

Plan Local d'Urbanisme



**Communauté de Communes
des Bastides en
Haut Agenais Périgord**

REVISION

RAPPORT DE PRESENTATION - PARTIE 2/2

Date du PLUI arrêté le 19 février 2019

Date du PLUI approuvé le 20 02 2020 modifié en date du 20 juillet 2021, du 4 mai 2023, du 10 juillet 2024, du 29 janvier 2026 et du 26 février 2026

Sommaire

Préambule

PARTIE 1

Chapitre 1 – Présentation du diagnostic et articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programmes

- 1 -Diagnostic du territoire intercommunal
 - o –Analyse Socio-économique
 - Un territoire rural organisé autour des bourgs de Monflanquin, Castillonnes, Cancon et Villereal
 - Une reprise démographique désormais bien installée, mais qui reste subordonnée à l'attractivité du territoire
 - De nouveaux résidents dont l'arrivée modifie progressivement le profil sociologique du territoire
 - Une demande croissante de logements
 - Une offre adaptée de commerces et de services de proximité
 - Une économie locale fondée sur la production agricole, le tourisme et les services à la population
 - Une mobilité indispensable, aujourd'hui exclusivement liée à l'automobile
 - Synthèse
 - o – Analyse paysagère et urbaine
 - o – Analyse de la consommation des sols
 - o - Etat Initial de l'Environnement
- 1.1. -Milieu physique
 - 1.1.1. -Géologie et topographie
 - 1.1.2. Risques naturels et technologiques
 - 1.1.3. Hydrologie et qualité des eaux
 - 1.1.4. Climatologie
- 1.2. Flore, faune et milieux « naturels »

- 1.3. Contexte biogéographique
- 1.4. Statuts de protection et inventaires
- 1.5. Le contexte local
- 1.6. Le fonctionnement écologique du secteur - trames verte et bleue
- 1.7. Qualité des milieux, nuisances et pollutions
- 1.8. Qualité de l'eau
- 1.9. Qualité de l'air
- 1.10. Ressources du sous-sol, risques industriels, sols pollués, gestion des déchets
- 1.11. Contexte sonore

1. Articulation du PLUI avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification
 - 2.1 -Articulation avec les autres documents d'urbanisme
 - 2.2 -Articulation avec les plans et programmes
 - 2.2.1 -SDAGE Adour Garonne
 - 2.2.2 -SAGE « Vallée de la Garonne »
 - 2.2.3 -Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie
 - 2.2.4 -Schéma régional de cohérence écologique
 - 2.2.5 -Schéma des carrières
 - 2.2.6 -Plans de Gestion des déchets
 - 2.2.7 -Documents de gestion des espaces forestiers
 - 2.2.8 -Schéma régional des infrastructures de transport
 - 2.2.9 -Schéma régional d'aménagement et de développement du territoire
 - 2.2.10 -Plan de Prévention des Risques
 - 2.2.11 -Zones mentionnées aux 1° à 4° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales

Chapitre 2 – Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

- 1 - Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

PARTIE 2

Chapitre 3 - Justification des choix retenus pour établir le PADD, les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation – p5-

Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

- 1 - -Principaux choix ayant guidé l'établissement du PADD - p6-
- 2 - -Présentation des choix au regard des objectifs de protection de l'environnement – p6-
- 2 – Motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation – p 31-
 - 2.1- Le zonage du PLUI – p31-
 - 2.2- La déclinaison dans chaque secteur – p33-
 - 2.3- Le bilan intercommunal – p132-
 - 2.4 – Tableau de synthèse – p135-
 - 2.4- Prospective: simulation et cohérence – p136-
 - 2.5- Justification des règles – p140-
 - 2.6 justification des choix environnementaux – p141-
 - 2.7- Les éléments figurant sur le règlement graphique – p148-
 - 2.8- Les protections au titre du L 151-19 – p154 –
 - 2.9 – Le repérage au titre de l'article L 151-11 – p155-

Chapitre 4 - Analyse des incidences notables prévisibles et conséquences éventuelles sur la protection des zones d'importance pour l'environnement

- 1 -Analyse des incidences sur la biodiversité et les milieux naturels
 - 1.1 -Incidences sur les milieux naturels – p158-
 - 1.2 -Incidences sur la flore et la faune – p162-
 - 1.3 -Incidences sur les continuités écologiques – p164-
 - 1.4 -Incidences sur les milieux naturels inventoriés et/ou protégés – p172-

2 -Analyse des incidences sur la pollution et la qualité des milieux

- 2.1 -Incidences sur la qualité des eaux – p181-
- 2.2 -Incidences sur la qualité de l'air – p185-
- 2.3 -Incidences sur la qualité des sols – p186-

3 -Analyse des incidences sur les ressources naturelles

- 3.1 -Incidences sur la ressource en eau – p189-
- 3.2 -Incidences sur la ressource en matériaux – p192-
- 3.3 -Incidences sur la ressource énergétique – p192-

4 - Analyse des incidences sur les risques naturels et technologiques – p193-

- 4.1.1. Incidences sur les risques naturels – p193-
- 4.1.1 -Impact sur le risque sismique – p193-
- 4.1.2 -Impact sur le risque feu de forêt – p194 -
- 4.1.3 -Impact sur le risque inondation et sur le phénomène de remontée de nappes – p 196-
- 4.1.4 -Impact sur les mouvements de terrains et les cavités – p197-
- 4.2 -Incidences sur les risques technologiques – p202 -

5 - Analyse des incidences sur le cadre de vie

- 5.1 -Santé publique
 - 5.1.1 –Assainissement – p202-
 - 5.1.2 -Incidences sur la production de déchets – p203-
 - 5.1.3 -Nuisances (olfactives, acoustiques...) - p203-
- 5.2 -Accès à la nature - p 204-
- 5.3 –Déplacement - p 206-

6 -Analyse des incidences sur le paysage et le patrimoine

- 6.1 -Incidences sur le paysage – p 208-
- 6.2 -Incidences sur le patrimoine architectural et archéologique – p 210-
 - 6.2.1 -Incidence sur les sites classés et inscrits – p 210-
 - 6.2.2 -Incidence du projet sur le patrimoine architectural et historique – p 210-
 - 6.2.3 -Incidence du projet sur le patrimoine archéologique – p 211-

7 -Analyse des incidences sur les sites Natura 2000 – p 212-

Chapitre 5 – Présentation des mesures p 215

Chapitre 6 - Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du Plan – p 230-

- 1 -Méthode de suivi : objectifs et principes
- 2 -Tableau de bord

Chapitre 7 – Résumé non technique et présentation des méthodes - p236 -

1 - Résumé non technique – p237 -

1.1-Présentation globale du diagnostic et articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programmes - p235 -

1.2 Analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolutions de l'environnement - p237-

1.3 Choix retenus pour établir le PADD, motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement - p246-

1.4 -Principales incidences du projet - p249-

1.5 -Mesures mises en œuvre pour limiter les incidences – p253-

1.6 – Critère indicateurs – p253-

2 -Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée - p 256-

2.1 -Méthodes utilisées pour l'évaluation des incidences environnementales

2.2 -Difficultés rencontrées et limites de l'évaluation -p 259-

Chapitre 3 - Justification des choix retenus pour établir le PADD, les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

(...)

Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L. 151-4.

1 - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.1 - Principaux choix ayant guidé l'établissement du PADD

La nécessité d'élaborer un document d'urbanisme sur la communauté de communes résulte de la volonté d'accueillir de nouveaux habitants et de maîtriser son développement en l'organisant en 43 communes. En effet le travail intercommunal permet d'anticiper les difficultés et de mettre en place des outils à travers le PLUI pour préserver son cadre de vie, source de son attractivité.

Pour la communauté de communes, la poursuite de l'objectif d'accueil d'une population est essentielle au maintien des équipements existants, de l'économie dans toutes les communes c'est-à-dire la vie du territoire. En effet, l'ouverture à l'urbanisation sera limitée dans la périphérie des bourgs et circonscrite à un périmètre formé par les secteurs déjà bâtis.

La communauté de communes a souhaité prescrire l'élaboration de son PLU, avec les **objectifs** suivants :

- de mener une réflexion globale sur l'ensemble des données liées à l'évolution du territoire, et de définir un projet de territoire qui s'inscrit dans la dynamique d'une politique intercommunale.
- d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation tout en les maîtrisant par le biais d'un nouveau règlement et des orientations d'aménagement.

Les enjeux particuliers mis en évidence visent à :

- contenir le développement urbain et maintenir le caractère agricole de la communauté de communes (organisation des secteurs d'extension, limitation du développement le long des voies, valorisation de l'espace agricole),

- renforcer les centres-bourg dans le cadre de leur spécificité. (qualification des espaces publics, accueil de nouveaux services, commerces et équipements, qualification des paysages)
- compléter le maillage et les liaisons internes des voies de dessertes inter-quartiers, la qualification des entrées.

Justification des choix retenus

À l'issue de plusieurs ateliers de débats avec les élus, le projet du PLUI fait émerger l'expression du développement de la communauté de communes autour des bourgs centres que sont Cancon, Castillonnes, Monflanquin et Villeréal d'une part et des pôles secondaires que sont Castelnau-de-Gratecambe, La Sauvetat-sur-Lède, Lougratte, Monbahus, Saint-Aubin et Saint-Eutrope de Born et tous les bourgs ruraux de la communauté de communes : Beaugas, Boudy de Beauregard, Bournel, Cahuzac, Cavarac, Devillac, Doudrac, Douzains, Ferrensac, Gavaudun, Lacaussade, Lalaudusse, Le Laussou, Le Rayet, Mazieres, Monségur, Montagnac, Montauriol, Montaut, Monviel, Moulinet, Pailloles, Parranquet, Paulhiac, Rives, St Etienne, St Martin, St Maurice St Quentin, Salles, Savignac, Sérignac, Tourliac

La modération de la consommation des terres sera aussi un objectif majeur au regard de l'économie agricole présente sur la communauté de communes.

Le PADD se décline en 4 axes :

Axe 1 . Un vivre ensemble partagé et harmonieux :

La solidarité et la complémentarité territoriales : réserver une place à chaque commune dans un projet collectif.

- 1 Une armature territoriale structurée : concevoir un projet dans lequel chaque commune (bourgs centres, pôles secondaires et communes rurales) affirme sa place,
- 2 Une complémentarité entre bourgs et campagne revendiquée : conforter les liens entre espace rural et milieu « urbain » en développant des modes de valorisation

privilégiant la proximité (productions orientées vers la consommation locale, circuits de découverte et de randonnée...),

Axe 2 . Une mise en valeur de l'existant :

Valoriser le territoire sans le dénaturer en confortant et développant les économies locales, mettre en valeur l'artisanat et l'agriculture.

- 1 Affirmer le potentiel agricole dans sa diversité.
- 2 Favoriser le développement touristique.
- 3 Définir une offre hiérarchisée en terrains à vocation économique, répondant aux différents besoins du territoire.
- 4 Développer la production d'énergies renouvelables
- 5 Renforcer la couverture numérique du territoire

Axe 3 . Le Maintien d'une attractivité contextualisée et respectueuse des biens communs :

L'exemplarité environnementale et paysagère : améliorer la mise en valeur du cadre de vie et des milieux naturels, valoriser et promouvoir le patrimoine traditionnel et les espaces paysagers.

- 1 Préserver une lecture claire des paysages de la communauté de communes (trois entités identifiées).
- 2 Prendre en compte les milieux naturels en préservant la biodiversité et ainsi garantir la continuité des trames vertes et bleues et l'ensemble des écosystèmes spécifiques à la communauté de communes.
- 3 Conserver, mettre en scène et en valeur les éléments caractéristiques et remarquables du cadre de vie de la communauté de communes à toutes les échelles du projet.

-4 Maîtriser les risques présents sur le territoire et leurs impacts sur le développement de la communauté de communes,

Axe 4 . Une ambition du cadre de vie au service de l'accueil :

(L'accueil) Accueillir de nouveaux foyers dans les meilleures conditions, repenser le renouvellement urbain avec les logements vacants, redynamiser les centres bourgs.

- 1 Pérenniser et développer les commerces et les services (scolaires, de santé, culturels et sportifs, infrastructures routières et électroniques ...) sur le long terme en confortant la démographie.
- 2 Proposer une offre d'habitat diversifiée, susceptible d'attirer de nouveaux ménages et de répondre aux besoins d'évolution des habitants actuels.
- 3 Améliorer la qualité des centres urbains, des centres bourgs et des villages, ainsi que la qualité de leurs extensions, réhabiliter en définissant les ambiances.
- 4 Programmer des modes de déplacement alternatifs au tout-voiture.
- 5 Conforter l'offre des loisirs ruraux.
- 6 Maîtriser et préserver la consommation des sols

- AXE 1 -

1 . Un vivre ensemble partagé et harmonieux.

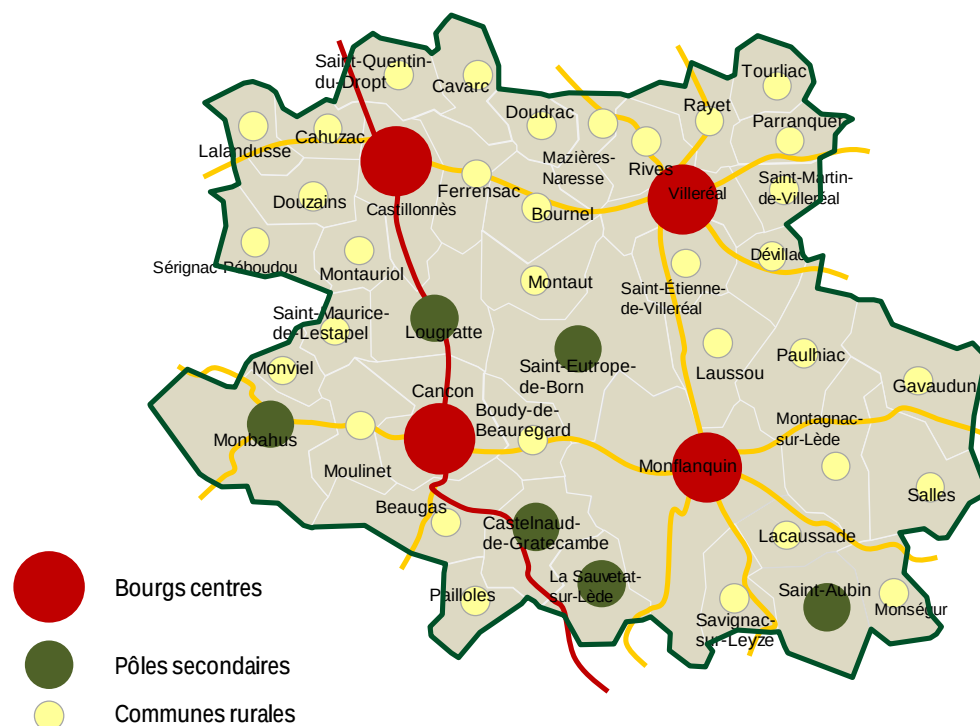
La solidarité et la complémentarité territoriales : réserver une place à chaque commune dans un projet collectif.

1 -1 Une armature territoriale structurée : concevoir un projet dans lequel chaque commune (bourgs centres, pôles secondaires et communes rurales) affirme sa place

Constat : L'organisation du territoire communautaire repose sur le rôle que jouent respectivement :

- les quatre bourgs centres de Monflanquin, Castillonès, Cancon et Villerséal, qui concentrent commerces et services à la population mais aussi de façon plus globale l'emploi (57% des emplois de la communauté de communes sont localisés dans l'un des quatre bourgs centres),
- les six « pôles secondaires » (Saint-Eutrope-de-Born, La Sauvetat-sur-Lède, Monbahus, Castelnau-de-Gratecambe, Lougratte et Saint-Aubin), qui proposent une offre intermédiaire de services de proximité à leurs habitants et à ceux des communes voisines (ainsi qu'à une clientèle de passage pour ceux situés sur un axe routier important),
- et enfin les trente-trois autres communes, plus rurales, dont l'activité dominante est (à l'exception de Saint-Quentin du Dropt et de Saint-Martin de Villerséal qui accueillent des entreprises

importantes) l'agriculture et dont l'offre de services reste modérée, principalement orientée vers la population communale.



Les trois catégories de communes

Au cours de la période 1999-2013, les bourgs centres ont créé 473 emplois alors que les autres communes en ont globalement perdu 138. A contrario, ils n'ont accueilli que 297 habitants supplémentaires (24% de la croissance démographique du territoire alors qu'ils hébergent 37% de la population), alors que dans le même temps, les pôles secondaires (20% de la population) ont gagné 326 résidents (26% de la croissance) et les communes rurales (43% de la population) 613 habitants (50% de la croissance). La

conséquence en est l'éloignement des lieux d'habitat des zones d'emploi mais aussi des commerces et des services, qui risquent de ce fait de perdre en fréquentation.

Parallèlement, le vieillissement de la population s'est poursuivi : 15% des habitants, soit 2530 personnes, étaient âgés en 2013 de plus de 75 ans, et leur nombre avait progressé d'un tiers depuis 1999. La moitié d'entre eux habitait l'un des quatre bourgs centres (qui proposent globalement 306 places en maison de retraite, offre complétée par la réalisation, à Villeréal, de 60 logements en location ou accession à la propriété réservés aux seniors), 15% les pôles secondaires et 34% les communes rurales.

Enjeux :

Conforter le poids démographique des bourgs centres afin de conserver une offre satisfaisante de services à la population au bénéfice de tous les habitants de la communauté de communes, et y renforcer les capacités d'accueil de personnes âgées.

Permettre aux pôles secondaires et aux communes rurales de continuer à progresser sur le plan démographique en accueillant de nouveaux ménages et ainsi de pérenniser leurs services de proximité, chacun à leur échelle.

Projet :

- **Accueillir globalement sur le territoire 1125 habitants supplémentaires (par rapport à 2013), pour atteindre 18 300 résidents permanents en 2030, soit une progression de 0,39% par an entre 2013 et 2030 (progression 1999-2013 : 0,55% par an).**

- **Mettre en place les conditions nécessaires pour que cette capacité d'accueil se répartisse entre d'une part les bourgs centres à hauteur de 50% (+563 habitants), et d'autre part les pôles secondaires et les communes rurales à hauteur de 25% chacun (+281 habitants pour chacune de ces deux catégories). Dans les bourgs centres, les moyens seront mis en œuvre pour permettre aux personnes âgées du territoire communautaire d'accéder à des logements adaptés à leurs besoins, proches des commerces et services.**
- **La répartition interne à chaque groupe sera établie en tenant compte de deux critères :**
 - o **Le poids démographique de chaque commune.**
 - o **Le projet d'évolution de chaque bourg et village d'un point de vue opérationnel, en rapport avec le nombre de logements supplémentaires souhaités.**

1-2 Une complémentarité entre bourgs et campagne revendiquée : conforter les liens entre espace rural et milieu « urbain » en développant des modes de valorisation privilégiant la proximité (productions orientées vers la consommation locale, circuits de découverte et de randonnée...).

Constat : l'espace rural occupe la grande majorité du territoire de la Communauté de Communes des Bastides Haut Agenais en Périgord, et participe fortement à son attractivité.

Aujourd'hui, les liens avec les centres urbains existent, et une partie des productions agricoles est orientée vers le marché local (circuits courts, vente à la ferme...). Par ailleurs, des circuits de découverte sont initiés localement, permettant aux urbains ou aux touristes de mieux comprendre la campagne et ses activités.

Ces différentes initiatives pourraient être développées afin d'améliorer les synergies entre « urbain » et rural, de renforcer le sentiment de solidarité et de mieux exploiter ce potentiel économique.

Enjeux :

Renforcer les liens et la complémentarité entre bourgs et campagne.

Projet :

- **Mettre en place des dispositions visant à favoriser les circuits courts : vente à la ferme, commerces et artisanat, marchés locaux ...**
- **Mailler les circuits de randonnée pour favoriser la découverte de l'espace rural et de ses activités, compléter le réseau de chemins si nécessaire en prévoyant des emplacements réservés.**
- **Complémentarité pour les services entre les bourgs et les villages**

- AXE 2 -

2 . Une mise en valeur de l'existant

Valoriser le territoire sans le dénaturer en confortant et développant les économies locales, mettre en valeur l'artisanat, le commerce et l'agriculture.

2 - 1 Affirmer le potentiel agricole dans sa diversité.

2 - 2 Favoriser le développement touristique.

2 - 3 Définir une offre hiérarchisée en terrain à vocation économique, répondant aux différents besoins du territoire.

2 - 4 Développer la production d'énergies renouvelables

2 - 5 Renforcer la couverture numérique du territoire

Outre les services à la population et les commerces, essentiellement concentrés dans les bourgs, les principaux secteurs d'activité présents sur le territoire sont l'agriculture, la valorisation des produits agricoles (Unicoque à Cancon, Maître Prunille à Saint-Quentin-du-Dropt, ...), l'artisanat de la construction et le tourisme. Ces différentes activités contribuent chacune pour sa part à la richesse du territoire, mais pourraient dans certaines circonstances développer des pratiques antinomiques. Un enjeu important est donc de permettre leur développement en totale synergie, afin de tirer globalement le meilleur parti des potentiels locaux.

2.1 Affirmer le potentiel agricole dans sa diversité :

Constat :

- L'agriculture constitue l'un des moteurs économiques du territoire non seulement par les emplois directs procurés (22% de l'emploi total) mais aussi par les emplois induits engendrés (valorisation locale de la production agricole, mécanique, transports, construction, services financiers ...).
- Elle valorise plus des deux tiers de la superficie de la communauté de communes (plus de 23 000 hectares), la Surface Agricole Utilisée (SAU) ne régressant que modérément dans le temps (-3% de 2000 à 2010, pour un recul de la SAU départementale de 6% dans le même temps). Parallèlement, la restructuration des exploitations se poursuit : leur nombre diminue, leur taille augmente, les structures sociétaires se substituent progressivement aux entreprises individuelles.
- Les vergers (pruniers, noisetiers, ...), les grandes cultures (céréales, oléo protéagineux ...) et les prairies (principalement élevages de bovins viande, mais aussi de chevaux autour de Villeréal), qui constituent le panel des agricultures, caractérisent les paysages de la communauté de communes et lui donnent son caractère singulier.
- L'irrigation (lacs de la Ganne et du Brayssou pour la réalimentation du Dropt, réseaux gérés par les ASA de Villeneuve Nord, des Boudeaux ..., lacs collinaires privés ...) favorise la culture des céréales et l'arboriculture.

