agricoles, forestières et des espaces naturels :
Les documents d'urbanisme locaux veilleront à décliner leur projet pour que les nouvelles opérations respectent les densités minimales suivantes :
• 17 logements / ha sur le pôle urbain ;</td><td>La présente procédure de modification du PLUi ne remet pas en cause les orientations du PADD. Comme rappelé en préambule de cette analyse de compatibilité avec le SCoT du Bergeracois, le PLUi actuellement en vigueur n'a pas fait l'objet d'une mise en compatibilité avec le SCOT révisé. Cet élément sera réalisé lors de la prochaine révision générale du PLUi. En l'état,</td><td>/</td></tr>
</table>

DOO du SCOT	Compatibilité de la modification du PLUI avec le DOO	
• *12 logements / ha sur les pôles de proximité ;* • *8 logements / ha sur les communes rurales* **Préserver l'accès aux ressources minérales de proximité tout en préservant la qualité de vie et la biodiversité**	la compatibilité avec les objectifs de diminution de la consommation foncière des ENAF du SCoT ne peut être établie ici.	
Orientation 11 – PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU	**PADD du PLUI : Concilier gestion globale de la ressource en eau et urbanisme (eau potable, eaux usées, eaux pluviales …)**	
Tenir compte de la disponibilité de la ressource afin de ne pas aggraver les déficits de certains cours d'eau ou nappes souterraines **Améliorer le niveau d'assainissement des eaux domestiques rejetées et prévoir une urbanisation cohérente avec les possibilités d'assainissement** **Sécuriser et optimiser l'alimentation en eau potable** **Gérer les eaux pluviales et les eaux de ruissellement** **Sécuriser l'approvisionnement en eau des activités agricoles tout en maîtrisant les aménagements pouvant faire obstacle aux continuités des cours d'eau : barrages et retenues collinaires**	La présente procédure de modification du PLUi ne remet pas en cause les orientations du PADD. La gestion de la ressource en eau est intégrée aux objets de la présente procédure de modification du PLUi. Plus largement, certaines évolutions introduites dans le cadre de cette procédure, telles que l'intégration d'orientations en matière de gestion des eaux pluviales dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), s'inscrivent pleinement dans l'esprit de l'orientation 11 du SCoT.	☺
Orientation 12 – CONTRIBUER A LA TRANSITION ENERGETIQUE ET A L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	**PADD du PLUI : Évoluer, adapter les choix énergétiques**	
Se doter d'un document-cadre à l'échelle du SCoT sur le volet énergétique, pour favoriser la déclinaison d'outils locaux et opérationnels **Permettre le développement de filières de productions d'énergies « propres » et renouvelables** **Intégrer les dispositifs individuels de production d'énergies**	Aucun des objets de la présente modification ne va à l'encontre de cette orientation. Certaines modifications du règlement écrit portent sur une prise en compte des objectifs de réduction des consommations d'énergie et de production d'émissions de gaz à effet de serres et de déchets.	☺