Enjeux :

- Conforter l'activité agricole et favoriser la diversification des exploitations.

Projet :

- **Proscrire le mitage et le morcellement des terres agricoles en n'autorisant les urbanisations nouvelles qu'en continuité des bourgs ou de hameaux existants.**
- **N'autoriser le changement de destination d'anciens bâtiments de caractère pour de l'habitat, des services ou des commerces que lorsque l'activité agricole et la qualité paysagère ne sont pas menacées par cette évolution.**
- **N'autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles inutilisés à court ou long terme pour un usage artisanal, commercial lié à l'activité agricole, loisirs, industriel que lorsque l'activité agricole et la qualité paysagère ne sont pas menacées par cette évolution.**
- **Autoriser par le règlement écrit et graphique une utilisation maîtrisée du sol. Les constructions liées à l'activité agricole seront implantées à proximité des constructions existantes du siège d'exploitation sauf lors de la création d'un siège d'exploitation ou lorsque des caractéristiques physiques (topographie...) ou les spécifications techniques de l'activité projetée ne le permettent pas.**

- **Favoriser le développement des activités de diversification liées à l'activité agricole (vente directe, gîtes, camping à la ferme, chambres d'hôtes, fermes-auberges...).**
- **Permettre la réalisation d'opération de renforcement de la ressource en eau par la rédaction d'un règlement écrit et graphique adapté.**

2. 2 - Favoriser le développement touristique :

Constat :

L'activité touristique est un élément important de l'économie locale, confortant commerces, services et producteurs locaux (vente directe, marchés de nuit en période estivale). En effet, le territoire communautaire concentre 20% de la capacité d'hébergement du Lot-et-Garonne en résidences de tourisme (Pierre et Vacances à Monflanquin) et villages vacances (Domaine de Gavaudun, château de Senezelles à Pailloles), 40% de la capacité en hôtellerie de plein air, et en particulier les 4 campings 4* du département implantés à Rives, Saint-Etienne de Villeréal, Paulhiac et Salles. Il comptait en 2013 1865 résidences secondaires et logements occasionnels (gîtes ruraux, ...) soit 18% du parc de logements (la moyenne départementale s'établit à 6%). Leur nombre a augmenté de plus de 1000 en 30 ans. La clientèle, qui bénéficie d'une offre importante et diversifiée, est principalement attirée par l'image d'authenticité dont bénéficie le territoire, la qualité de son

patrimoine bâti (Monflanquin, « plus beau village de France ») et paysager, et sa proximité de la Dordogne.

Enjeux :

Permettre à l'activité touristique de poursuivre son développement.

Projet :

- **Rédiger un règlement écrit qui permette le développement des activités touristiques et en particulier de l'agrotourisme.**
- **Prendre en compte les projets structurants identifiés.**
- **Favoriser la découverte du territoire par des aménagements d'accompagnement (maillage des chemins de randonnée, aménagement des espaces publics, programmation d'aires de stationnement à l'origine des circuits de découverte ou à proximité des sites à découvrir, emplacements pour l'implantation de dispositifs d'information....)**

2 - 3 - Définir une offre hiérarchisée en terrains à vocation économique, répondant aux différents besoins du territoire :

Constat :

Le territoire communautaire dispose d'un tissu dense de petites et moyennes entreprises, pour l'essentiel dispersées sur le territoire, hors zones d'activités. Ces dernières sont principalement implantées dans les quatre bourgs centres, mais aussi dans quelques pôles secondaires (La Sauvetat-sur-Lède, Castelnaud-de-

Gratecambe) ou communes rurales. L'offre en terrains d'activités est essentiellement (à l'exception des zones communautaires de La Sauvetat-sur-Lède et Villeréal) constituée à l'échelle communale. Elle apparaît aujourd'hui peu lisible et insuffisamment structurée.

Enjeux :

Favoriser le développement des activités artisanales, commerciales et de petite industrie.

Projet :

- **Doter le territoire d'une offre structurée et hiérarchisée de terrains d'activité permettant de répondre à la diversité des attentes des entreprises. A cet effet, l'offre foncière sera renforcée le long de la RN21 (à proximité), axe structurant du territoire.**

- **Les zones existantes Monflanquin, Cancon, Castillonès, Villeréal**

- **Prendre en compte (par leur repérage spécifique dans le règlement graphique) les besoins de développement des activités existantes, implantées historiquement sur des terrains privés hors zones d'activités publiques.**

- **Réserver la possibilité de répondre aux demandes d'installation d'artisans et de petites entreprises de commerce ou de services dans les zones urbanisées et urbanisables, dans le cadre de la mixité urbaine, sous réserve que leur activité soit compatible avec l'habitat.**

- **N'autoriser le changement d'affectation d'anciens bâtiments agricoles inutilisés à court et long terme pour un usage artisanal que lorsque l'activité**

agricole et la qualité paysagère ne sont pas menacées par cette évolution.

2 - 4 - Développer la production d'énergies renouvelables

Constat :

Le territoire produit de nombreux résidus végétaux d'origine agricole et dispose d'une importante couverture boisée (près d'un tiers de la superficie), actuellement peu valorisée.

Le centre d'enfouissement de Monflanquin à l'Albié présente un potentiel important pour créer un projet de production d'énergie photovoltaïque.

Enjeux :

Contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Mettre en place une stratégie de positionnement sur les types de production d'énergies renouvelables selon les sites sur le territoire.

Projet :

- **Prendre en compte les projets de valorisation locale de la biomasse.**

- **Se donner les moyens de réfléchir à la pertinence pour la communauté de communes de l'implantation du type et de l'échelle des énergies renouvelables sans dénaturer le paysage.**

2 - 5 - Renforcer la couverture numérique du territoire

Constat :

L'offre numérique est aujourd'hui peu satisfaisante sur une partie du territoire, ce qui perturbe le fonctionnement de nombreuses entreprises et peut constituer un frein à de nouvelles implantations. Le Conseil Départemental a mis en place un programme de développement de ce service qui se réalisera sur plusieurs années.

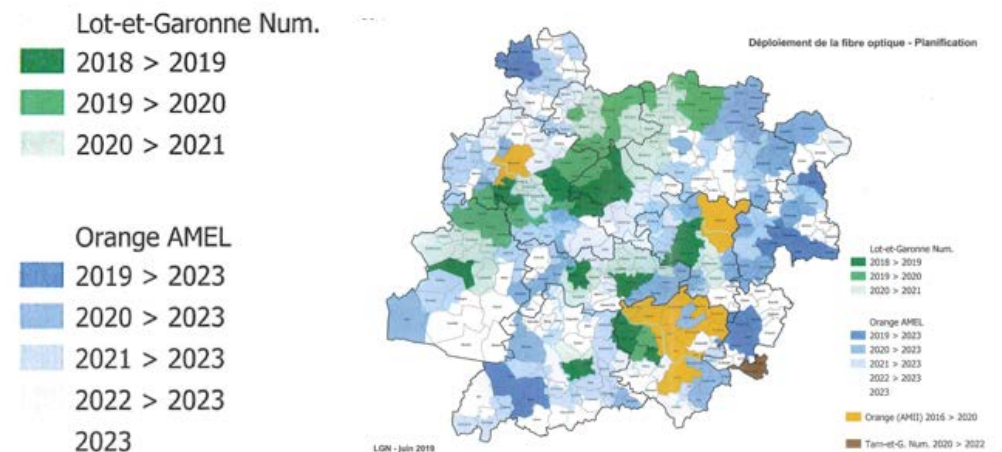
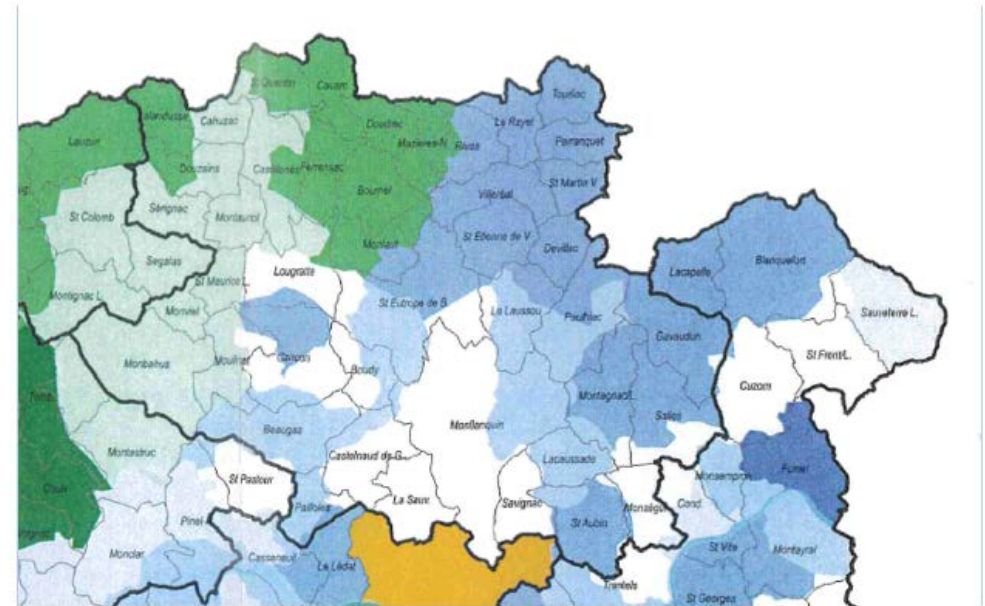
Enjeux :

Favoriser la mise à niveau de l'offre numérique.

Projet :

- Prévoir les dispositions nécessaires à la réalisation des infrastructures numériques à l'échelle de la communauté de communes
- Imposer dans le règlement l'anticipation des réseaux pour chaque autorisation de construire.

Carte du niveau de couverture numérique du territoire



- AXE 3 -

3 . Le Maintien d'une attractivité contextualisée et respectueuse des biens communs

L'exemplarité environnementale et paysagère : améliorer la mise en valeur du cadre de vie et des milieux naturels, valoriser et promouvoir le patrimoine traditionnel et les espaces paysagers.

3 - 1 Préserver une lecture claire des paysages de la communauté de communes (trois entités identifiées).

3 - 2 Prendre en compte les milieux naturels en préservant la biodiversité et ainsi garantir la continuité des trames vertes et bleues et l'ensemble des écosystèmes spécifiques à la communauté de communes.

3 - 3 Conserver, mettre en scène et en valeur les éléments caractéristiques et remarquables du cadre de vie de la communauté de communes à toutes les échelles du projet.

3 - 4 Maîtriser les risques présents sur le territoire et leurs impacts sur le développement de la communauté de communes,

L'attractivité du territoire est fondée en particulier par le cadre de vie. Sa mise en valeur et sa préservation sont un enjeu fort pour le projet de territoire. Le socle territorial est une composante de l'attractivité de la communauté de communes, c'est pourquoi les éléments qui le définissent seront identifiés pour assurer leur continuité et leur pérennité. Il s'agit des invariants à la fois naturels (le sol, les végétaux) et culturels (l'implantation des villages et hameaux, les points de vue) qui constituent le paysage de la communauté de communes.

3-1 Préserver une lecture claire des paysages de la communauté de communes.

Constat :

- Trois entités paysagères (atlas des paysages du 47) identifient la communauté de communes :
 - o La vallée du Dropt, prairie, haie et vue lointaine sur les vallons
 - o Collines de Guyenne, paysage au relief doux, ponctué de buttes calcaires
 - o Val Lémance caractérisé par le contraste entre fermeture et ouverture.
- Les routes de crêtes marquent la traversée de la communauté de communes et laissent voir le pays des pechs et les vallonnements cultivés à l'ouest.
- Les implantations des bourgs et villages sont le témoignage d'une histoire et d'une culture qu'il convient de poursuivre.

- o Les villages de haut de crête ou de pech : Cancon, Castillonès, Castelnau de Gratecambe, Cavarç, Devillac, Douzains, Lalandusse, Monflanquin, Monségur, Montaut, Parranquet, Rayet, St Maurice de l'Estapel, Tourliac, sont des repères lointains dans le grand paysage des Terreforts. Ils constituent un fort impact paysager. Les plus concernés étant Castillonès, Monbahus, Cancon, Monflanquin et Monségur dont les vues très lointaines présentes un fort enjeu paysager.
- o Les villages de haut de pente, de plateau ou collinaires : Beaugas, Bournel, Doudrac, Lacaussade, Le Laussou, Monbahus, Montagnac / Lède, Pailloles, Paulhiac, Saint – Aubin, Saint-Étienne-de-Villeréal, Saint-Eutrope-de-Born, Saint-Quentin-du-Dropt, Savignac sur Leyze, Sérignac-Péboudou, marquent l'horizon dans le grand paysage par leur silhouette.
- o Les villages de vallons : Beauregard, Ferransac, Gavaudun, La Sauvetat sur Lède, Lougratte, Mazières-Naresse, Monviel, Montauriol, Moulinet, Rives, Saint-Eutrope-de-Born, Salles, Villeréal constituent un territoire agricole très « Jardiné », structuré par la vallée de la Lède ou du Dropt.

- L'entité située à l'est (bois et lisières) est occupée en grande partie par des bois du massif du fumélois soumis au code forestier.

Enjeux :

- Préserver les vues lointaines, depuis les crêtes et dans la vallée du Dropt
- Respecter l'harmonie présente dans les trois entités,

- Maintenir les effets de silhouette des villages,
- Qualifier les entrées de villages et de bourgs,
- Assurer des aménagements compatibles avec les différents usages, et respecter les vis à vis et les interfaces.
- Préserver les bois avec les outils adaptés au contexte
- Eviter l'enfrichement, notamment dans les communes de l'est de la communauté de communes.

Projet

- **Conserver les vues depuis les routes panoramiques et prendre en compte la dimension paysagère de la route. Notamment les vues de Monflanquin, Monbahus, Monségur, Cailladelles, Montauriol, Montfort, et les petites Mouttes, le mont Peboudou à Sérignac Péboudou, le hameau de Saint Grégoire à Douzains, Le Laussou - Monflanquin**
Les vues depuis les routes de crêtes : Lougratte, Cancon, Castelnau de Gratecambe, Castillonès, Montaut. Dans la campagne entre Bournel et Montaut et la route touristique de Doudrac, Cavarç, Mazieres....,
- **Maintenir l'équilibre des parties boisées, cultivées et habitées par la mise en place de la protection des arbres, bois (les plus fragiles), haies.**
Les protections des bois ne seront pas superposées avec d'autres protections (code forestier, MH) hormis dans les cas particuliers d'enjeux liés aux zones humides (ripisylves, terrains de forte pente, d'habitats d'espèces spécifiques)
- **Protéger au titre de l'article L151-23 les crêtes boisées et notamment pour certains pechs.**

- **Prévoir un zonage et un règlement qui respectent les vues lointaines et dans certains cas n'autoriser les constructions que sous conditions. Définir dans le cadre d'orientations des aménagements pour la préservation des vues.**
- **Hormis dans les villages liés aux vallons, les vallées seront dédiées à l'agriculture et au milieu naturel.**
- **Définir la limite des extensions, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et préserver l'effet de silhouette.**
- **Prendre en compte les interfaces entre les espaces cultivés et les quartiers d'habitations, par un zonage adapté en veillant à ne pas créer de gêne pour l'agriculture.**

3 - 2 Prendre en compte les milieux naturels en préservant la biodiversité et ainsi garantir la continuité des trames vertes et bleues et l'ensemble des écosystèmes spécifiques à la communauté de communes.

Constat :

- La communauté de communes possède un chevelu très important de ruisseaux, fossés mères qui alimentent les principaux cours suivants : Le Dropt, la Bounegue, le Brayssou, la Douyne, la Dourdenne, la Gardonne, le Tolzac de Verteuil, le Tolzac, l'Aygue-Rousse, la Mascarde, le Cluzelou, la Lède, la Leyze et le Laussou.
- Treize ZNIEFF de type I (nouvelle génération) : (1) Pech de la Guide, (2) Coteaux calcaires de Castelnau-de-Gratecambe, (3) Coteaux calcaires de Condezaygues (4) Pech de Monségur, (5) Vallée de la Lède de St Avit, (6) Bois de Monbahu et de la Grèze et Forêt de Gondon, (7) Coteaux de Bournel et de Montaut, (8) Prairies humides des vallées de la Lède, de la Leyze et du Laussou, (9) Prairies humides du bassin amont du Dropt, (10) Pech Crebat. (11) - Pelouses calcaires du Brayssou (12) - Plateau de Mélis – La Cambe (13) - Pech de Pompiac.
- A Gavaudun, la vallée est un site classé (loi de 1930).
- Les zones humides sont liées à la présence de lacs ou plans d'eau et aux débordements des cours d'eau mais aussi à la présence de prairies humides.
- Certains cours d'eau sont bordés de ripisylves composées principalement d'aulnes, de frênes et de peupliers.
- Les bois de chêne pubescent, de petite taille sont présents, surtout sur les versants calcaires.
- Les haies présentes constituent pour une grande partie les éléments de la continuité des corridors écologiques.
- Les falaises et coteaux calcaires présentent un intérêt écologique par la présence d'orchidées, d'insectes...
- Les milieux de prairie présentent un intérêt pour certaines espèces végétales patrimoniales (ex : la Tulipe Agenaise).
- Les bas-côtés des routes sont le support d'une végétation et d'une flore ordinaire.

Enjeux :

- Assurer la continuité des parcours empruntés par la faune et la flore.
- Respecter la mosaïque d'habitats et les équilibres formés par les bois, bosquets, haies constituant les réserves de biodiversité.
- Préserver et limiter l'érosion des surfaces boisées et du linéaire de haies (habitats de biodiversité).
- Préserver et mettre en valeur les éléments particuliers à l'échelle du territoire présentant une forte valeur écologique et patrimoniale (ex : prairies humides).
- Prendre en compte et maintenir les espèces identifiées dans leurs milieux favorisant la biodiversité ordinaire.
- Préserver certains bois à enjeux avec les outils adaptés au contexte

Projet

- Identifier sur l'ensemble de la communauté de communes, les bois implantés à flancs de coteaux et ceux dont la taille les fragilise, qui pourront être classés en Espaces Boisés Classés (EBC).
- Les protections des bois ne seront pas superposées avec d'autres protections (code forestier, MH) hormis dans les cas particuliers d'enjeux liés aux zones humides (ripisylves, terrains de forte pente, d'habitats d'espèces spécifiques)
- Préserver les espèces patrimoniales identifiées sur le territoire et leurs habitats.
- Préserver les zones humides naturelles identifiées sur le territoire et les espèces animales et végétales qui leurs sont inféodées.

- Les ripisylves des cours d'eaux : Le Dropt, la Bournegue, le Brayssou, la Douyne, la Dourdenne, la Gardonne, le Tolzac de Verteuil, le Tolzac, l'Aygue-Rousse, la Mascarde, le Cluzelou, la Lède, la Leyze et le Laussou seront protégés au titre de l'article L151-23 ou EBC suivant les sites et les enjeux des syndicats de rivières, le gerle, le courberieu ...
- Les haies, dont la présence d'espèces singulières ou fragiles sont identifiées d'une part et en bordure de zones humides d'autre part seront repérées sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Les rivières et les principaux cours d'eau seront classés dans un zonage spécifique illustrant la trame bleue.
- Entre les sommets (souvent plantés) et le fond de vallons, les haies non continues (supérieurs à 50 mètres) seront protégés au titre de l'article L151-23 pour assurer la continuité, dans le respect des trames parcellaires (présentes ou d'origine).
- L'artificialisation des sols sans raisons partagées par un plus grand nombre (réinterroger les réflexes ou les habitudes) sera limitée dans les opérations d'aménagement.
- Considérer les voies, routes chemins comme le support d'une biodiversité ordinaire à prendre en compte dans un règlement adapté.

3 -3 Conserver et mettre en scène les éléments d'identité remarquables :

Constat :

- L'eau est un élément fédérateur du paysage par la présence de lacs collinaires et par la présence de moulins autour de la Lède et du Dropt.
- Le patrimoine bâti par la présence de bastides, de chapelles, d'églises, de châteaux, de manoirs ...
- Le petit patrimoine rural non protégé, constitue des éléments identitaires qui participent au cadre de vie des habitants, (maisons de maîtres, moulins, lavoirs, hameaux ...
- Plusieurs sites archéologiques sont présents et témoignent d'un riche passé,
- Les arbres « rois » ou isolés constituent des repères majeurs.
- Les haies à proximité des villages et hameau participent à la mise en valeur du cadre bâti.

Enjeux :

- Maintenir les éléments de l'identité intercommunale.
- Mettre en valeur les sites peu connus.
- Avoir conscience de la non pérennité de l'eau.

Projet

- **Préserver le petit patrimoine en tant que motif du grand paysage, en particulier les maisons de maîtres, les chapelles, les pigeonniers ou moulins chapelles, chapelles, puits, fontaines, châteaux et leur parc, hameaux reconnus pour sa qualité patrimoniale, les corps de fermes patrimoniaux ... Notamment les**

châteaux de St Eutrope de Born et les identifier au titre de l'article L151-19.

- **Repérer les arbres ou éléments naturels qui sont un signal dans le paysage au titre de l'article L151-23 notamment les sites de Cailladelles, de Saint Martin, des lacs de Brayssou et l'arbre remarquable à Douzains au lieu dit « au champs » à St Grégoire.**

3 - 4 Maîtriser les risques présents sur le territoire et leurs impacts sur le développement de la communauté de communes :

Constat :

- Les risques principaux qui impactent la communauté de communes concernent :
 - Risque sismique très faible
 - Risque feu de forêt pour les communes de Gavaudun, Montagnac -sur-Lède, Paulhiac et Salles.
 - Risques inondation sont liés aux rivières de la Lède, du Laussou, du Tolzac ainsi que du Dropt et du Cluzelou.
 - Les zones inondables de la Lède, concernant les communes de La Sauvetat-sur-Lède, Salles, Montagnac sur Lède, Monflanquin, Paulhiac, Laussou et Gavaudun, sont couvertes par l'atlas cartographique des zones inondables du Lot amont.
 - Les zones inondables du Laussou concernent les communes de Dévillac, Monflanquin, Paulhiac et Laussou. Elles sont couvertes par l'atlas cartographique des zones inondables du Tolzac et du Laussou.
 - Les zones inondables du Dropt concernent les communes de Parranquet, Rayet, Rives, Mazières-Naresse, Doudrac, Cavarac, Saint-Quentin-du-Dropt,

Cahuzac, Lalandusse, Sérignac-Péboudou, Castillonès, Ferrensac, Bournel, Villeréal ainsi que Saint-Martin-de-Villeréal. Elles sont couvertes par l'atlas cartographique des zones inondables du Dropt et Gupie.

- Les communes de Saint-Eutrope-de-Born, Boudy-de-Beauregard, Monflanquin, Cancon ou encore Lougratte sont également concernées par l'atlas cartographique des zones inondables du Cluzelou.

- La commune de Saint-Etienne-de-Villeréal, bien que concernée par l'aléa inondation, n'est pas recensée dans un atlas cartographique des zones inondables.

- Les communes du territoire qui ne sont pas recensées dans un atlas des zones inondables sont susceptibles d'être concernées par le risque inondations.

- Aléa retrait /gonflement des argiles sur presque la totalité du territoire à risque nul ou moyen (à l'exception des communes de Lalandusse et Castillonès)

- PPR retrait gonflement des argiles : deux PPR sont en vigueur sur le territoire l'un approuvé le 2 Février 2016 l'autre le 22 Janvier 2018. Ils concernent 39 communes faiblement à moyennement exposées.

- Les transports de marchandises dangereuses pour les communes de Beaugas, Cancon, Castelnaud-de-Gratecambe, Pailloles, Saint-Quentin-du-Dropt, Cahuzac, Lougratte, Montauriol et Castillonès.

Ce risque est lié à l'axe routier RN21.

A noter par ailleurs que les communes de Pailloles, Castelnaud-de-Gratecambe et Laussou sont concernées par le risque d'affaissement minier.

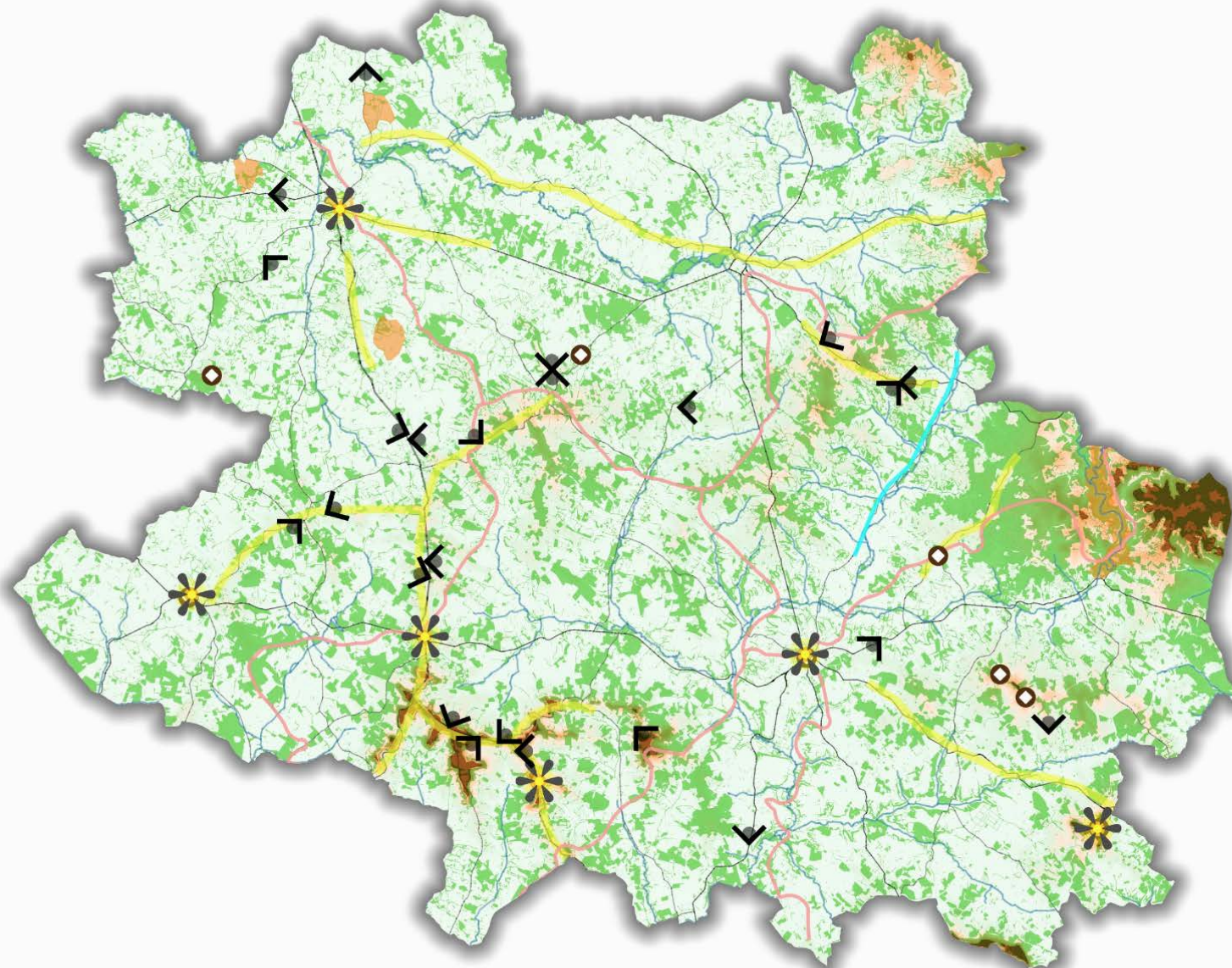
Ainsi, on constate que les risques d'inondations et mouvements de terrain sont relativement récurrents sur tout le territoire.

Enjeux :

- Transmettre la connaissance des risques pour en mesurer les impacts avant d'établir le projet d'aménagement de la communauté de communes

Projet :

- **Assurer la prise en compte des risques et nuisances dans le PLUi tant dans le règlement graphique qu'écrit.**
- **Si nécessaire anticiper les impacts de ces risques et en maîtriser les pratiques qui pourraient conduire à les aggraver (imperméabilisation des sols ...).**
- **Dans le cas de la prévision d'un projet, prévoir les outils réglementaires pour maîtriser les risques.**



Enjeux Paysage

Eléments_ponctuels

-  Arbres remarquables à répertorier
-  Point de vue à 360°
-  Patrimoine à inventorier
-  point de vue
-  Puech

Eléments de surface

-  Zones de côteaux
-  Boisements
-  sites inscrits et classés

Eléments_linéaires

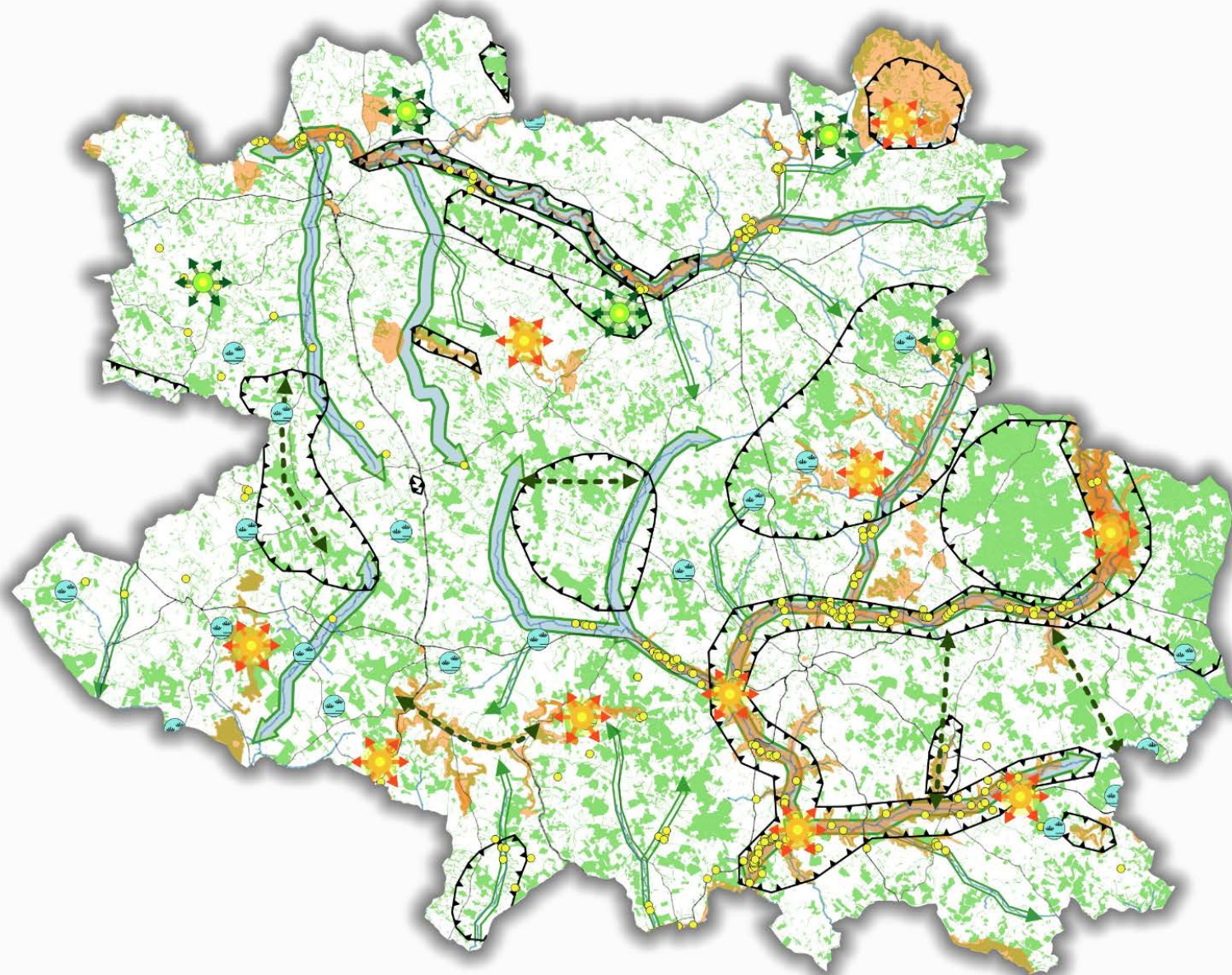
-  Cours d'eau principaux
-  Routes
-  GR et GRP
-  route touristique
-  routes de crêtes



Date de réalisation : Novembre 2016

Référence : 95253





Enjeux environnement

Eléments ponctuels

-  Espèces patrimoniales
-  Zones humides

Eléments de surface

-  Boisements
-  Enjeu de préservation
-  Zones protégées ou d'inventaires (sites inscrits et classés, ZNIEFF)

Eléments linéaires

-  Cours d'eau principaux
-  Routes

Corridors écologiques

-  Zone d'échange
-  Connexion écologique principale
-  Connexion écologique secondaire

Pool de biodiversité

-  Principal
-  Secondaire



2 0 2 km

Date de réalisation : Novembre 2016



- AXE 4 -

4 . Une ambition du cadre de vie au service de l'accueil :

L'accueil de nouveaux foyers dans les meilleures conditions, repenser le renouvellement urbain avec les logements vacants, redynamiser les centres bourgs.

4 -1 Pérenniser et développer les commerces et les services (scolaires, de santé, culturels et sportifs, infrastructures routières et électroniques ...) sur le long terme en confortant la démographie.

4 - 2 Proposer une offre d'habitat diversifiée, susceptible d'attirer de nouveaux ménages et de répondre aux besoins d'évolution des habitants actuels.

4 - 3 Améliorer la qualité des centres urbains, des centres bourgs et des villages, ainsi que la qualité de leurs extensions, réhabiliter en définissant les ambiances.

4 - 4 Programmer des modes de déplacement alternatifs au tout-voiture.

4 - 5 Conforter l'offre des loisirs ruraux.

4 - 6 Maîtriser la consommation des sols

Pour combler le solde naturel fortement déficitaire, le territoire communautaire doit s'appuyer sur sa qualité de vie : paysage, environnement, service ... pour attirer de nouveaux habitants.

Pour ce faire, il se doit de maintenir son attractivité, en renforçant son niveau de services à la population et d'équipement, et en confortant la qualité du cadre de vie. Il doit également programmer de nouveaux quartiers d'habitat agréables à vivre, d'une capacité d'accueil adaptée à ses objectifs quantitatifs.

4 -1 Pérenniser et développer les commerces et les services (scolaires, de santé, culturels et sportifs, infrastructures routières et électroniques ...) sur le long terme en confortant la démographie.

Constat :

La communauté de communes des Bastides en Haut-Agenais Périgord connaît depuis plus de trente ans une croissance démographique qui rompt avec une déprise dont les effets en un siècle s'étaient traduits par une diminution de près de moitié du nombre d'habitants. Cette progression récente est exclusivement due à l'arrivée de ménages extérieurs, séduits par le cadre de vie, le niveau des services à la population mais aussi le coût du foncier, dont l'apport compense le très important et historique déficit naturel. Le maintien de la qualité de vie pour les habitants d'aujourd'hui et de demain passe par la pérennité des commerces et des services de proximité, et donc par le renforcement du poids démographique du territoire.

La communauté de communes a fixé à 18 300 habitants son objectif de population à 2030, correspondant, en tenant

compte d'une augmentation ralentie du nombre de résidences secondaires, à une capacité d'accueil d'environ 1180 logements supplémentaires, dont 1068 seraient issus de la construction neuve (soit 89 logements par an, le rythme de production observé sur la période 2004-2015 étant de 103 par an).

Enjeux :

Pérenniser le niveau de services à la population afin de maintenir l'attractivité du territoire en accueillant de nouveaux foyers.

Projet :

- Doter le territoire d'une capacité d'accueil permettant d'atteindre un objectif de 18 300 résidents permanents en 2030 tout en confortant l'implantation de résidents secondaires. Pour cela, programmer dans chaque commune une capacité d'accueil adaptée aux équipements existants ou à venir, suivant les principes suivants :

- Bourgs centres : 518 logements supplémentaires dont 450 en construction neuve
- Pôles secondaires : 223 logements supplémentaires dont 206 en construction neuve
- Communes rurales : 437 logements supplémentaires dont 412 en construction neuve

- Identifier et localiser les équipements et services à la population à créer ou à faire évoluer afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, programmer les réserves foncières pour ce faire.

- Créer des emplacements réservés pour permettre l'évolution du réseau routier (mise en sécurité, prise en compte de l'accessibilité et des modes doux ...) et améliorer le stationnement, prévoir le développement du réseau numérique.

- Interdire la création de garages dans les rues repérées comme les plus commerçantes des quatre bourgs centres afin d'y préserver la vocation commerciale.

- Préserver les façades des commerces existants lors des transformations en logement dans les rues repérées pour les garages.

4 -2 Proposer une offre d'habitat diversifiée, susceptible d'attirer de nouveaux ménages et de répondre aux besoins d'évolution des habitants actuels.

Constat : la diversité du parc de logements de la communauté de communes reste aujourd'hui limitée. La part du locatif n'est que de 21% alors que la moyenne départementale est de 34%, et les logements publics à loyer modéré (parc HLM et communal) représentent moins de 3% du parc total. Les petits logements (T3 et moins) sont également sous-représentés (20% du parc pour une moyenne départementale de 27%), même si deux opérations labélisées « Appren'toît », destinées à loger des

apprentis, ont été réalisées à Monflanquin et Castillonnès.

Le parc de résidences principales, relativement ancien, compte de nombreuses habitations qui mériteraient d'être modernisées afin d'améliorer leurs performances énergétiques ou de permettre le maintien à domicile de leurs habitants (personnes âgées ou handicapées). 700 logements sont identifiés comme « potentiellement indignes ».

Enfin, les quatre maisons de retraite (Monflanquin, Castillonnès, Cancon et Villeréal) répondent aux besoins actuels, néanmoins toutes ne comptent pas encore une unité Alzheimer. Par ailleurs, deux résidences visant à accueillir les seniors souhaitant se rapprocher des commerces et des services ont été mises en service à Villeréal au cours des dernières années.

Enjeux :

Permettre aux habitants actuels et futurs d'accéder à tous les âges de la vie à un logement adapté à leurs besoins.

Projet :

- Favoriser le rapprochement des services pour les personnes âgées en permettant la création d'opérations mixtes accession à la propriété / locatif, principalement composées de petits logements (T2 à T4), à proximité des

services et des équipements des bourgs centres.

- Inciter à la réhabilitation et à l'amélioration du parc ancien : reconquête des logements vacants et du bâti sans affectation, résorption des logements indignes, adaptation au handicap et au vieillissement, amélioration énergétique des logements, ...
- Conforter le secteur locatif, en particulier dans les bourgs centres en direction des jeunes actifs (apprentis ...)
- Proposer un panel de parcelles constructibles répondant à une diversité de demandes (taille, proximité des services, milieu urbain ou rural ...).

4 -3 Améliorer la qualité des centres urbains, des centres bourgs et des villages, ainsi que la qualité de leurs extensions, réhabiliter en définissant les ambiances.

Constat :

- Les implantations des bourgs et villages sont le témoignage d'une histoire et d'une culture qu'il convient de prendre en compte.

- o Les villages Pech : Castillonnes, Gavaudun, Monbahus, Monflanquin, Monségur, sont des repères lointains dans le grand paysage des Terreforts. Ils constituent un fort impact paysager et marquent l'horizon dans le grand paysage par leur silhouette.
- o Les villages rues: Boudy de Beauregard, Cancon, Castelnaud-de-Gratecambe, Devillac, Pailloles, Paulhiac, La Sauvetat-sur-Lède , Saint Martin-de-Villereal, Saint-Quentin-du-Dropt, Saint Maurice de l'Estapel , Savignac-sur-Leyze,. sont caractérisés par un linéaire de voie support d'implantation qui peut s'étirer de façon importante avec des variations de densité et une multiplicité des entrées sur les parcelles
- o Les villages noyau Cahuzac, Lalandusse, Montagnac-sur-Lède, Montauriol, Saint-Aubin, Salles, Villereal, sont caractérisés par une lisibilité d'un coeur de village et de plusieurs entrées possibles
- o Les villages carrefour Beaugas, Bournel, Doudrac, Douzains, Ferrensac, Lacaussade , Le Laussou, Lougratte, Monviel, Moulinet, Sérignac-Péboudou, Saint-Eutrope-de-Born, Saint Etienne-de-Villereal ,Tourliac,. sont caractérisés par une dispersion des extensions et de plusieurs entrées possibles.

- o Les villages diffus Beaugas, Cavarac , Mazières-Naresse, Parranquet, Rayet, sont caractérisés par une absence de centralité et la présence de plusieurs sites référents. (mairie, église) et une absence d'espaces publics.

Les bourgs et les villages possèdent des atouts singuliers qui les caractérisent : les bastides, les châteaux, les maisons de maitres, les différentes qualités architecturales, les places, placettes, et autres éléments de patrimoine.

Le contexte définit l'ambiance de chaque village qu'il faut intégrer.

L'architecture de qualité contribue à l'attractivité du territoire

Enjeux :

- Pour chaque typologie d'implantation il s'agira de s'appuyer sur le principe qui l'a fondé et de penser et dessiner les extensions en lien avec le site et les programmer dans le temps en gardant la cohérence globale à toutes les échelles (tant urbaine qu'architecturale).
- Qualifier les espaces publics comme éléments structurants des extensions.
- Créer des liaisons entre quartiers quand l'échelle le rend pertinent.

Projet :

- Mettre en place un zonage, des orientations d'aménagements et de programmation qui permettent d'identifier les extensions pour les prochaines années en cohérence avec l'identité des lieux :
 - o Pour les villages pech une attention particulière sera portée par rapport au calage sur les courbes de niveaux, mettre en scène des belvédères. Les pieds de pech ne seront pas urbanisés.
 - o Les villages rues devront créer les conditions, pour urbaniser « en épaisseur ». Marquer les limites d'extension par des effets de seuils.
 - o Les villages « carrefour » devront identifier une direction pour leur développement et anticiper la création d'une nouvelle centralité.
 - o Les villages « noyau » ne devront pas rompre l'harmonie qui existe et pour cela respecter la trame parcellaire et qualifier les liaisons entre le centre et la périphérie.
- o Les villages « diffus » devront limiter leur urbanisation ou bien choisir une future centralité autour d'un espace public.
- Certains villages répondent aux critères de plusieurs typologies à la fois. Leur projet d'extension devra prendre en compte ce contexte. Leur singularité et la présence d'éléments patrimoniaux seront pris en compte dans le projet.
- Qualifier les entrées de villages et de bourgs, qui doivent être clairement identifiables au sein d'OAP spécifiques.
- Pour les quartiers existants dans chaque commune, il sera possible (dans le cadre global des possibilités d'accueil), suivant les cas, de créer une extension mesurée, en continuité avec l'existant sans mettre en péril l'équilibre de sa silhouette. Celle-ci sera étudiée proportionnellement au village, à son contexte et aux objectifs globaux.
- Définir les espaces publics dans les OAP et décrire les principes des ambiances souhaités par quartier ou par types d'espaces publics.
- Les espaces publics seront accompagnés par des plantations pour

qualifier les usages (ombres) et structurer les parcours.