DOO du SCOT	Compatibilité de la modification du PLUI avec le DOO	
Contribuer à la transition énergétique des bâtiments publics **Prendre en compte le changement climatique et maîtriser la demande en énergie dans la construction neuve et dans les futurs aménagements urbains** **Développer les réseaux de chaleur alimentés par des énergies renouvelables**		
Orientation 13 – REDUIRE LA PRODUCTION DE DECHETS ET VALORISER CEUX QUI PEUVENT L'ETRE (PLUS-VALUE ENVIRONNEMENTALE, SOCIALE ET ECONOMIQUE)	**PADD du PLUI : Intégrer les risques et les nuisances dans les choix de développement**	
Valoriser les déchets générant une biomasse pouvant être transformée en fertilisants, en énergie électrique ou en chaleur **Gérer les déchets spécifiques locaux, notamment les déchets inertes à l'échelle du territoire**	Aucun des objets de la présente modification ne va à l'encontre de cette orientation. Certaines modifications du règlement écrit portent sur une prise en compte des objectifs de réduction des consommations d'énergie et de production d'émissions de gaz à effet de serres et de déchets.	☺
Orientation 14 – LIMITER LES RISQUES ET LES NUISANCES INCOMBANT AU DEVELOPPEMENT URBAIN	**PADD du PLUI : Intégrer les risques et les nuisances dans les choix de développement**	
Mettre en œuvre une politique globale de gestion du ruissellement d'eau pluviale pour réduire les risques d'inondations localisées **Se protéger contre les risques de mouvements de terrain** **Se protéger contre les feux de forêts** **Se protéger contre les risques technologiques** **Lutter contre les nuisances sonores générées par les transports**	Aucun des objets de la présente modification ne va à l'encontre de cette orientation. Les modifications du règlement écrit visent notamment à faire évoluer les règles relatives au traitement environnemental et paysager des espaces.	☺
Axe n°4. Promouvoir le « capital nature » comme facteur d'attractivité et vecteur de développement		
Orientation 15 – VALORISER LES PAYSAGES ET LES PANORAMAS LES PLUS REMARQUABLES DU TERRITOIRE DU SCOT	**PADD du PLUI : Promouvoir la qualité urbaine dans l'aménagement de la ville, des bourgs et des quartiers**	

DOO du SCOT	Compatibilité de la modification du PLUI avec le DOO	
Intégrer dans les projets de développement urbain la qualité paysagère et patrimoniale du territoire	Aucun des objets de la présente modification ne va à l'encontre de cette orientation. Les modifications du règlement écrit visent notamment à faire évoluer les règles relatives aux prescriptions environnementales et à la prise en compte des risques via la prise en compte d'études réalisées.	☺
Orientation 16 – VALORISER ET PRESERVER LES TRAMES VERTES ET BLEUES (RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET CORRIDORS ECOLOGIQUES) QUI COMPOSENT LES PAYSAGES A CARACTERE NATUREL	**PADD du PLUI : Valoriser et préserver les trames vertes et bleues**	
Assurer une cohérence écologique des différents niveaux territoriaux **Protéger les « réservoirs de biodiversité » (forestiers, agricoles, de pelouses et de landes sèches, de milieux humides et de milieux aquatiques)** **Préserver les continuités écologiques inféodées à la présence de l'eau (Trame Bleue)** **Protéger les corridors écologiques des milieux forestiers, agricoles et de pelouses et de landes sèches**	Aucun des objets de la présente modification ne va à l'encontre de cette orientation. Les modifications du règlement écrit visent notamment à faire évoluer les règles relatives aux prescriptions environnementales et à la prise en compte des risques par la prise en compte d'études réalisées. De nouvelles prescriptions sont également ajoutées au zonage de façon à préserver les éléments de patrimoine identifiés lors des expertises écologiques réalisées dans le cadre de la présente modification.	☺
Orientation 17 – VALORISER LE TERROIR AGRICOLE (VITICULTURE, POLYCULTURE, MARAICHAGE, ARBORICULTURE, ELEVAGE)	**PADD du PLUI : Valoriser, préserver et renforcer la fonction agricole de l'économie locale**	
Maintenir les espaces diversifiés de productions agricoles **Permettre la diversification des activités agricoles, viticoles et sylvicoles**	Certains STECAL délimités dans la présente procédure visent à permettre une diversification des activités des exploitants agricoles.	☺