- Définir les liaisons inter quartiers, les lieux de stationnement, les cheminements à l'échelle des usages et des contextes....
- Créer des orientations d'aménagements et de programmations qui définissent les principes de la qualité des ambiances des futurs quartiers et de l'interface entre le public et le privé.
- Créer un phasage des extensions dans le temps pour maîtriser les coûts et la qualité.
- Définir et qualifier les principes des interfaces entre le privé et le public.
- Mettre en place un règlement écrit qui permette la création architecturale dans le respect du patrimoine de qualité.
- Favoriser la densité bâtie à l'image de l'urbanisation ancienne (bourgs ou hameaux) qui participe à la qualité et la lecture de ces seuils d'entrée.

- Les aires de stationnement seront programmées (emplacements réservés) avec les aménagements adaptés.

4 - 4 – Programmer des modes de déplacement alternatifs au tout-voiture.

Constat :

- La voiture est le mode de déplacement privilégié et correspond aux modes d'habiter dans la communauté de communes.

Enjeux :

- Faciliter des alternatives au tout voiture.

Projet :

- Entre les quartiers de proximité et avec les centres bourgs créer des liaisons sécurisées pour vélos et piétons.
- Aménager les arrêts de bus pour une meilleure lisibilité de leurs emplacements
- Créer des aires de co-voiturages.
- Dans la campagne sécuriser les points potentiellement dangereux pour les déplacements vélos.
- Les bornes de recharge

4 - 5 Conforter l'offre des loisirs ruraux.

Constat :

- Les loisirs ruraux constituent également une partie de l'attractivité des villages de la communauté de communes.
- Les chemins de randonnées, tant pour les piétons, les vélos, les motos, les quads, les chevaux, la chasse, la pêche sont les loisirs ruraux identifiés aujourd'hui (non exhaustif). Tous ces usages constituent des conflits d'usages potentiels.
- La gastronomie participe aux loisirs ruraux ainsi que les aspects immatériels de la langue d'oc.

Enjeux :

- Permettre la pérennité des loisirs ruraux d'aujourd'hui et l'accueil de nouvelles pratiques.

Projet :

- Les chemins de randonnées seront maintenus et développés, ils donnent à voir des paysages. Les vues majeures feront l'objet d'attentions particulières. Les emplacements réservés seront utilisés si besoin pour en créer de nouveaux où rétablir des liaisons supprimées.
- Les haies et arbres qui longent les chemins seront préservés (article L 151-23) en prenant en compte les points de vue potentiels et le contexte agricole.

4 - 6 Maîtriser la consommation des sols :

Constat :

L'analyse qui a été réalisée a permis de relever tous les changements d'usage, tant pour les sols consommés par la construction que l'évolution des sols au service de l'agriculture (haies disparues, dépôts, lacs collinaires). Ainsi, ce sont environ 67 hectares qui ont changé de destination pour passer soit d'un statut de haies à terre cultivée, ou bien pour la création d'un lac, ou bien d'un changement d'usage avec arrêt de la culture. 40 hectares ont été consommés pour la construction de bâtiments agricoles.

- 48,5 hectares ont été consommés pour les activités artisanales et de loisirs
- 5,4 hectares consommés pour de la voirie et du parking.
- 188,5 hectares consommés à des fins d'habitat.

Soit un total de 242,4 hectares consommé entre 2005 et 2015.

Enjeux :

- Maîtriser la consommation des sols naturels et agricoles et les préserver.

Projet :

- Mettre en place un coefficient de modération de la consommation des sols de – 10%.
- Maîtriser à l'échelle de la parcelle la consommation des sols par des principes

d'implantation des logements qui permettent un développement futur des parcelles et l'accueil d'autres logements sur la décision du propriétaire à travers les principes décrits dans les OAP suivants :

- Dans les bourgs l'implantation au milieu de la parcelle ne sera pas permise. L'alignement et la proximité avec une limite séparative sera un principe régulateur.**
- Dans les villages des pôles secondaires, l'implantation au milieu de la parcelle ne sera pas permise. L'alignement et la proximité avec une limite séparative sera un principe adapté au contexte.**
- Dans les villages l'implantation au milieu de la parcelle ne sera pas privilégiée. L'alignement et la proximité avec une limite séparative sera un principe qui devra respecter le contexte.**
- Mettre en place des principes d'urbanisation et d'aménagement qui mettent en valeur les mutations des constructions présentes dans les bourgs et les villages. La densification de parcellaires (dents creuses) sera privilégiée en veillant à l'existence des accès ou à leur création par des emplacements réservés, par des organisations décrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

2 - MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

2-1 Le zonage du PLUI se décline en quatre types de zone comme défini dans le code de l'urbanisme : les zones U urbanisées, les zones AU à urbaniser, les zones naturelles et les zones agricoles.

Chaque zone est subdivisée suivant les cas en sous-secteurs caractérisés par une singularité qui justifie un règlement différent suivant la situation topographique de relief.

La déclinaison spatiale du Projet d'aménagement et de développement durable est caractérisée par un principe essentiel : la volonté de ne pas permettre la construction de nouvelles habitations dans l'espace agricole et naturel. Hormis des cas très singuliers prévus dans le PADD, l'accueil d'une nouvelle population sera issue de la densification des bourgs, du découpage parcellaire et dans la majorité des cas d'une extension limitée des bourgs. La densification et l'extension très limitée des hameaux identifiés seront aussi possibles.

Les seules communes qui ne peuvent s'inscrire dans ce principe et qui ont un développement défini dans un quartier ex-nihilo sont les communes de Castelnau-de-Gratecambe et de Gavaudun. En effet, en 2014 lors du PLUi à 19 communes, l'ensemble des communes et les services de l'Etat ont accepté cette demande au regard de la singularité des deux communes. Castelnau-de-Gratecambe en raison de l'absence totale à court terme de pouvoir accueillir de nouveaux habitants malgré la présence de commerces et services. Gavaudun au regard de son statut patrimonial et du relief qui ne lui permettent pas de développer l'accueil souhaité. La commune a mis en place une politique foncière pour cela.

Les communes sont identifiées par trois catégories : les bourgs, les pôles secondaires et les communes rurales.

La plupart des communes accueilleront leur nouvelle population dans la partie qui joue le rôle de centralité dans la commune, rares sont celles qui ont des quartiers en dehors qualifiés de hameaux. Celles-ci sont les suivantes : Beaugas et le lieu-dit de « Soulodre », Cavarac et le lieu-dit de « Saint-Dizier », Douzains et le lieu-dit de « Saint-Grégoire », Le Laussou et le lieu-dit « Limouzi », Monflanquin et les lieux-dits de dit « Vignal », « Corconat », et « Labarthe », Monséjour et le lieu-dit de « Gilles », Montaut et le lieu-dit de « Montaut le jeunes, Paulhiac et le lieu-dit de « Bonne nouvelle », Rayet et le lieu-dit de « Bariat », Saint-Etienne de Villeréal et les lieux-dits de « Labastide » et « Labories », Saint-Eutrope et les lieux-dits de « Saint-Vivien » et de « Born » et Salles et le lieu-dit de « Vauris ».

Les autres communes ont un développement uniquement autour de leur centralité soit le village, soit le bourg.

Le choix des zones sur l'ensemble du PLUI, le projet intercommunal :

- **Les zones urbaines U** sont caractérisées par leur forme et leur typologie avant de l'être par leur spécificité fonctionnelle (habitat, commerces, équipements, artisanat compatible avec l'habitat). C'est pourquoi le règlement autorise dans les zones U les usages cités précédemment.

- La partie historique des bourgs, quand elle est caractérisée par une densité plus forte, un alignement par rapport à l'espace public, des façades continues ou discontinues et présentant une dimension de qualité patrimoniale du bâti sera différenciée par un sous zonage Ua.

Les centres historiques patrimoniaux identifiés sont ceux de Bournel, Cancon, Cahuzac, Castillonnes, Castelnau-de-Gratecambe, Gavaudun, Lalandusse, La Sauvetat-sur-Lède Monflanquin, Monbahus, Montagnac-sur-Lède, Montaut, Monséjour, Parranquet, Paulhiac, Rives, Saint-Maurice de Lestapel, Salles, Savignac, Saint-Aubin, Villeréal.

- Les villages dont la singularité patrimoniale n'est pas avérée sont classés en zone Ub. Ces secteurs présentent encore des possibilités pour être confortés et accueillir de nouvelles constructions soit pour des parcelles libres, soit par des divisions parcellaires.

Les autres constructions présentes dans l'espace agricole ont la possibilité de se développer par des extensions mesurées et avec la possibilité de construire des annexes (cf. règlement écrit).

Dans les cas particuliers où la densité des constructions ne peut pas permettre de les classer en zone agricole (A), mais dont le projet est de ne pas permettre la construction de nouvelles maisons, le classement sera alors Nh pour traduire la volonté intercommunale décrite dans le PADD qui est de ne pas permettre un développement de ces secteurs mais seulement la possibilité de réaliser des extensions mesurées d'habitations existantes ainsi que des annexes à l'habitation.

Malgré la mixité des fonctions (habiter, travailler, se divertir) souhaitée dans les zones Ua, Ub et rendue possible par le règlement, certaines activités nécessitent un zonage dédié (UX, AUX et 2AUX) et notamment pour les zones d'activités intercommunales (publiques et privées), ainsi que pour les zones dédiées tels que les zones de loisirs existantes (UL et AUL). En effet, les quartiers construits aujourd'hui avec ce type de programme ne peuvent accueillir des habitations au risque de générer des conflits d'usages tant pour les habitants que pour les activités présentes. Ce choix permet de maintenir une cohérence de desserte et de politique foncière éventuelle.

- **Les zones à urbaniser AU et 2AU** sont caractérisées par l'insuffisance des réseaux pour le programme pressenti à moyen terme. Leur vocation est de devenir de futures zones urbaines.

Habitat

Deux types de zones AU existent dans le PLU.

Les zones AU dont l'urbanisation est possible sous réserve de la capacité des réseaux. Le raccordement au réseau d'assainissement est ou sera possible à court ou à long terme quand il existera.

Des zones 2AU qui sont des zones bloquées et qui pour être constructibles nécessitent une révision ou une modification du PLU.

Hormis Doudrac et Cahuzac, toutes les communes possèdent des zones AU. Cela constitue la spatialisation du projet de développement en termes d'extension et en complément des outils de renouvellement (densification

des dents creuses, divisions parcellaires) pour accueillir une nouvelle population.

Activités

Pour les raisons évoquées ci-dessus, les extensions des zones d'activités existantes seront dédiées et classées en zone AUX et 2AUX.

Cancon, Castillonnes, Monflanquin et Villeréal sont les quatre sites de la communauté de communes qui ont concentré le plus de superficie de zones d'activités.

Le PADD définit la RN 21 comme l'axe prioritaire pour le développement des ZAE de la communauté de communes.

Les pôles de Castillonnes avec Saint-Quentin et Cahuzac, Cancon et Castlenaud-de-Gratecambe sont définis comme les secteurs de développement qui s'appuient sur la RN21.

La zone de Lasauvetat-sur-Lède à 10 mn de la RN 21 à la particularité d'être intercommunale et d'être sous l'influence du bassin de vie de Villeneuve-sur-Lot. L'arrivée de plusieurs entreprises justifie le maintien et le développement de ce secteur.

Les pôles de Monflanquin et de Villeréal (pôles intercommunaux), au titre de leur rôle de bourg centre et de la présence d'activités reconnues et en développement, sont maintenus et développés proportionnellement aux besoins présents et à venir identifiés dans le projet intercommunal.

D'autre part de grosses entreprises en termes d'emploi et d'activité nationale existent et sont classées à ce titre en zone UX et AUX. Il s'agit de Unicoque à Cancon, pôle majeur de la production de noisettes, dont le projet est programmé sur une période de 30 ans, Vitamont à Monflanquin, Pierra à Villereal et leur pôle respectif de commerces et de services qui se sont développés depuis plusieurs années.

Les autres communes dont la présence d'entreprises justifie leur prise en compte dans le PLU seront classées soit en zone UX ou AUX, soit en zone A1 (Stecal artisanal)

Loisirs Tourisme

Les activités de loisirs et de tourisme (parc résidentiel de Loisirs, camping...) existent sur la communauté de communes de façon assez

importante. C'est le secteur du département du Lot-et-Garonne qui possède le plus de camping étoilés (cf diagnostic socio-économique) et le dynamisme ne faiblit pas. Pour cela un zonage **AUL** dédié à cette activité de loisir- tourisme est créé sur les communes de Bournel, Cancon, Devillac, Castelnaud-de-Gratecambe, Gavaundun, Le Laussou, Monbahus, Monflanquin, Monségur, Montagnac sur Lède, Saint-Etienne-de-Villereal, Saint Eutrope de Born, Saint-Maurice-de-l'Estapel.

Le rayonnement de ces sites va au-delà de la communauté de communes et du département pour la plupart d'entre eux.

- **Les zones naturelles** représentent les espaces dont l'usage se définit par leur qualité paysagère, environnementale. Les zones naturelles participent à la constitution de la trame verte et bleue et au maintien des corridors écologiques. La volonté de ne pas urbaniser ces secteurs est la traduction du projet exprimé dans le PLU. Il s'agira de protéger le potentiel naturel tout en permettant le maintien de l'activité agricole, en modulant le degré de protection selon la sensibilité des zones :

Les zones **N** pour les espaces naturels, les ruisseaux ainsi que l'ensemble des ZNIEFF.

Une zone **Nhu** est créée pour prendre en compte les zones humides de la communauté de communes. Ainsi un règlement spécifique est créé pour préserver les zones humides identifiées.

Les constructions présentes sous forme de quartiers sont classées en zone **Nh**, seules les extensions et les annexes aux habitations sont possibles dans cette zone.

Les zones **Np** sont créées pour la prise en compte du paysage, les zone Nb pour les bois protégés ou non (EBC, L 151-19), et des zones **NL** pour les activités naturelles de loisirs (golf, moto cross, aire naturelle).

La carrière de L'Albié à Monflanquin et celle de Saint Aubin, seules carrières encore en activité sur la communauté de communes, sont classées en zone **Nc**. Seules les activités qui sont liées à la carrière seront possibles.

La communauté de communes s'inscrit dans un périmètre TEPOS et a des devoirs liés à la prise en compte de la transition énergétique. Pour cela il est créé dans le PLU, **une zone NPV** qui permet la transformation de sites dédiés à des entreprises dont les activités ont cessé et dont les sols sont pollués et/ou artificialisés ne permettant pas un retour à un sol agricole productif en secteur pouvant accueillir des parcs photovoltaïques au sol.

- Les zones agricoles ont pour objet de créer les conditions pour maintenir les sols et les bâtiments liés à l'activité agricole (zone A). Dans la mesure où l'espace agricole est aussi occupé par des constructions dont l'usage n'est pas agricole mais lié à une activité, il s'agira de leur permettre d'évoluer de façon mesurée et de maintenir l'artisanat sur place. Un secteur de type Stecal artisanal est créé avec la zone **A1**.

Les points de vue de l'espace agricole qui présentent des enjeux paysagers seront classés en zone Ap.

Des protections singulières, au titre de l'article L 151-19, sont identifiées pour le petit patrimoine rural non protégé. Dans chaque commune le nombre varie à la fois en fonction du potentiel existant et du projet partagé de le faire reconnaître.

Les granges qui ne portent pas atteinte à l'activité agricole et à la qualité des paysages sont identifiées pour pouvoir changer de destination, conformément au code de l'urbanisme. Les bâtiments agricoles désaffectés ou hors d'usage sont un potentiel pour des activités économiques notamment artisanales. Pour cela ils sont repérés au titre du L151-11. Les repérages figurent en annexe du rapport de présentation. Les granges représentent un potentiel non négligeable pour accueillir de nouveaux habitants tout en garantissant la préservation d'un patrimoine vernaculaire. Leur nombre varie suivant les communes de la communauté de communes et reflète à la fois l'activité agricole passée ou présente et la taille de la commune.

2-2 La déclinaison pour chaque commune, l'évolution et les conditions de la mise en œuvre des OAP.

	Zone UA : Zone urbanisée - Contexte patrimonial
	Zone UB : Zone urbanisée
	Zone UL : Zone urbanisée dédiée aux loisirs
	Zone UX : Zone urbanisée dédiée aux activités artisanales et industrielles
	Zone AU : Zone à urbaniser dédiée habitat
	Zone AUL : Zone à urbaniser dédiée aux loisirs
	Zone AUX : Zone à urbaniser dédiée aux activités artisanales et industrielles
	Zone 2AU : Zone bloquée à urbanisation différée dédiée habitat
	Zone 2AUX : Zone bloquée à urbanisation différée dédiée aux activités artisanales et industrielles
	Zone N : Zone naturelle
	Zone Nb : Zone naturelle boisée
	Zone NL : Zone naturelle de loisir aux constructions très limitées
	Zone Nh : Zone dédiée aux annexes à l'habitation et aux extensions de l'existant
	Zone Np : Zone naturelle à caractère paysager
	Zone Nc : Zone de carrière
	Zone Npv : Zone naturelle dédiée aux parcs photovoltaïques
	Zone A : Zone dédiée à l'activité agricole
	Zone A1 : Zone constructible dédiée à l'activité existante
	Zone Ap : Zone non constructible agricole à caractère paysager
	Zone Nhu : Zone non constructible naturelle humide

BEAUGAS

La commune de Beaugas est située à l'Ouest de la communauté de communes dans l'entité paysagère des crêtes boisées. C'est une commune soumise au PLU de 2014. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages. La particularité de Beaugas est son développement sur deux sites distincts.

Quelques granges au nombre de 109 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

Dans le premier site, au lieu-dit « Camp de Labarthe », se trouve l'église et son prieuré. Implanté sur une crête et traversé par la RD 4, le site fait partie des villages « rue sur crête ». Les enjeux de son développement reposent sur la qualification des limites du village et sur la possibilité de créer une « épaisseur » de maisons supplémentaires. Au nord, la pente forte et la co-visibilité avec l'église ne permettent pas d'implanter de nouvelles constructions, hormis dans la continuité avec les maisons existantes à l'arrière sur le faux plat sur une surface de 0,15 hectare. Un emplacement réservé est créé pour desservir l'arrière des constructions. L'accès sera possible à partir de la rue existante. Le terrain municipal à l'intersection des voies a un usage de placette pour l'ensemble du quartier d'où l'inutilité d'en créer d'autres.

Au sud, le terrain en faux plat et la possibilité de desservir les terrains limitrophes aux maisons existantes en font le site privilégié pour le projet.

La forme du terrain induit la création d'une impasse à l'ouest du chemin qui desservira de part et d'autre le quartier. En revanche à l'est, la connexion entre le chemin et la RD sera possible.

Les seuils du village sont définis par les maisons existantes à l'Est. A l'ouest les terrains communaux qui jouxtent les dernières maisons seront la limite de l'urbanisation.

Le second au lieu-dit « Soulodres » est l'endroit où se trouve la mairie. Le site est plat et entouré de bois faisant partie de la ZNIEFF. Il fait partie des villages de typologie « carrefour ». Les enjeux de son développement reposent sur la qualification des limites du village et sur la possibilité de créer une « centralité » autour des maisons existantes. Les bois présents sont classés en Espaces Boisés Classés. L'enjeu est de permettre l'implantation de nouvelles maisons en définissant des seuils d'entrées et d'assurer la sécurité d'accès au regard du virage présent avant le village (en venant de Cancon) .

Le terrain en face l'ancienne mairie est dédié à l'agriculture (vergers) et ne peut être construit. Les terrains limitrophes à celui-ci sont plats, desservis par une route perpendiculaire à la route principale (RD 430) et constituent ainsi le site privilégié pour construire les maisons attendues dans le cadre du projet de PLU. Les terrains entre la maison de maître et la dépendance constituent les bases du futur projet. L'OAP définit une rue en boucle sur le terrain en sens unique et ainsi fait coïncider une desserte de lots et une placette centrale.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation. Aucune habitation nouvelle n'est permise.