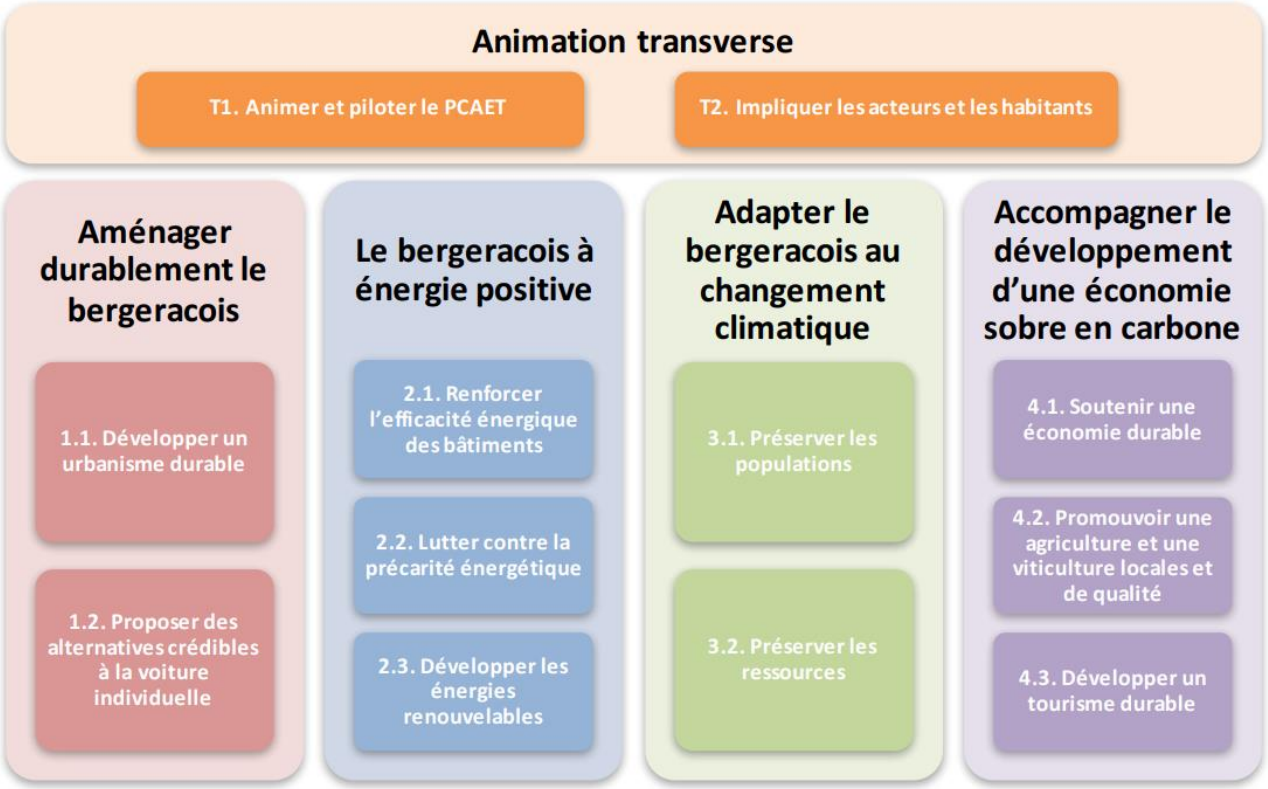
La compatibilité avec le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat

Le PLUi de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise intègre un volet Habitat, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat, valant Programme Local de l'Habitat (PLH). Le **POA ayant pour objectif la mise en œuvre des orientations du PADD relatives à l'Habitat, et la présente procédure de modification du PLUi ne remettant pas en cause les orientations du PADD, celle-ci est nécessairement compatible avec le POA Habitat**.

La compatibilité avec le PCAET du Bergeracois

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) adossé au SCoT Bergeracois, vise à mettre en œuvre ce schéma sur les volets air, énergie et climat. Le PCAET est un outil de planification qui a pour but d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie et qui est obligatoire pour les intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019. Seule la Communauté d'Agglomération Bergeracoise rassemble plus de 20 000 habitants et est donc réglementairement tenue de réaliser un PCAET, la Communauté de communes Portes Sud Périgord, aux côtés de la CC Bastides Dordogne Périgord, s'est ainsi engagée dans une démarche volontaire**.**

Différentes **orientations stratégiques** ont été définies pour le PCAET, elles sont résumées sur la figure ci-dessous :