Activité

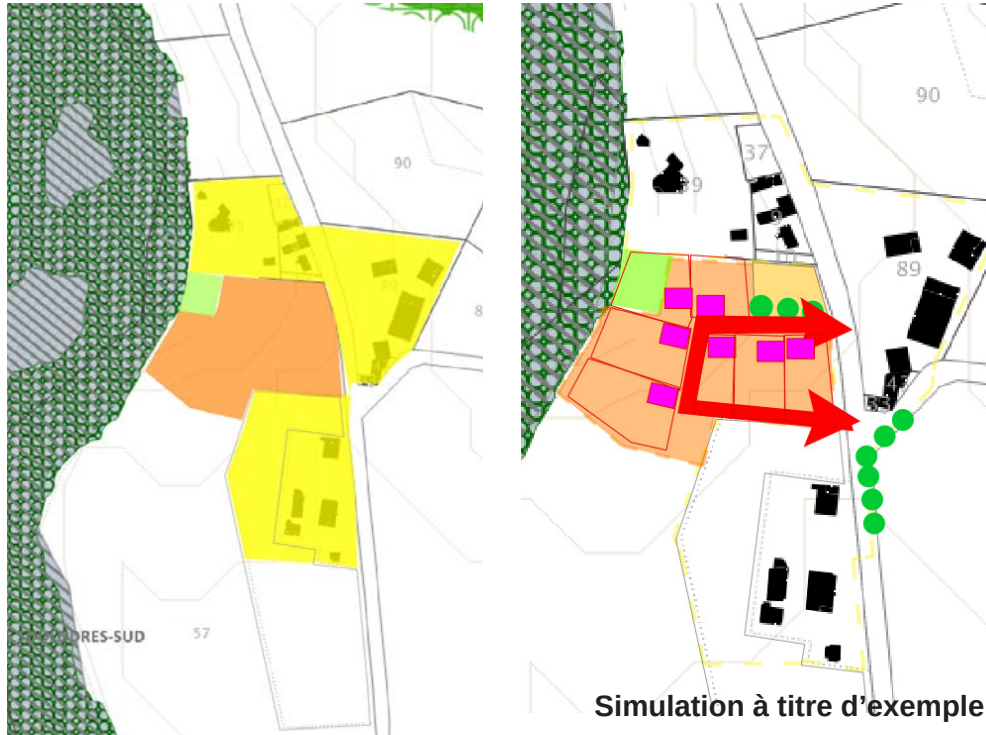
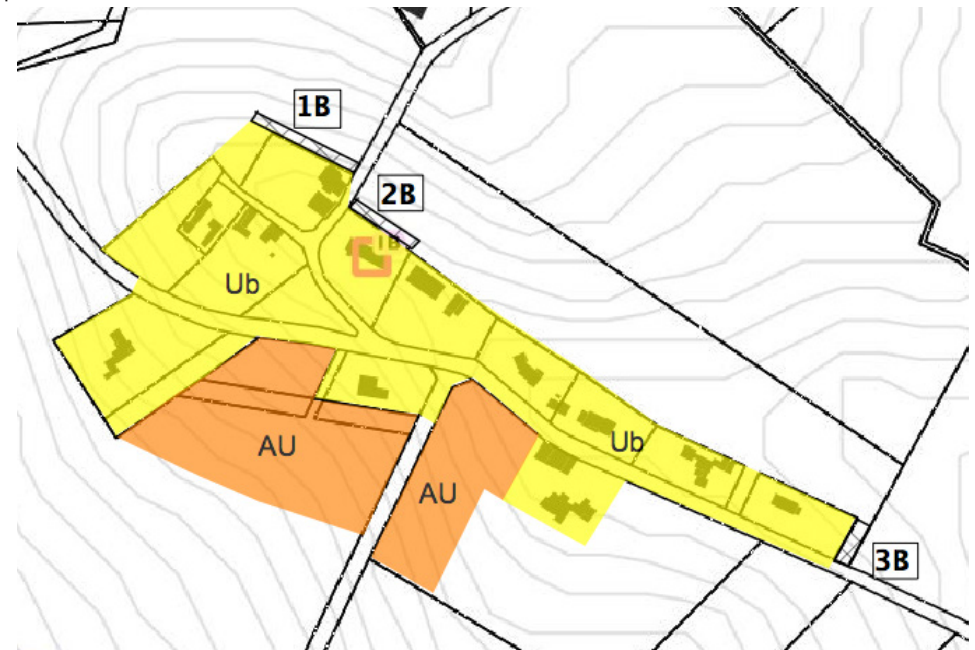
Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Beaugas de cette zone est de 1,5 hectare.

Tourisme et loisirs

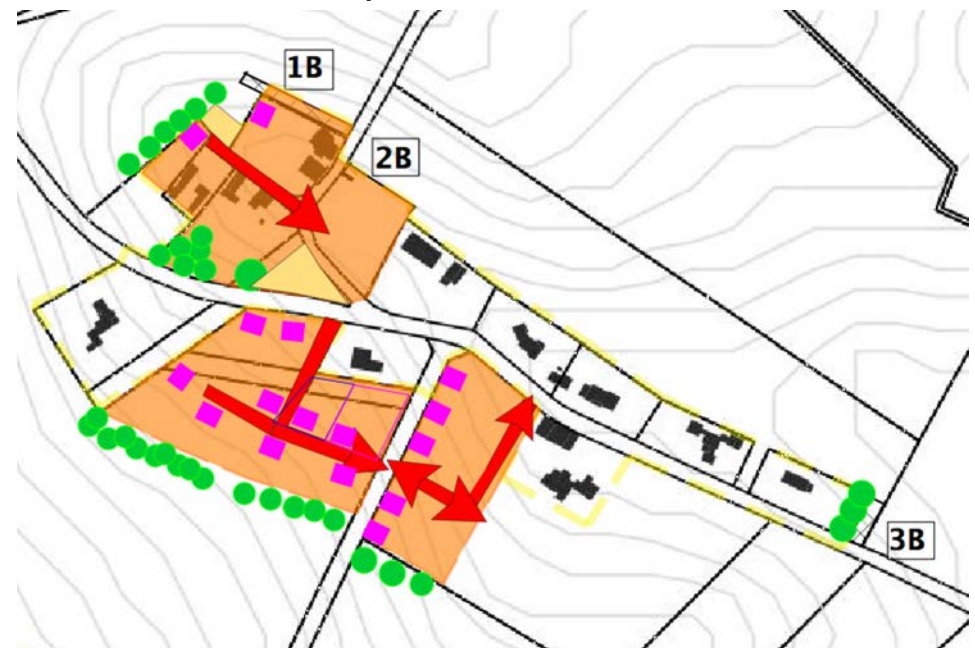
Le lieu-dit « Maison Neuve » situé au nord de la commune en limite avec Cancon est un secteur dédié à la base de loisirs de Cancon à l'intérieur de la laquelle se trouve des HLL et autres activités de loisirs sous les bois. Cette activité est complètement intégrée au fonctionnement du site de Cancon. Son classement en zone UL est directement lié à celui de Cancon. Sa superficie est de 5,55 hectares.

Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune. La zone N a une superficie de 446 hectares. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart de ces bois sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 68 hectares. Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N, ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



Simulation à titre d'exemple



BOUDY DE BEAUREGARD

La commune de Boudy de Beauregard est située au centre de la communauté de communes dans l'entité paysagère des plateaux. C'est une commune soumise à sa carte communale de 2006. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

Les particularités de Boudy-de-beauregard sont sa situation géographique entre Monflanquin et Cancon et la présence de deux anciennes communes Boudy et Beauregard, seul ce dernier quartier s'étant développé en termes de construction.

Quelques granges au nombre de 68 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

Le quartier de Beauregard s'est développé en lots libres et lotissements sur une surface maintenant importante et constitue un urbanisme diffus où la densité est relativement faible.

L'OAP définit dans la zone AU un maillage de rue pour desservir les lots en respectant les densités requises par le projet.

Le respect des courbes de niveau sera le principe de l'urbanisation ainsi que la connexion avec les voies existantes.

Sur le premier site une voie en impasse se crée sur un chemin existant en s'adossant à un EBC.

Le second site sera maillé par des voies parallèles à la RD et aux courbes de niveau en se connectant aux constructions existantes.

Les seuils du village sont définis par les constructions existantes.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation. Aucune habitation nouvelle n'est permise.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Boudy de Beauregard de cette zone est de 5,26 hectares.

Tourisme et loisirs

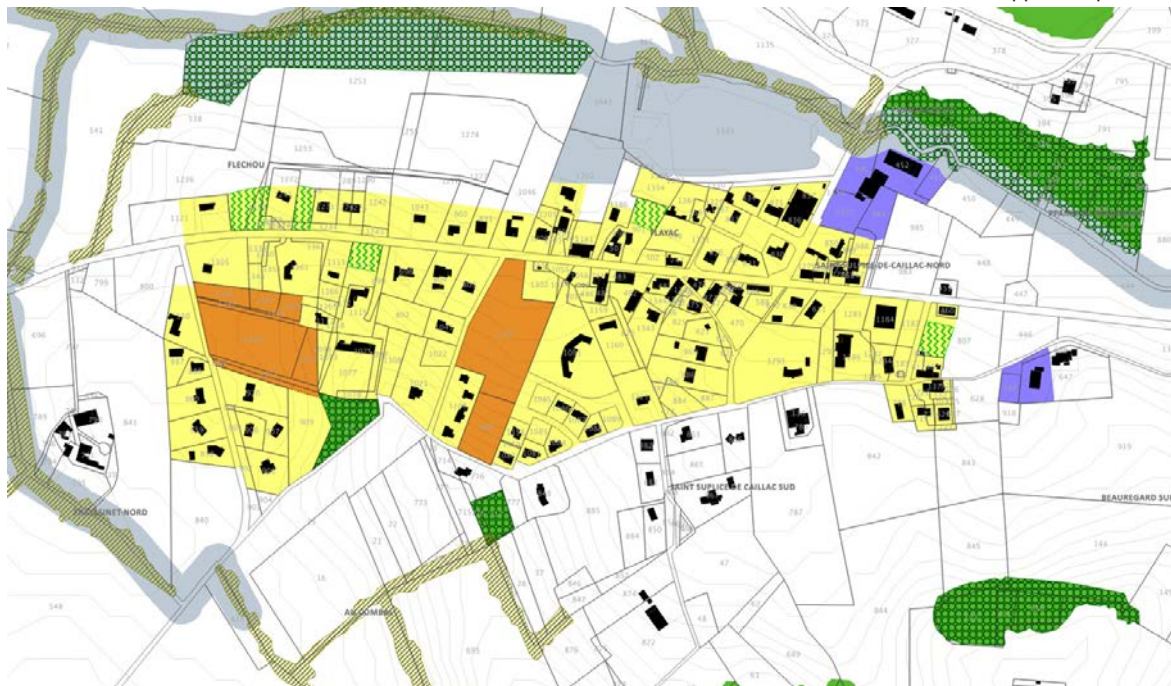
La commune ne comprend pas de secteur dédié aux loisirs.

Les espaces naturels et agricoles

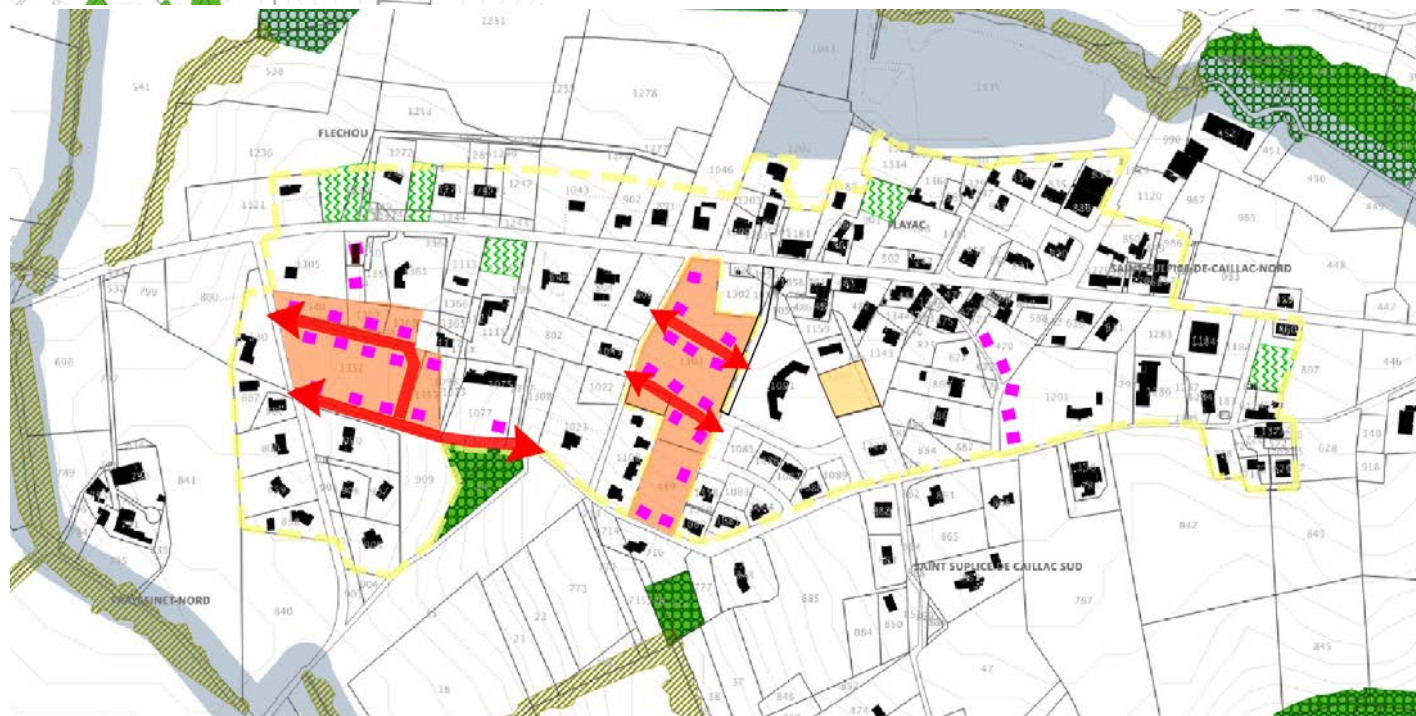
Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune. La zone N a une superficie de 68,62 hectares. Les zones humides sont classées en zone Nhu.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart de ces bois sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 81,7 hectares et celle des EBC est de 35,15 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N, ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



Simulation à titre d'exemple



BOURNEL

La commune de Bournel est située au nord de la communauté de communes dans l'entité paysagère de la vallée du Dropt. C'est une commune soumise aux règles du RNU. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

La particularité de Bournel est son développement sur deux sites distincts. Le premier patrimonial sera préservé de toutes extensions dédiée à l'habitation. Dans le second aux bords de la RD2 existe un restaurant qui constitue une halte pour les repas de midi et les festivités.

L'enjeu du PLU est de créer les conditions pour le développement harmonieux de ce quartier en intégrant la présence des bois, la création des haies pour faire un front végétal. Il s'agit aussi de prendre en compte les déplacements potentiels entre les équipements et les habitations en toute sécurité.

Quelques granges au nombre de 66 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

Dans le premier site, au lieu-dit « Bournel », se trouvent l'église et son cimetière. L'édifice est classé MH. Pour cela le site ne sera pas proposé à l'accueil d'une nouvelle population.

Le second site au bord de la RD 2 est structuré autour de quelques maisons implantées à proximité du restaurant et de son parking très important en premier plan de la RD.

Au sud de la RD 2 un terrain plat est classé en zone AU. En retrait de la route il sera connecté à l'existant à partir de la route perpendiculaire à la RD.

Au nord de la RD se trouve la plupart des constructions du quartier avec la présence d'un bois dont la vocation est d'être un espace public. Un emplacement réservé sera créé à cet effet. La partie boisée sera protégée au titre de l'article L151-19.

La création d'une zone AU permettra de conforter cette partie du hameau (classée en zone Ub) plus en retrait de la RD. Un espace boisé classé est créé pour faire front à la vue en provenant de Villeréal.

Les seuils du village sont définis par les constructions existantes.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation. Aucune habitation nouvelle n'est permise.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Bournel de cette zone est de 1,51 hectares.

Tourisme et loisirs

Le lieu-dit « Moulin de Lartigue » situé au nord de la commune en limite avec les communes de Doudrac et de Mazières Naresse est un site dédié à l'hébergement de plein air. Il est classé zone AUL. Au regard de sa situation le principe de réduction et d'évitement sera recherché.

Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune. La zone N a une superficie de 116 hectares. Les zones humides sont classées en zone Nhu.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart de ces bois sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 383,36 hectares et celle des EBC est de 78,7 hectares. Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N, ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



Simulation à titre d'exemple



CAHUZAC

La commune de Cahuzac est située au Nord-Est de la communauté de communes dans l'entité paysagère de la vallée du Dropt. C'est une commune soumise à sa carte communale. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

Les particularités de Cahuzac sont sa situation géographique à proximité de Castillonnes et la présence de stades intercommunaux sur son territoire. Sa situation en haut de coteaux lui confère une co-visibilité importante qu'il convient de prendre en compte dans le projet.

Quelques granges au nombre de 30 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

La commune de Cahuzac s'est développée en lots libres et lotissements sur une surface maintenant importante et constitue un urbanisme diffus où la densité est relativement faible.

L'OAP définit en zone U permet la création de maillage de rue pour desservir les lots en respectant les densités requises par le projet. Le respect des courbes de niveau sera le principe de l'urbanisation ainsi que la connexion avec les voies existantes.

Sur le premier site une voie boucle à sens unique sur le plateau permettra d'urbaniser plusieurs lots tout en se préservant de la promiscuité.

Le second site, à côté du cimetière, sera maillé par une rue en impasse, aménagée sur le chemin existant. Les lots seront ainsi en longueur et perpendiculaires à la rue créée.

Les seuils du village sont définis par les constructions existantes.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation. Aucune habitation nouvelle n'est permise.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Cahuzac de cette zone est de 3,4 hectares.

Tourisme et loisirs

La commune de Cahuzac comprend un site de loisirs dédié aux sports comprenant plusieurs stades (rugby, foot) et leurs infrastructures ainsi qu'un gymnase, le classement sera en zone UL.

Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune. La zone N a une superficie de 21,84 hectares.

Les zones humides sont classées en zone Nhu.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart de ces bois sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 51,5 hectares et celle des EBC est de 62,65 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.

[illegible]

CAVARC

La commune de Cavarç est située au nord de la communauté de communes en limite départementale avec la Dordogne. Dans l'entité paysagère de la vallée du Dropt, le village de typologie diffus est une commune soumise aux règles du RNU. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

La particularité de Cavarç est son développement sur deux sites distincts, Cavarç et Saint-Dizier dont le caractère patrimonial est avéré.

L'enjeu du PLU est de créer les conditions pour le développement harmonieux de ce quartier, en intégrant la présence des bois, la création des haies pour faire un front végétal.

Quelques granges au nombre de 79 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

Dans le premier site, au lieu-dit « Cavarç », se trouve l'église et son cimetière. Le confortement du site par une urbanisation en noyau sur les terrains contigus sera la continuité de ce qui existe. Les zones AU correspondent aux terrains disponibles contigus aux constructions existantes et ainsi confortent le pôle historique.

Le second, Saint-Dizier, est organisé autour d'un espace central non qualifié où l'on trouve les maisons très singulières à empiilage (classées MH). La présence à l'arrière des maisons de sièges d'exploitation rappelle le caractère agricole de la commune.

La création des zones AU conforte la partie construite classée en zone Ub.

Les seuils des deux sites qui constituent le village sont définis par les constructions existantes.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation. Aucune habitation nouvelle n'est permise.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Cavarç de cette zone est de 0,88 hectares.

Tourisme et loisirs

La commune de Cavarç comporte un site dédié aux loisirs : l'aérodrome.

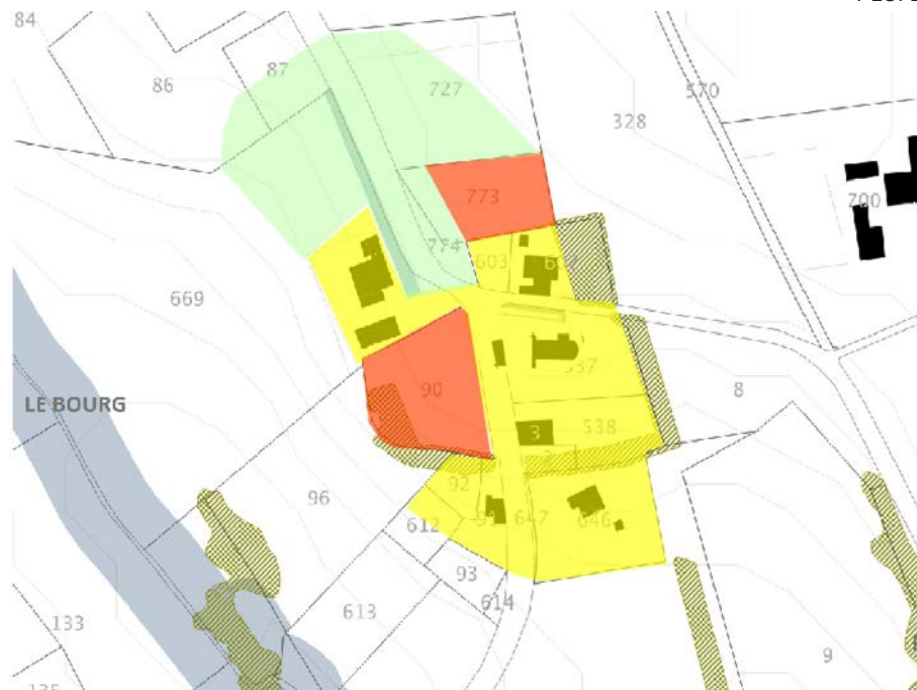
Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC.

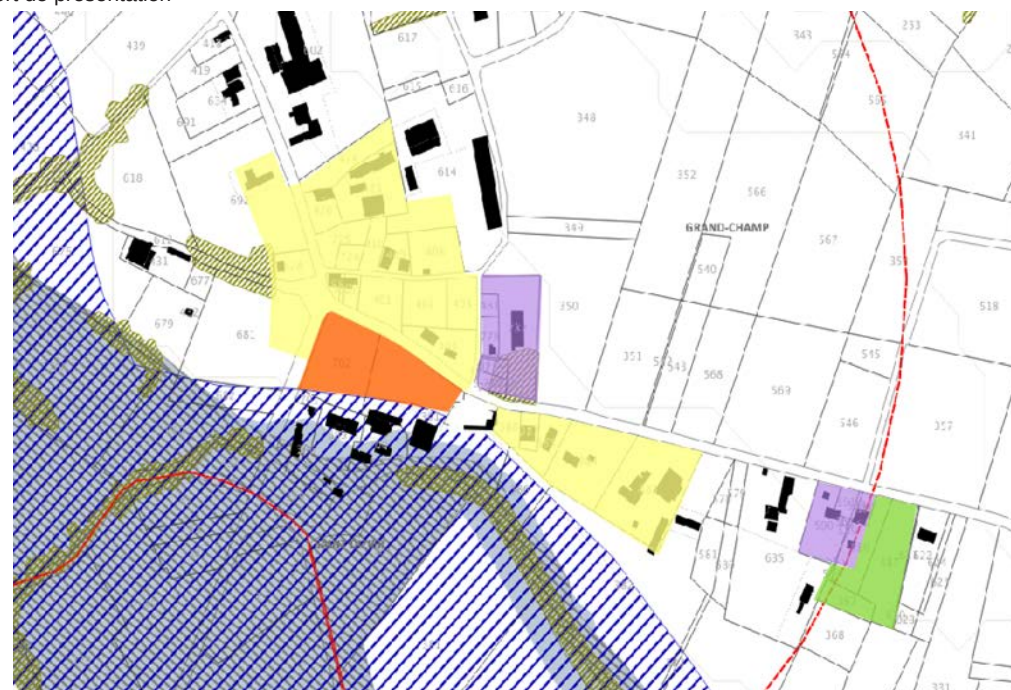
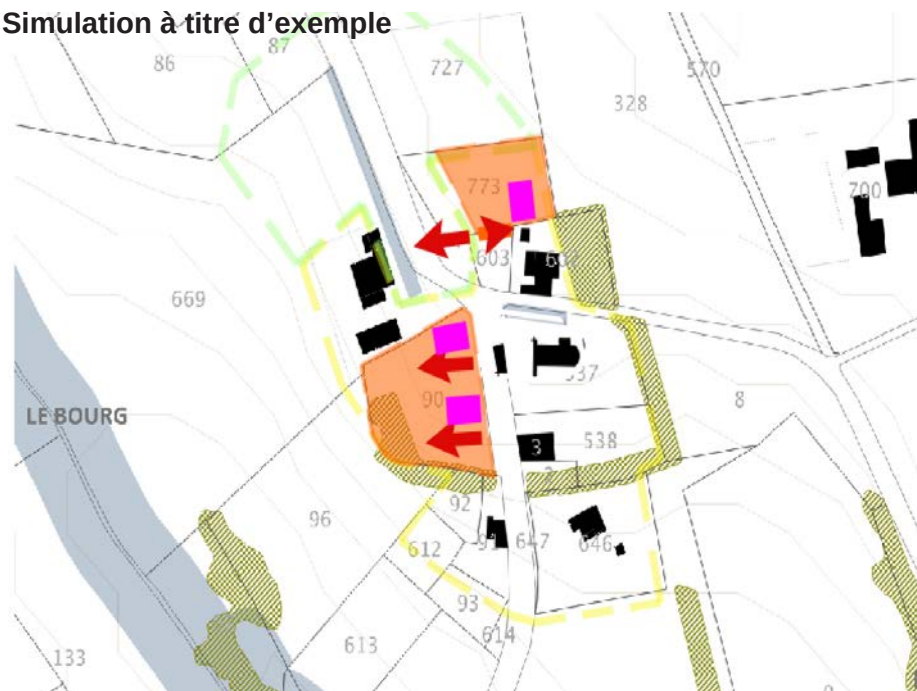
Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune. La zone N a une superficie de 104,46 hectares. Les zones humides sont classées en zone Nhu.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart de ces bois sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 122,16 hectares et celle des EBC est de 40 hectares.

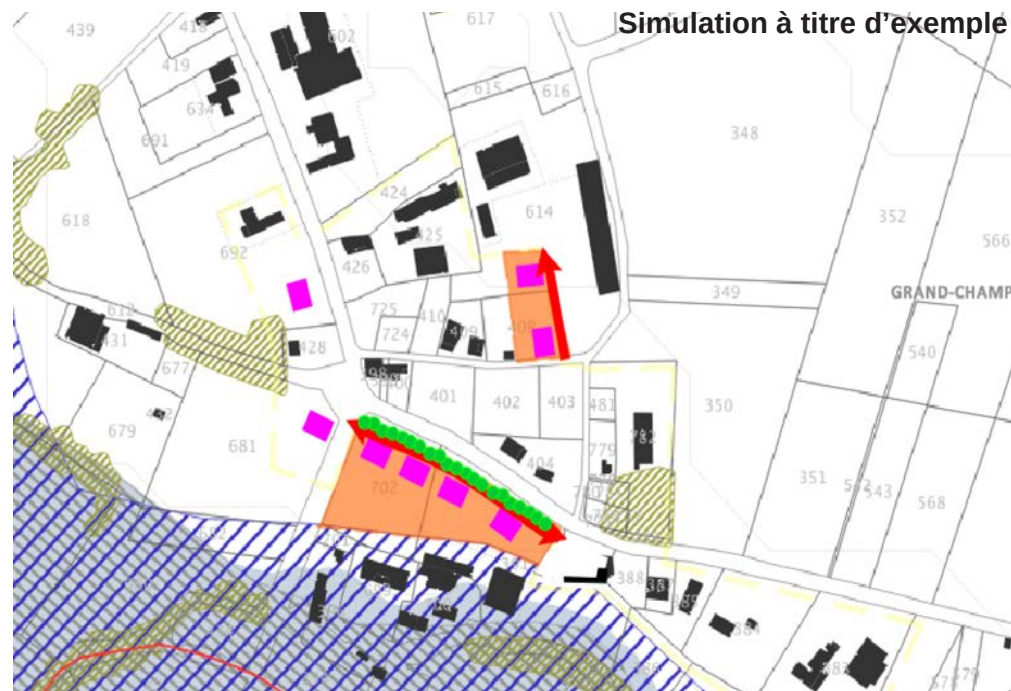
Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



Simulation à titre d'exemple



Simulation à titre d'exemple



DEVILLAC

La commune de Dévillac est située à l'Est de la communauté de communes dans l'entité paysagère de la vallée du Dropt. C'est une commune soumise au RNU. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

Les particularités de Dévillac sont sa situation géographique à proximité de Villeréal au sud et ses paysages de parcelles boisées et bordées de haies.

La commune est structurée à partir de son village dont le détachement de la mairie à 400 mètres du village crée un cheminement doux. Au nord de la commune au lieu-dit Estrade, un hameau composé d'une chapelle et de son cimetière est conforté depuis quelques années par un lotissement.

Quelques granges au nombre de 41 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

La commune de Dévillac s'est développée à partir de lots libres et lotissements dans le cadre d'un urbanisme diffus où la densité est relativement faible.

Le projet de développement du village s'appuie sur l'espace libre entre la mairie et le village. Ces terrains seront le support d'un nouveau quartier, classé en zone AU.

L'OAP réalisée dans la zone AU à partir du chemin existant relie les deux pôles. Celui-ci sera en partie le support de la future rue, carrossée ou non suivant le projet. La partie du chemin qui est arboré sera préservée.

Le côté sud du chemin sera non construit pour maintenir la vue vers le grand paysage. Un emplacement réservé est créé à cet effet.

En contre bas du chemin un autre emplacement réservé est créé pour réaliser une station d'épuration.

Le maillage de la rue permettra de desservir les lots en respectant les densités requises par le projet. Le respect des courbes de niveau sera le principe de l'urbanisation ainsi que la connexion avec les voies existantes, notamment la route départementale qui longe en léger contrebas le parcellaire.

Les seuils du village sont définis par les constructions existantes tant à l'est qu'à l'ouest.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation. Aucune habitation nouvelle n'est permise.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Dévillac de cette zone est de 0,6 hectare mais seulement les abords des constructions artisanales existantes seront constructibles et cela ne constitue pas à ce titre une consommation de l'espace.

Tourisme et loisirs

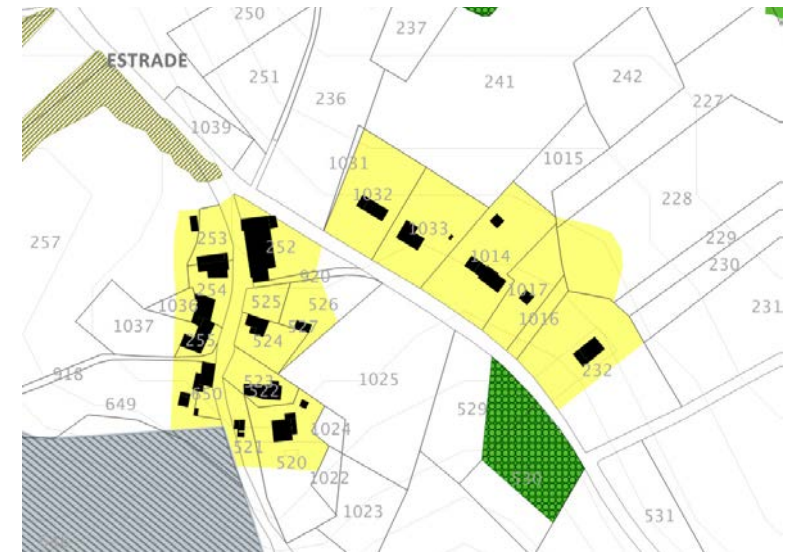
La commune de Dévillac comprend un site de loisirs dédié à un camping, classé en zone UL. Le PLU permet une extension du site classé en zone AUL.

Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des principaux cours d'eau sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 185,6 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart de ces bois sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 140,37 hectares et celle des EBC est de 48 hectares.



DOUDRAC

La commune de Doudrac est située au nord de la communauté de communes en limite avec le département de la Dordogne, dans l'entité paysagère de la vallée du Dropt. C'est une commune soumise au RNU. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

Les particularités de Doudrac sont sa situation géographique à proximité de Villeréal au nord et son développement en face la maire, sur un plateau séparé par la route.

Quelques granges au nombre de 38 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

La commune de Doudrac s'est développée en lots libres et lotissements sur une surface importante où la densité est relativement faible mais forme néanmoins un village resserré. Le lotissement communal constitue principalement le potentiel des prochaines années.

Les seuils du village sont définis par les constructions existantes.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation. Aucune habitation nouvelle n'est permise.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Doudrac de cette zone est de 1,13 hectare, mais seulement les abords des constructions artisanales existantes seront constructibles et cela ne constitue pas à ce titre une consommation de l'espace.

Tourisme et loisirs

La commune de Doudrac ne comprend pas de zones liées au loisirs ou au tourisme.

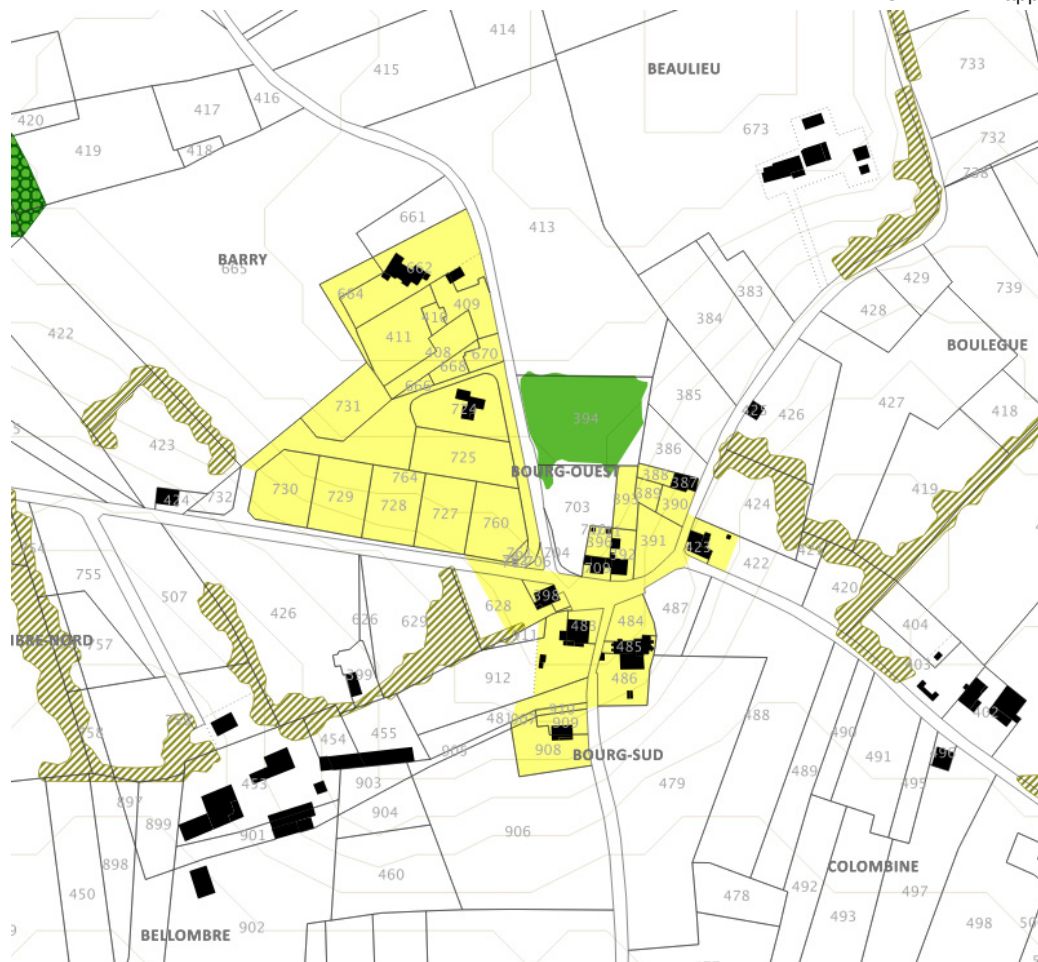
Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

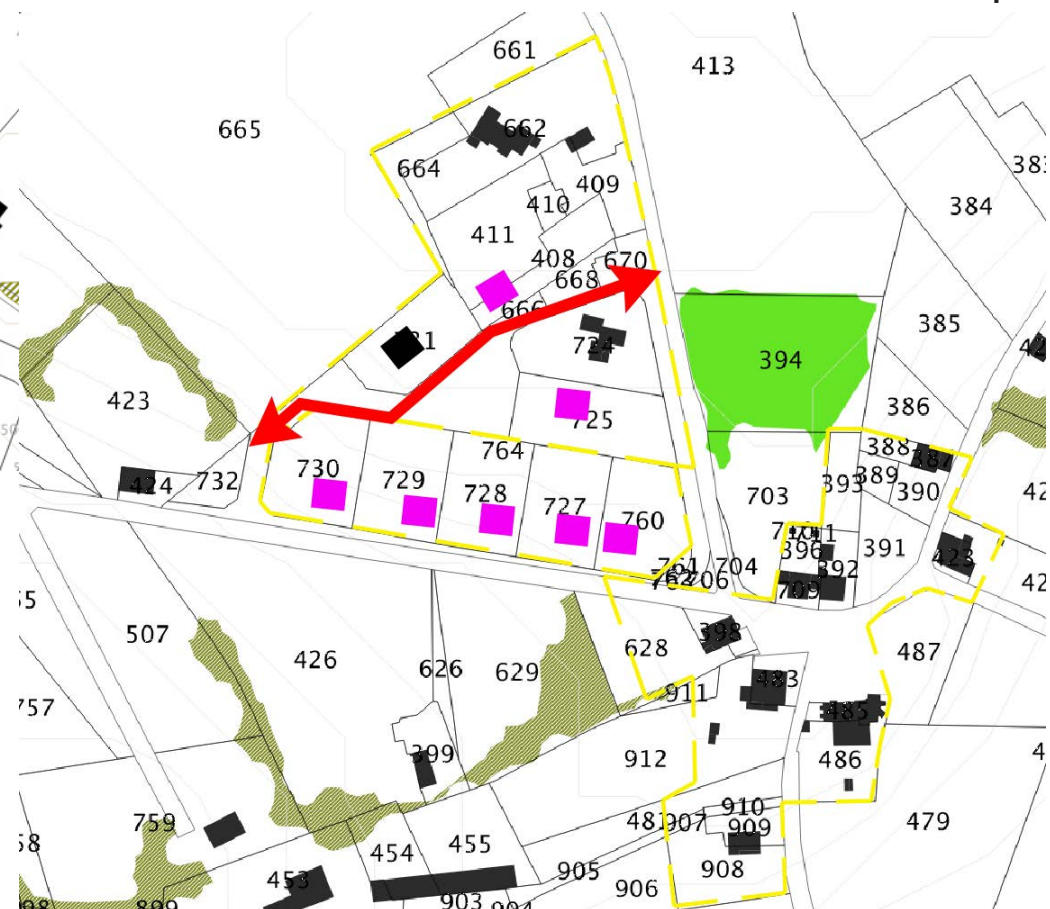
La zone N a une superficie de 38 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart de ces bois sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 94,87 hectares et celle des EBC est de 49,78 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



Simulation à titre d'exemple



DOUZAINS

La commune de Douzains est située au nord-ouest de la communauté de communes, dans l'entité paysagère des douces collines du Terrefort. C'est une commune soumise au RNU. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

Les particularités de Douzains sont sa situation géographique à proximité de Castillonnes à l'ouest et son développement en forme de quartier pavillonnaire autour de l'église et de son cimetière, loin du hameau de Saint-Grégoire avec sa chapelle, son cimetière et son point de vue.

Quelques granges au nombre de 101 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

La commune de Douzains s'est développée en lots libres et lotissements sur une surface maintenant importante où la densité est faible. De grandes parcelles libres cultivées séparent les poches de pavillonnaires mais cela forme néanmoins un village resserré.

Les deux grands espaces non construits entre les poches de maisons sont classés en zone AU.

Au nord, les parcelles sont légèrement en pente et s'adossent à un lotissement. Elles seront desservies par la route qui sépare le village.

Au sud, une parcelle libre également en pente au cœur de plusieurs constructions est classée en zone AU.

Le hameau de Saint-Grégoire se conforte grâce à une surface de zone AU.

Les seuils du village sont définis par les constructions existantes.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Douzains de cette zone est de 2,28 hectares, mais seulement les abords des constructions artisanales existantes seront constructibles et cela ne constitue pas à ce titre une consommation de l'espace.

Tourisme et loisirs

La commune de Douzains comprend une zone liée à l'accueil touristique articulée autour d'un lac et de cabanes flottantes. Cette zone est classée en zone UL.

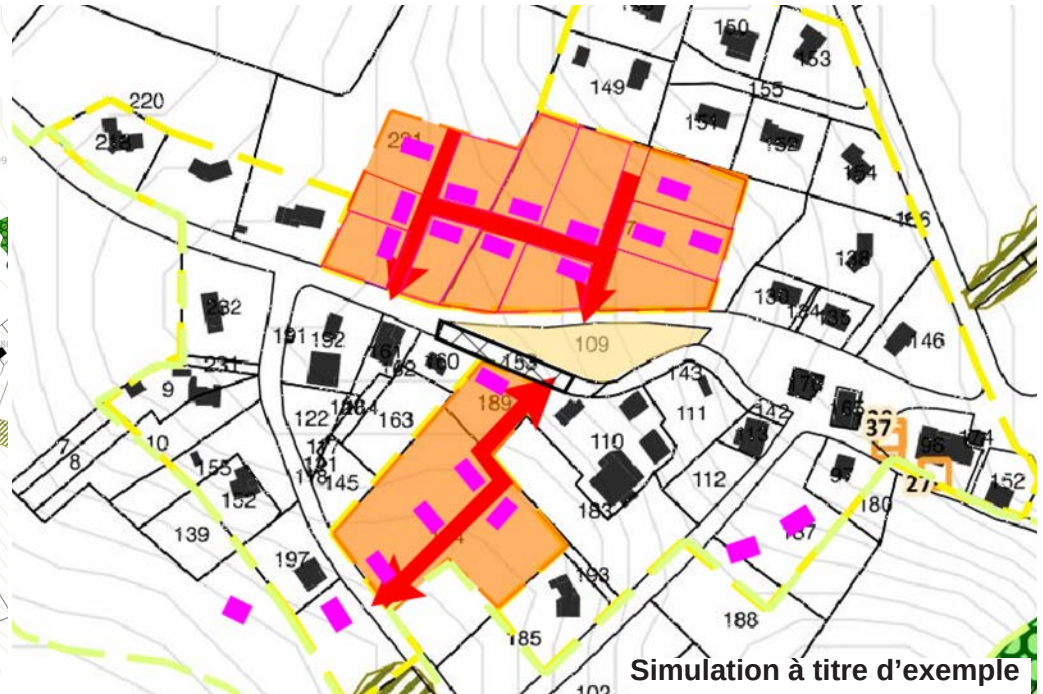
Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des principaux cours d'eau sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 45,23 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart de ces bois sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 55,31 hectares et celle des EBC est de 49,44.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



FERRENSAC

La commune de Ferrensac est située au nord de la communauté de communes dans l'entité paysagère de la vallée du Dropt. C'est une commune soumise à sa carte communale. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

La particularité de Ferrensac est sa situation géographique à proximité de Castillonnes à l'est. Sa situation dans le vallon lui confère une co-visibilité très faible sur des terrains plats.

Quelques granges au nombre de 31 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

La commune de Ferrensac s'est développée en lots libres à l'ouest de son église qui marque l'entrée en provenance de l'Est. Ils constituent un urbanisme diffus où la densité est relativement faible. Il y a peu de dents creuses et de terrains enclavés.

Le développement du village se réalise à l'est de l'église sur les grandes parcelles enherbées.

Au sud de la route d'accès à Ferrensac le terrain classé en zone AU est plat, de forme carrée. L'enjeu est la co-visibilité avec l'église en provenant de l'est. Pour cela un emplacement réservé a été créé pour la création d'une place arborée où le stationnement sera possible et modéré pour ne pas obérer la vue sur l'église.

Le terrain au nord de la route départementale est perpendiculaire à celle-ci et rejoint l'autre accès du village.

Les OAP réalisées dans les zones AU ont pour principe de mailler les terrains par la création d'une rue pour desservir les lots en respectant les densités requises par le projet.

Sur le premier site, au sud, une voie en impasse permettra d'urbaniser plusieurs lots organisés autour de la place.

Le second site, au nord de la RD, sera maillé par une rue en impasse, les lots seront ainsi en longueur et perpendiculaires à la rue créée.

Les seuils du village sont définis par les constructions existantes à l'ouest. A l'est l'entrée est créée par les nouvelles zones AU. De part et d'autre de la RD, un recul aménagé et planté permettra de qualifier l'entrée et de maintenir la perspective sur l'église.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Ferrensac de cette zone est de 1,97 hectares, mais seulement les abords des constructions artisanales existantes seront constructibles et cela ne constitue pas à ce titre une consommation de l'espace.

Tourisme et loisirs

La commune de Ferrensac ne comprend pas de zones liées aux loisirs ou au tourisme.