Extrait du PCAET Bergeracois, source SYCOTEB

Le PLUi-HD de la CAB en vigueur a analysé sa compatibilité avec le PCAET du Bergeracois. Les objets de la présente modification, visent notamment à apporter des modifications au règlement écrit afin d'avoir une meilleure prise en compte des objectifs de réduction des consommations d'énergie et de production d'émissions de gaz à effet de serres et de déchets. De même, cette modification ne remet pas en cause les orientations du PADD. Ainsi, **la présente procédure ne va pas à l'encontre des objectifs portés par le PCAET du Bergeracois et est compatible avec ce document de planification**.

La compatibilité avec le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Déplacement

Le PLUi de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise intègre un volet Habitat, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Déplacement, valant Plan de Déplacements Urbains (PDU). Le **POA ayant pour objectif la mise en œuvre des orientations du PADD relatives au Déplacement, et la présente procédure de modification du PLUi ne remettant pas en cause les orientations du PADD, celle-ci est nécessairement compatible avec le POA Déplacement**.

4.7. Critères, indicateurs et modalités de suivi

Conformément à la législation, le **PLUi-HD en vigueur approuvé le 13 janvier 2020 dispose d'un dispositif de suivi de sa mise en œuvre**. Dans le cadre de son évaluation environnementale, une liste d'indicateurs de suivi a été créée afin d'évaluer si les objectifs poursuivis par le plan son atteints ou non.
Considérant la nature des objets traités dans cette procédure de modification n°1, les indicateurs et modalités de suivi d'ores et déjà en application (rappelés dans le tableau ci-après) se révèlent tout aussi pertinents pour **suivre de façon satisfaisante la mise en œuvre de la modification n°1** sans qu'il ne soit utile de créer de nouveaux indicateurs.

ORIENTATIONS DU PADD	INDICATEURS	SOURCE	FRÉQUENCE	ÉTAT 0
AXE 1 DU PADD : CONFORTER LE PÔLE ÉCONOMIQUE DE L'AGGLOMÉRATION BERGERACOISE				
Renforcer l'accessibilité du territoire	Fréquentation de la gare SNCF de Bergerac (nombre de voyageurs/an)	SNCF (ressources.data.sncf.com)		296 678 voyageurs en 2017
	Fréquentation de l'aéroport de Bergerac (nombre de voyageurs/an)	Rapport d'activité de l'Union des Aéroports de France		315 410 voyageurs en 2017
	Nombre (véhicule/jour) sur l'autoroute A89 (tronçon Arveyres/Brive Nord)	Rapport d'activités de Vinci		13 056 véhicules/jour en 2017
Conforter et dynamiser les activités industrielles	Part de l'industrie (en %) dans les établissements recensés par l'INSEE	INSEE		
Promouvoir et valoriser les filières d'excellence en lien avec le tourisme	Nombre de nuitées générées par le tourisme			1 000 000
	Nombre de nouveau projet à vocation touristique			0
Valoriser, préserver et renforcer la fonction agricole de l'économie locale	Surface (ha) classée en zone agricole A	Données intercommunales (cf PLUi de la CAB)		32282 hectares
	Nombre d'établissements agricoles sur le territoire	INSEE		577 établissements agricoles actifs en 2015
Miser sur l'économie présentielle (hors tourisme), et conforter les centre-ville et centre-bourg	Nombre total de commerces sur le territoire			387 commerces
	Nombre de communes du territoire ne disposant d'aucun commerce			13 communes
	Nombre de communes du territoire disposant de moins de 5 équipements et services			9 communes
Développer des Zones d'Activités Économiques (ZAE) dans une logique de parcs d'activités	Surface (ha) du potentiel foncier en zones urbaines à vocation économique (UXmc, UXmi, UY)	Analyse du potentiel foncier du PLUI-HD (RP1 et RP3)		34,8 ha en 2019
	Surface (ha) de zones à urbaniser à vocation économique (AUXb, AUXmc, AUXmi, AUXi)	Zonage PLUi-HD		80,2 ha en 2019