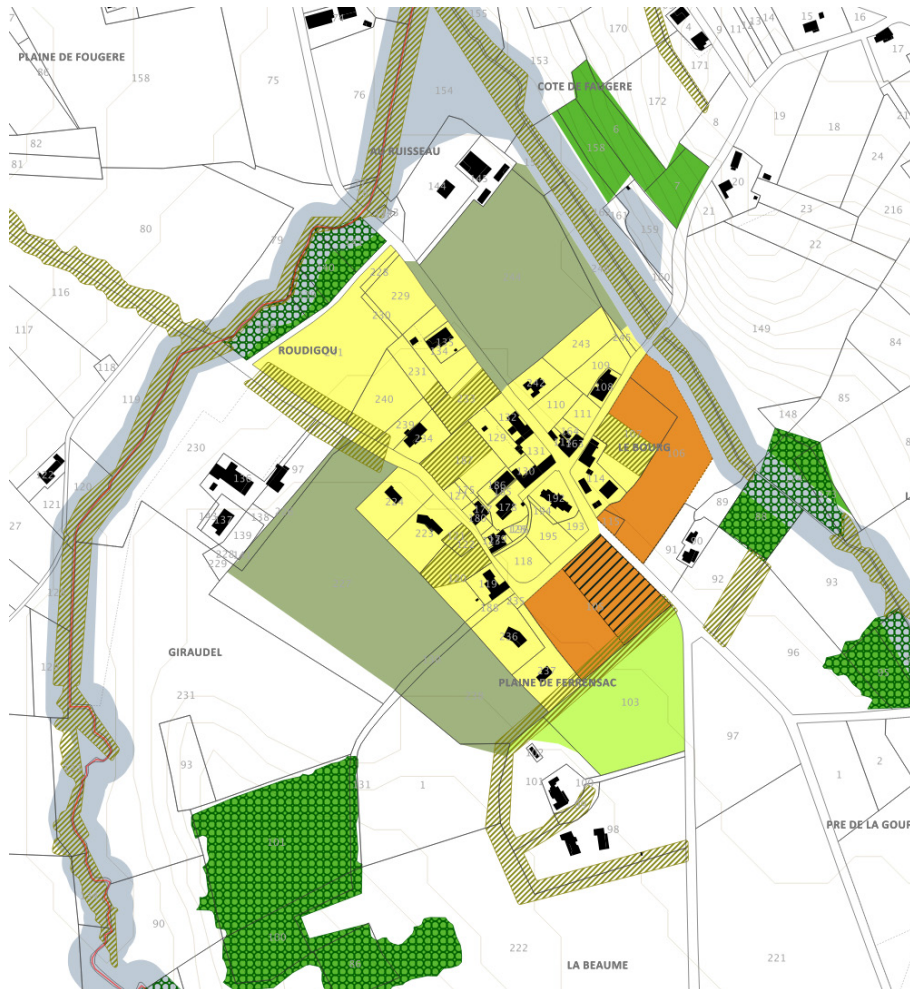
Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 80,6 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart de ces bois sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 153,7 hectares et celle des EBC est de 57,2 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



Simulation à titre d'exemple



GAVAUDUN

La commune de Gavaudun est située à l'Est de la communauté de communes dans l'entité paysagère du pays de la Lémance. C'est une commune qui était soumise au PLUi et qui à partir d'un potentiel constructible très limité a pu, grâce au PLU de 2014, créer un nouveau quartier d'habitation. Dans le cadre du présent PLU, ce quartier au lieu-dit «aux grandes châtaigneraies » pourra se conforter.

Son rôle dans la communauté de communes est à la fois dédié à l'activité agricole et également au développement touristique. En effet la commune participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages inscrits et classés, de son château classé MH et de ses services (école et péri-scolaire).

Quelques granges au nombre de 162 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour la qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission.

Habitat

Les particularités de Gavaudun sont d'avoir un patrimoine architectural de grande qualité protégé au titre des MH, tant dans le bourg que dans le hameau de « Laurenque » situé à proximité, un site classé ainsi qu'une superficie boisée très importante. A cet effet, le bourg de Gavaudun et le hameau de Laurenque sont classés en zone Ua. Ils n'ont pas de potentiel d'extension, la qualité des sites est telle qu'il n'est pas prévu d'en créer.

La commune a créé un quartier au lieu dit «Aux grandes châtaigneraie». Il présente l'avantage d'être desservi par une route relativement passante, d'être adossé à un bois qui limite les co-visibilités, d'avoir un relief relativement plat et de bénéficier de la présence des réseaux.

Un permis d'aménager a été accordé sur le site, son urbanisation est en cours, plusieurs lots sont en cours de constructibilité.

De l'autre côté de la route, la commune a acheté un terrain planté de résineux plus ou moins en friche. Ce terrain est le pendant du nouveau quartier et correspond aux besoins du projet de PLU.

La présence à proximité de ce terrain du site d'hébergement touristique de Gavaudun est aussi un atout en termes de développement et de réseaux et éventuellement de mutualisation des services. Ces éléments compensent la distance qui le sépare du bourg.

La présence de résineux sur le terrain est à la fois un argument positif par rapport à la maîtrise des sols agricoles et un enjeu en terme de paysage. Les arbres seront conservés dans la partie centrale dédiée à l'espace public porté par l'OAP de la zone AU. La prise en compte du quartier en cours de réalisation sera un enjeu. Il s'agira de marquer la relation entre les deux. Des frontalités de façades seront recherchées plutôt que des quartiers qui se tournent le dos.

Activité

Les artisans situés dans l'espace agricole, existants lors de l'élaboration du PLU, sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Gavaudun de cette zone est de 1,4 hectare.

Tourisme et loisirs

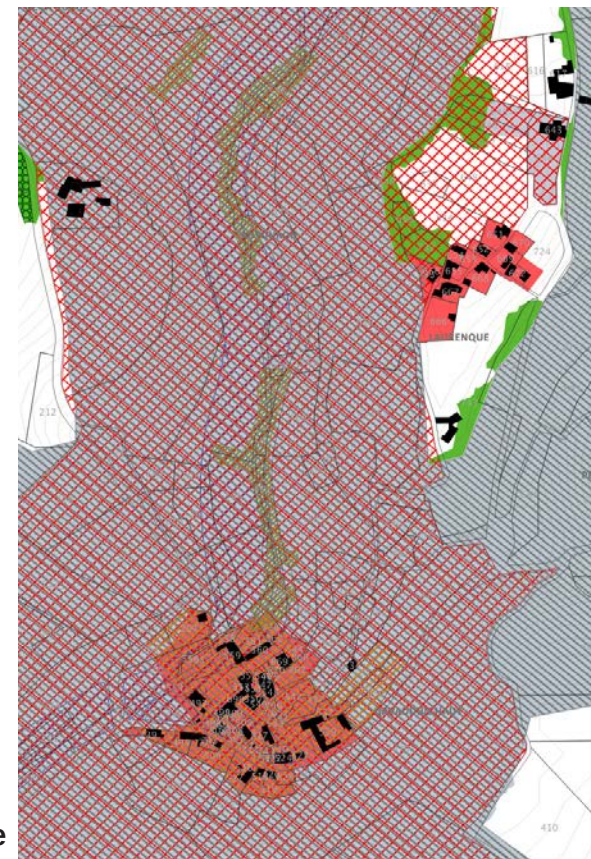
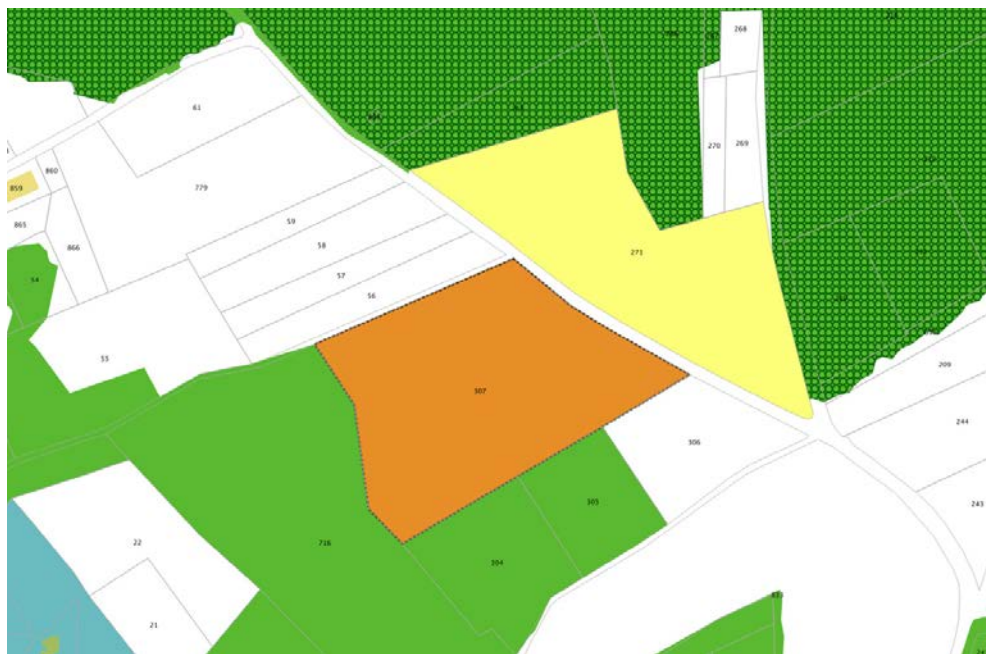
Le site touristique au lieu-dit « Bernoune » est classé en zone UL et AUL. Il est composé de plusieurs gîtes, HLL et d'espaces libres de qualité. C'est un site touristique au rayonnement important. La zone déjà construite est classée en zone UL.

Un autre site existe sur la commune à l'Est au lieu-dit «Belliot». Il est classé en zone UL.

Au nord de la commune au lieu dit « Au Mayne » un site touristique porte un projet d'extension à partir d'une structure existante située dans la commune voisine. Le site est classée en zone AUL, sa surface est de 13,5 hectares.

Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Ceci constitue un moyen de permettre une continuité biologique des mobilités de la faune. La zone N a une superficie de 364,6 hectares. Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 995,2 hectares et celle des EBC est de 315 hectares. Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



Simulation à titre d'exemple



LACAUSSADE

La commune de Lacaussade est située à l'Est de la communauté de communes dans l'entité paysagère du Pays des Pechs. C'est une commune qui était soumise au PLUi. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages. La particularité de Lacaussade est dans sa forme de village carrefour où les constructions ont été implantées de part et d'autre de celui-ci.

Quelques granges au nombre de 42 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour la qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission.

Habitat

Aujourd'hui le développement est plus important au Sud de la route départementale avec la présence d'un lotissement et de l'école. La partie historique ne présente pas des singularités qui la différencie des parties plus récentes d'où un classement unique en Ub pour les parties déjà construites.

Autour de l'école un parking existe et sera le point de jonction avec les parties d'extensions du village vers le Sud.

Les nouveaux quartiers ainsi prévus en zone AU sont concentrés autour des maisons existantes et décomposés en trois secteurs.

Le premier qui longe la RD et se trouve dans la continuité du parking pour une surface de 0,61 hectare, présente un enjeu de frontalité en provenance de Monflanquin.

Le second et le troisième constituent une continuité de part et d'autre de la RD qui mène à Lacaussade depuis le sud. A l'est, il s'agit dans l'OAP de relier les deux voies qui bordent la zone AU et ainsi distribuer les lots perpendiculaires à la rue créée.

A l'ouest, l'OAP permet de desservir les lots par une boucle depuis un accès par le nord sur le chemin existant.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Service / Activité

Les artisans situés dans l'espace agricole, existants lors de l'élaboration du PLU, sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Lacaussade de cette zone est de 0,6 hectare.

Transition énergétique

Il existe sur la commune une entreprise en cessation d'activité au lieu dit « le bois de Nadal ». L'activité ayant été une charbonnière, le sol peut-être considéré comme artificialisé (empierrement des accès, infrastructures,...) et est difficilement transformable en sol agricole productif. Le projet de PLU prévoit de créer les conditions pour transformer ce site en parc photovoltaïque. Le classement de la zone est NPV pour une surface de 3,7 hectares.

Les espaces naturel et agricoles

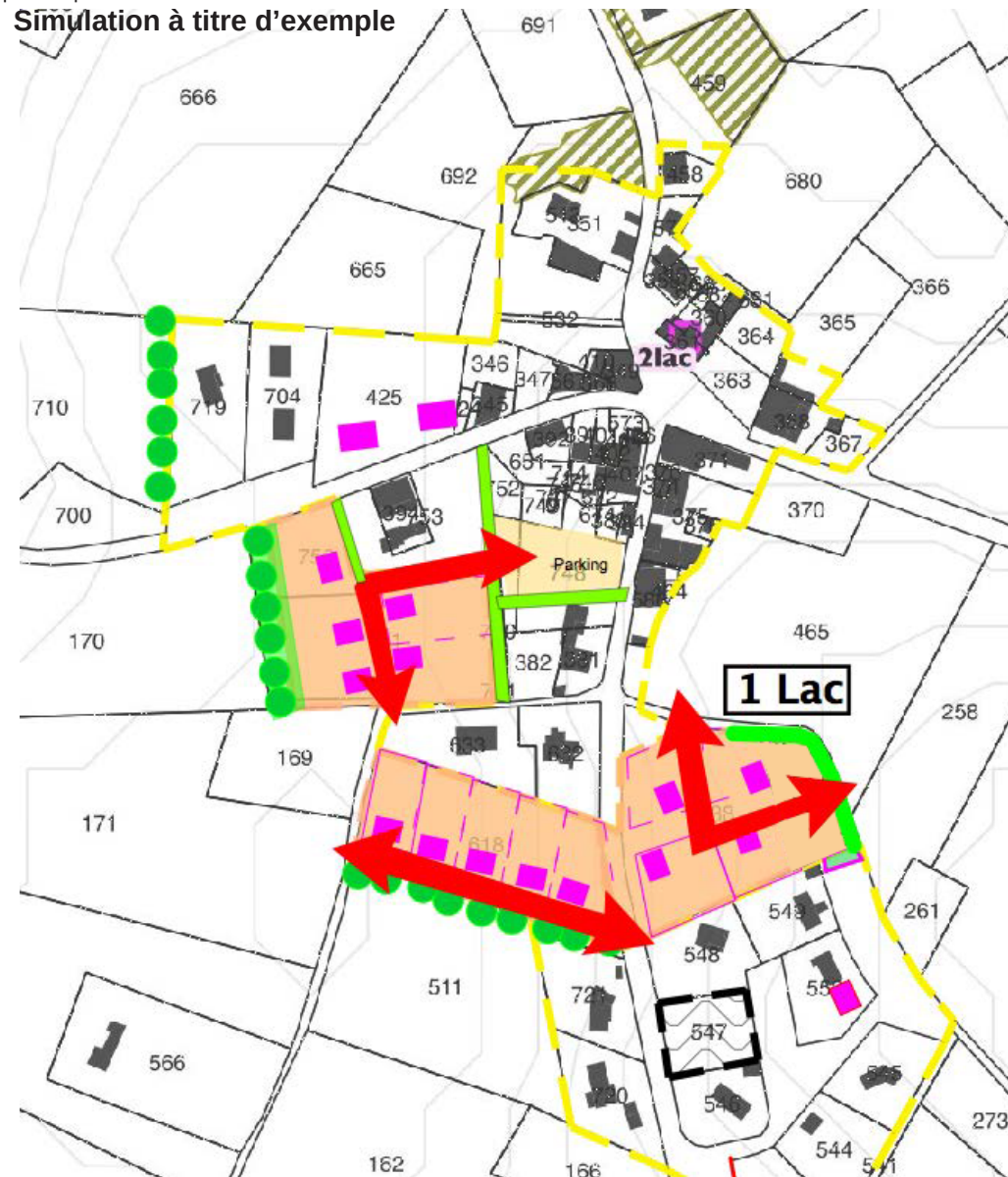
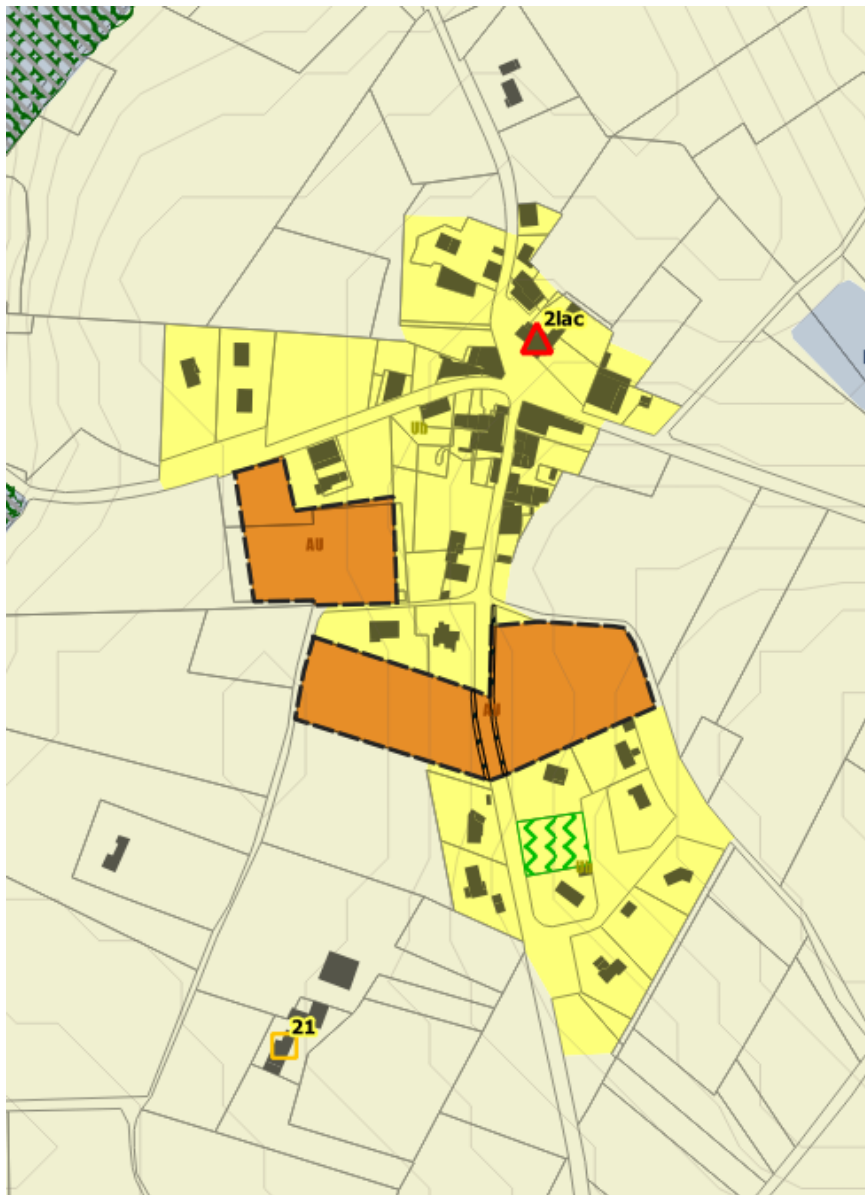
Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 192,6 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 119,2 hectares et celle des EBC est de 114,4 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.

Simulation à titre d'exemple



LALANDUSSE

La commune de Lalandusse est située au nord de la communauté de communes, en limite avec le département de la Dordogne, dans l'entité paysagère de la vallée du Dropt. C'est une commune soumise à sa carte communale. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

La particularité de Lalandusse est sa situation géographique à proximité de Castillonnes à l'est. Sa situation (au Sud) dans le vallon lui confère une co-visibilité très faible sur des terrains plats.

Quelques granges au nombre de 29 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

Le noyau historique de la commune de Lalandusse a vu son développement vers le nord sur un plateau en terrasse qui aujourd'hui est limité par les vues de sa mise en scène, et vers le sud en lots libres et en lotissements le long de la route d'accès, à proximité du cimetière.

Aujourd'hui la prise en compte des points de vue et des co-visibilités invite à resserrer le potentiel constructible à proximité du bourg entre les deux voies qui pénètrent dans le village.

Le principe de l'aménagement est de relier les deux voies par une nouvelle rue et ainsi distribuer des lots de part et d'autre.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Lalandusse de cette zone est de 1,5 hectares, mais seulement les abords des constructions artisanales existantes seront constructibles et ne constitue pas à ce titre une consommation de l'espace.

Tourisme et loisirs

La commune de Lalandusse comprend une zone liée à un camping anisi qu'une zone liée à l'accueil touristique articulée autour de bâtiments existants. Ces deux zones sont classées en zone UL.