AXE 2 DU PADD : CONSTRUIRE LE TERRITOIRE DE DEMAIN EN ADAPTANT LES MODES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT URBAINS				
Promouvoir la qualité urbaine dans l'aménagement de la ville, des bourgs et des quartiers	Nombre total d'éléments bâtis ou végétal à protéger au titre de l'article L151-19 du CU	Données intercommunales (cf PLUi de la CAB)	Tous les 6 ans	256
	Linéaire total (km) d'éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du CU			18,20 km
	Surface totale (ha) de patrimoine bâti, paysager ou éléments de patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (L.151-23 du CU)			486 ha
Organiser et mettre en place les conditions d'une mobilité durable	Nombre de stations de recharges électriques sur le territoire	Données intercommunales	Tous les 6 ans	17 bornes de recharges
	Nombre d'aires de covoiturage sur le territoire			2 zones de covoiturage
	Nombre de ligne de transport en commun interurbain			4 lignes de bus en transport interurbain
	Nombre de ligne de transport en commun desservant le territoire de la CAB			3 lignes de bus sur l'agglomération de Bergerac
	Linéaire (km) de pistes cyclables nouvellement construites			

AXE 3 DU PADD : ORGANISER LE TERRITOIRE MULTIPOLAIRE POUR BIEN VIVRE ENSEMBLE TOUTE L'ANNÉE				
Organiser et valoriser l'offre territoriale de service	Nombre total de commerces sur le territoire			387 commerces
Organiser, planifier le développement urbain résidentiel	Cf. ci- dessous indicateurs spécifiques du POA Habitat			
S'engager vers une nouvelle politique de l'habitat				

AXE 4 : VALORISER ET PRÉSERVER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES INTRINSÈQUES				
Concilier gestion globale de la ressource en eau et urbanisme (eau potable, eaux usées, eaux pluviales…)	Nombre de nouvelles constructions raccordées au réseau d'assainissement collectif	Données intercommunales (cf PLUi de la CAB)	Tous les 6 ans	0
	Nombre de nouvelles constructions impactant un périmètre de protection de captage AEP			0
	Nombre de nouvelles constructions impactant une zone humide (avérée ou potentielle)			0
Valoriser et préserver les continuités écologiques	Surface totale (ha) de zones naturelles N	Données intercommunales (cf PLUi de la CAB)	Tous les 6 ans	21 027 hectares
	Surface totale (ha) de zones protégées au titre de l'article L.151-23 du CU (protection pour des motifs d'ordre écologique)			13067 hectares (prescriptions surfaciques)
	Surface (ha) d'Espaces Boisés Classés			533 hectares (prescriptions surfaciques)
Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre	Linéaire (km) de pistes cyclables nouvellement construites	Données intercommunales	Tous les 6 ans	0 km
	Nombre de logements ayant bénéficiés de l'OPAH 2019-2023	Données de la commune de Bergerac	Tous les ans	0
Intégrer les risques et les nuisances dans le choix de développement	Nombre de nouvelles constructions concernées par un risque inondation	Données intercommunales (cf. PLUi de la CAB), TRI de Bergerac, PPRi de la Dordogne, PPRi du Caudeau	Tous les 6 ans	0
	Nombre de nouvelles constructions concernées par un risque incendie	Données intercommunales (cf. PLUi de la CAB), PPFCI d'Aquitaine		0
	Nombre de nouvelles constructions concernées par des nuisances sonores	Données intercommunales (cf. PLUi de la CAB), DDT24		0
Evoluer, adapter les choix énergétiques	Nombre d'installations dédiées à la production d'énergies renouvelables	Données intercommunales	Tous les 6 ans	1 usine de méthanisation 2 barrages hydroélectriques Projets publics d'installation de panneaux solaires