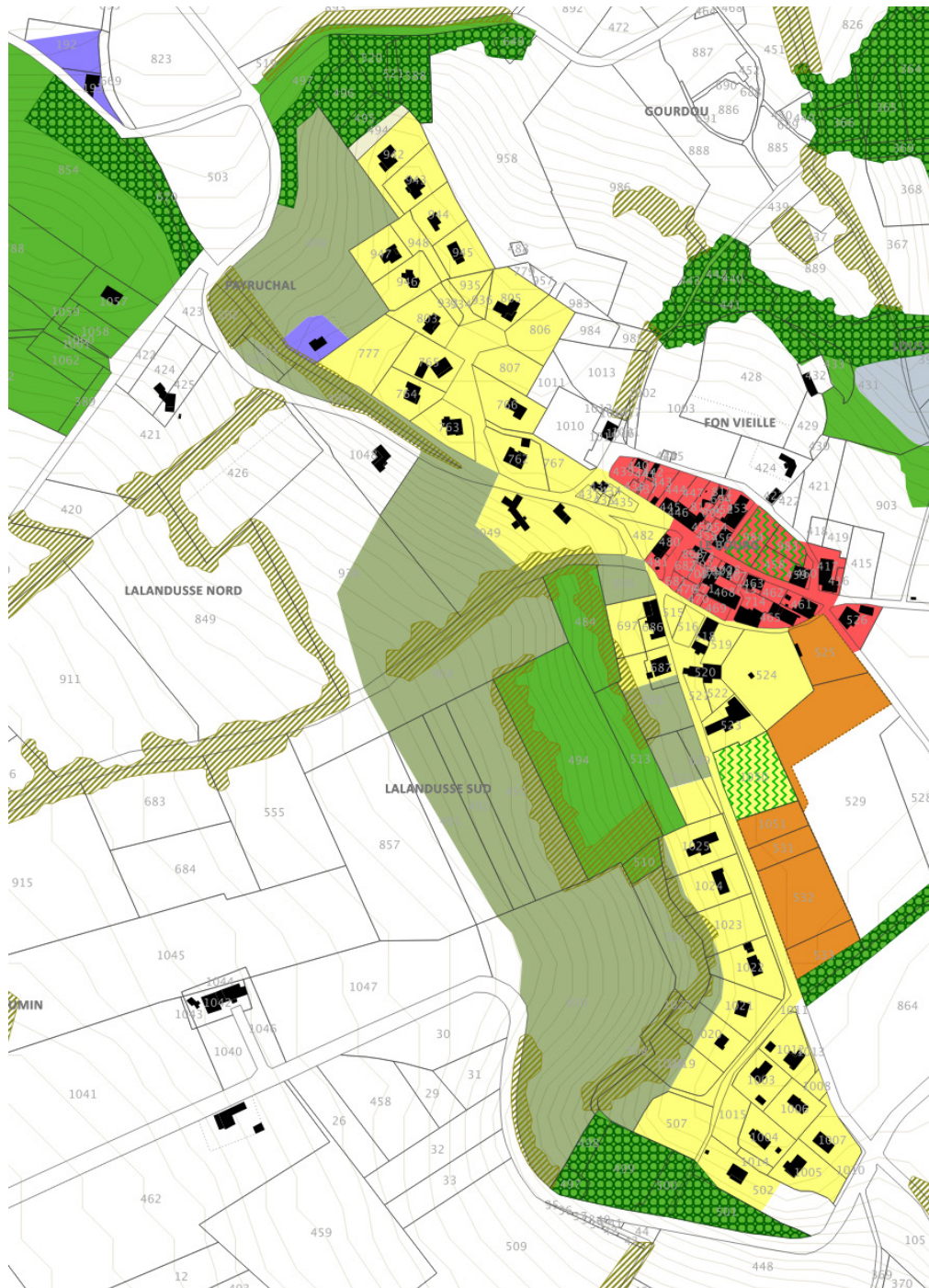
Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

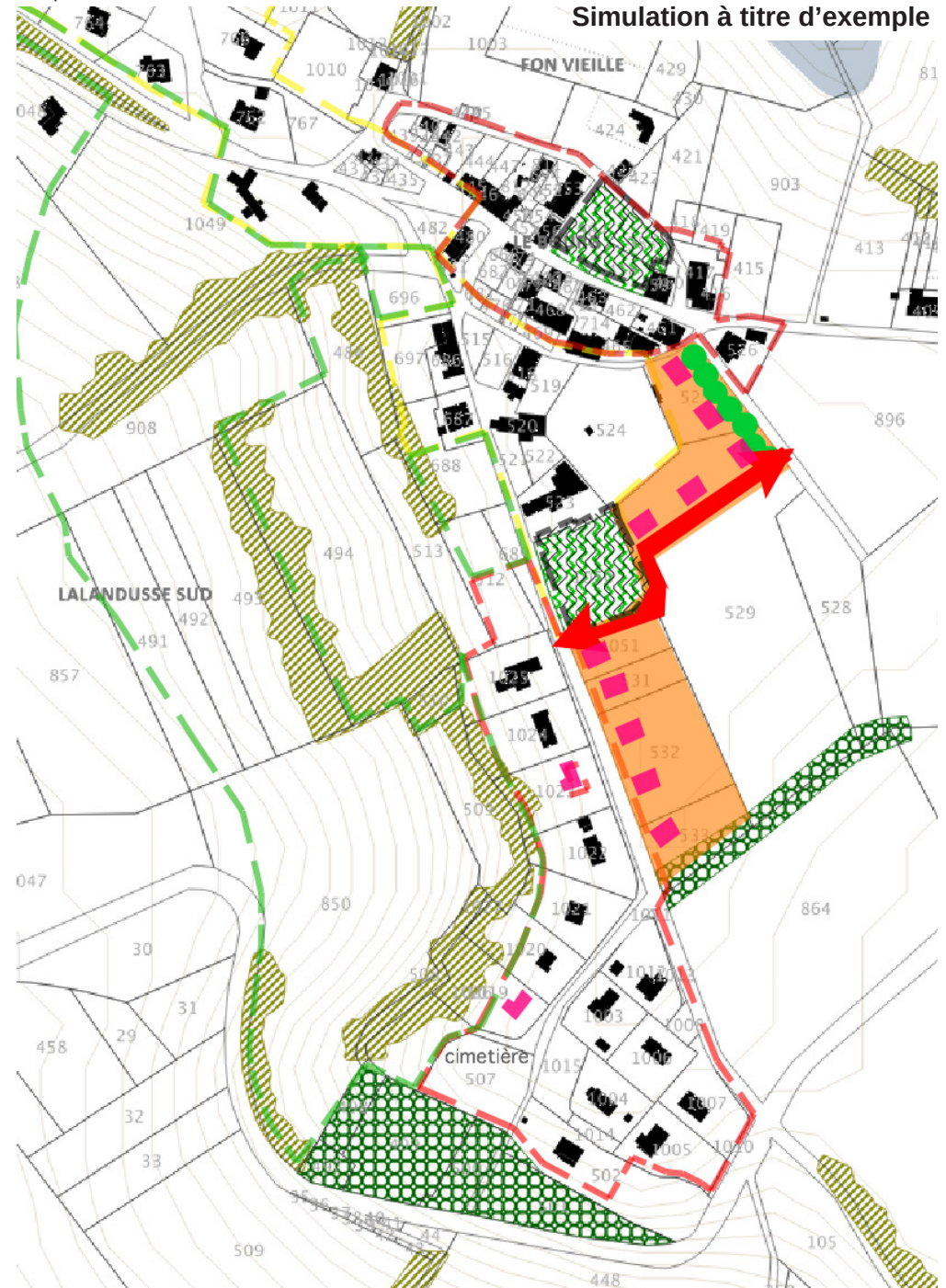
La zone N a une superficie de 48,21 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart de ces bois sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 40,5 hectares et celle des EBC est de 45,13 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



Simulation à titre d'exemple



LE LAUSSOU

La commune du Laussou est située à l'Est de la communauté de communes dans l'entité paysagère des lisières boisées. C'est une commune soumise au PLUi de 2014. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité touristique et agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

La particularité du Laussou est sa création à partir d'un nouveau quartier. Le nom de la commune correspond à un lieu-dit où seule l'église et quelques maisons existent. Le nouveau quartier créé ex nihilo est au lieu dit « Le Laurès ».

Quelques granges au nombre de 80 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 CU). La liste se trouve en annexe du dossier de PLUI.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour la qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission.

Habitat

Le Laurès est implanté sur un plateau et s'organise autour de la mairie et du nouveau lotissement créé. Le quartier et son extension récente sont classés en zone Ub.

Le développement du Laussou ne peut se réaliser que par des extensions et des divisions parcellaires, la vacance étant très faible sur le village.

Le village noyau existant à l'ouest est séparé du quartier du Laurès par un champ en pente qui longe la RD d'accès. L'urbanisation de ce site est justifiée par sa situation stratégique entre deux pôles construction et par la situation de friche du terrain. La haie dans la partie haute du terrain est classée en EBC, ainsi le nouveau quartier sera adossé à celle-ci.

Le principe d'aménagement de l'OAP est la création d'une rue centrale qui s'amorce depuis la route, qui monte vers le quartier existant et qui sera impasse.

Le hameau de Lemouzi au Sud Ouest à 1,5 kilomètre du Laures composé de cinq maisons présente les conditions pour un confortement. Le hameau présente l'intérêt de mettre en scène un terrain plat non visible depuis les routes voisines car protégé par des bois qui sont classés en Espaces Boisés Classés. Un permis d'aménager a été accordé en 2018.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie au Laussou de cette zone est de 1,82 hectares.

Tourisme et loisirs

Le lieu-dit « Gardelle », situé au nord de la commune, est dédié à parc résidentiel de loisirs et autres activités de loisirs sous les bois, classé en zone AUL d'une superficie de 3,1 hectares, pour pouvoir développer cette activité touristique. Le cadre de cette activité bénéficiera d'un site préservé au titre du paysage dans un classement N.

A quelques mètres, il existe un site de Moto Cross qui sera classé en zone NL.

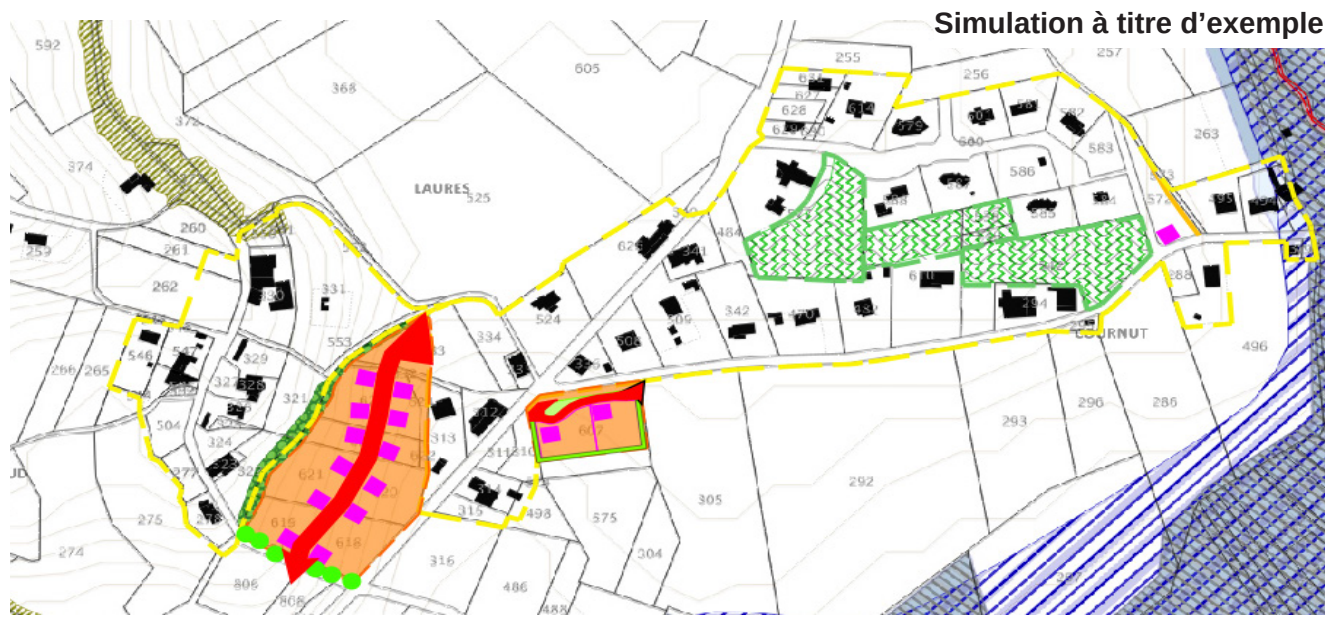
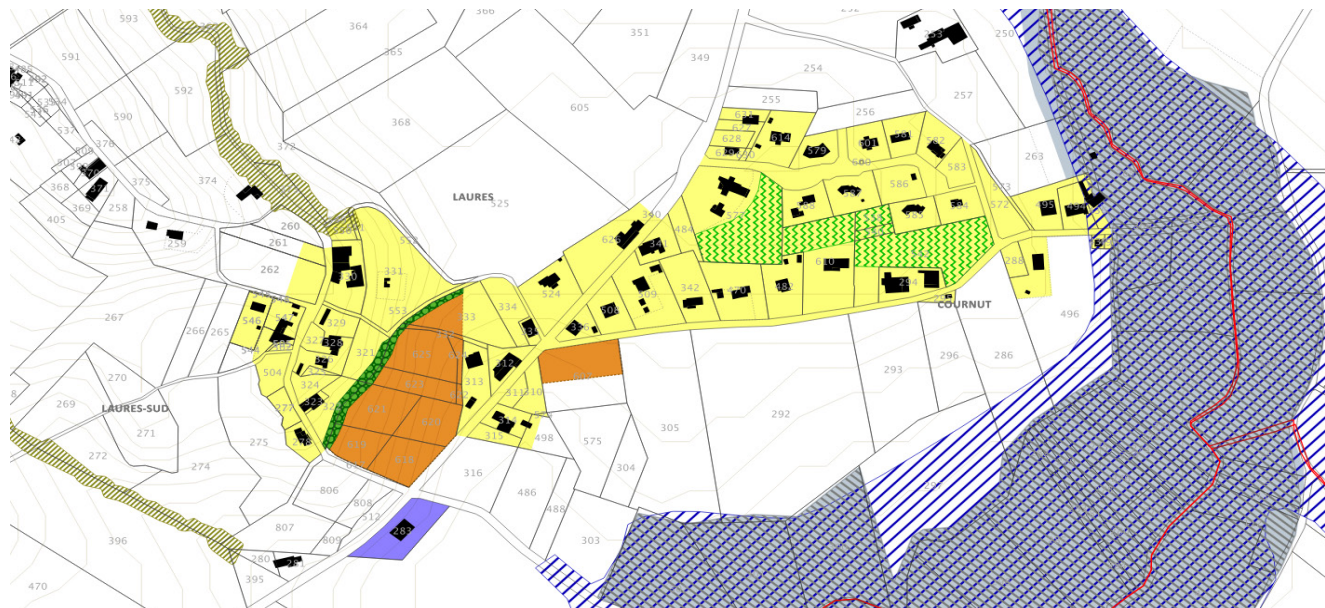
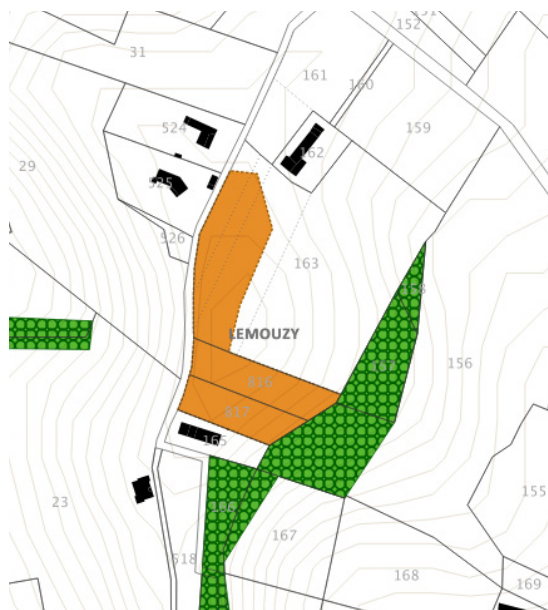
Au lieu-dit « Lendrive- Pomme d'or » un projet d'accueil de gîtes est en cours. Le site est classé en zone AUL.

Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des principaux cours d'eau sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 284,7 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 265,7 hectares et celle des EBC est de 140,25 hectares.



LE RAYET

La commune de Le Rayet est située au nord de la communauté de communes, dans l'entité paysagère de la vallée du Dropt. C'est une commune soumise au RNU. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

Les particularités de Le Rayet sont sa situation géographique à proximité de Villeréal au nord-est et son développement sur deux sites en forme de quartier diffus au Rayet et au nord autour de la mairie à proximité d'un lac à Bariat.

Quelques granges au nombre de 60 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

La commune de Le Rayet est une commune dont le village est peu structuré (historiquement c'est le regroupement de deux communes). Au sud le Rayet classé en Ub est un quartier diffus de pavillonnaire. Le projet sera de densifier la zone Ub circonscrite aux bâtis existants.

Au nord à Bariat, la proximité avec le lac rend les lieux plus attractifs. Le quartier sera structuré autour d'une place qui sera l'interface entre l'existant et le futur quartier. La rue créée, vers le lac, permettra des implantations où les vis à vis ne seront pas bloquants pour les vues sur le lac. L'OAP ainsi permettra le maillage des lots.

Les seuils du village sont définis par les constructions existantes. Des alignements d'arbres seront créés pour accompagner les cheminements doux et les seuils qui marqueront le village.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Le Rayet de cette zone est de 1 hectare, mais seulement les abords des constructions artisanales existantes seront constructibles et cela ne constitue pas à ce titre une consommation de l'espace.

Tourisme et loisirs

La commune de le Rayet ne comprend pas de zones liées aux loisirs ou au tourisme.

Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des principaux cours d'eau sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 115,33 hectares. Les bois majeurs et stratégiques sont classés dont un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 161,55 hectares et celle des EBC est de 36,52 hectares. Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.

Simulation à titre d'exemple



MAZIERES NARESSE

La commune de Mazières Naresse est située au nord de la communauté de communes, dans l'entité paysagère de la vallée du Dropt. C'est une commune soumise à sa carte communale. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

Les particularités de Mazières Naresse sont sa situation géographique à proximité de Villeréal au nord et son développement en forme de quartier diffus autour de l'église et de son cimetière et d'une entreprise de transport.

Quelques granges au nombre de 41 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

La commune de Mazieres Naresse, est une commune dont le village est peu structuré (historiquement c'est le regroupement de deux communes). Au lieu-dit "Naresse", de part et d'autre de la route, le quartier sera structuré autour de la rue existante au nord, celle-ci sera élargie (des emplacements réservés sont créés à cette fin) et de la rue à créer au sud à partir d'un chemin existant. Les OAP ainsi permettront le maillage des lots.

Les seuils du village sont définis par les constructions existantes. Des alignements d'arbres seront créés pour accompagner les cheminements doux et les seuils qui marqueront le village.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Mazières Nazerre de cette zone est de 1 hectare, mais seulement les abords des constructions artisanales existantes seront constructibles et cela ne constitue pas à ce titre une consommation de l'espace.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Tourisme et loisirs

La commune de Mazieres Naresse ne comprend pas de zones liées au loisirs ou au tourisme.

Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 44,8 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 4,5 hectares et celle des EBC est de 14,3 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.

MONSEGUR

La commune de Monségur est située à l'Est de la communauté de communes dans l'entité paysagère du Pays des Pechs. C'est une commune qui était soumise au PLUi à 19 communes. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages et son patrimoine.

Quelques granges au nombre de 52 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 CU). La liste se trouve en annexe du dossier de PLUI.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour la qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L151-19 CU) pour une meilleure transmission.

Habitat

Construit sur « pech », la particularité de Monségur réside dans son site. Celui-ci offre des vues panoramiques à 360°. Les vestiges de son château caractérisent l'entrée vers Monségur par la présence d'un mur massif en pierre.

Les glacis qui entourent le village ne seront pas constructibles au regard de la qualité de la silhouette du village qui se dessine. Les bois qui s'y trouvent sont classés en EBC. Les terrains boisés situés dans la partie Est du village seront réservés, emplacement N°1, 4 et 5 pour la commune afin de maintenir les meilleurs points de vue, éléments attractifs de la commune attestés par les aménagements publics présents.

Le village historique classé en zone Ua, d'une superficie de 4 hectares, offre quelques parcelles constructibles sous forme de densification mais ne permet pas d'accueillir les habitants souhaités. La qualité du site impose la recherche dans des hameaux pour accueillir de nouveaux quartiers. La commune possède trois hameaux dont deux sont mobilisés pour la création des zones AU, respectivement « Merles-haut » et « Gilles ».

La partie construite récemment au nord du village adossée à un bois est classée en zone Ub.

Le premier hameau au lieu-dit « Merle-Haut » est situé tout près du bourg et comprend à ce jour sept maisons. Un plan d'eau présent participe à sa qualité de vie. Les maisons sont implantées sur des grandes parcelles et certains terrains entre les maisons ne sont pas construits. Tous ces critères font de ce site un potentiel pour accueillir de nouvelles maisons dans un classement en zone AU. Les haies présentes ou à créer sont classées en EBC pour marquer les lignes et qualifier la perception depuis la route.

Le second au lieu-dit « Gilles » présente les caractéristiques d'un quartier rue qui pour se développer doit proposer l'implantation en « épaisseur ». Une zone AU est créée à cet effet au nord du site.

Service

Un emplacement réservé N° 6 est créé pour un parking au lieu-dit « Cippière ».

L'emplacement réservé N°2 est créé pour un accès à l'arrière des lots du village au lieu-dit « Montaud ».

L'emplacement réservé N°3 est créé pour un parking au lieu-dit « Montaud ».

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

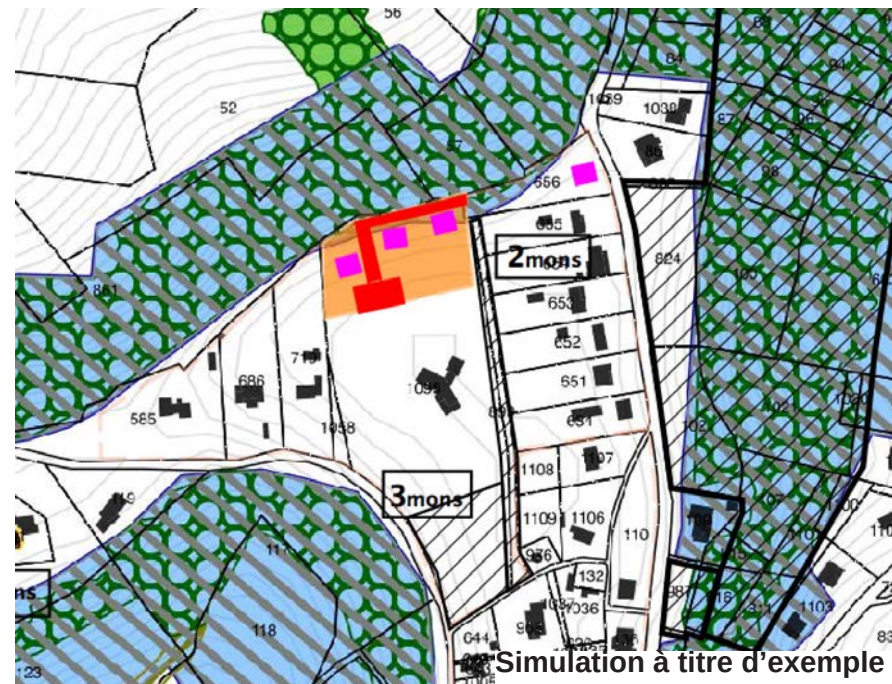
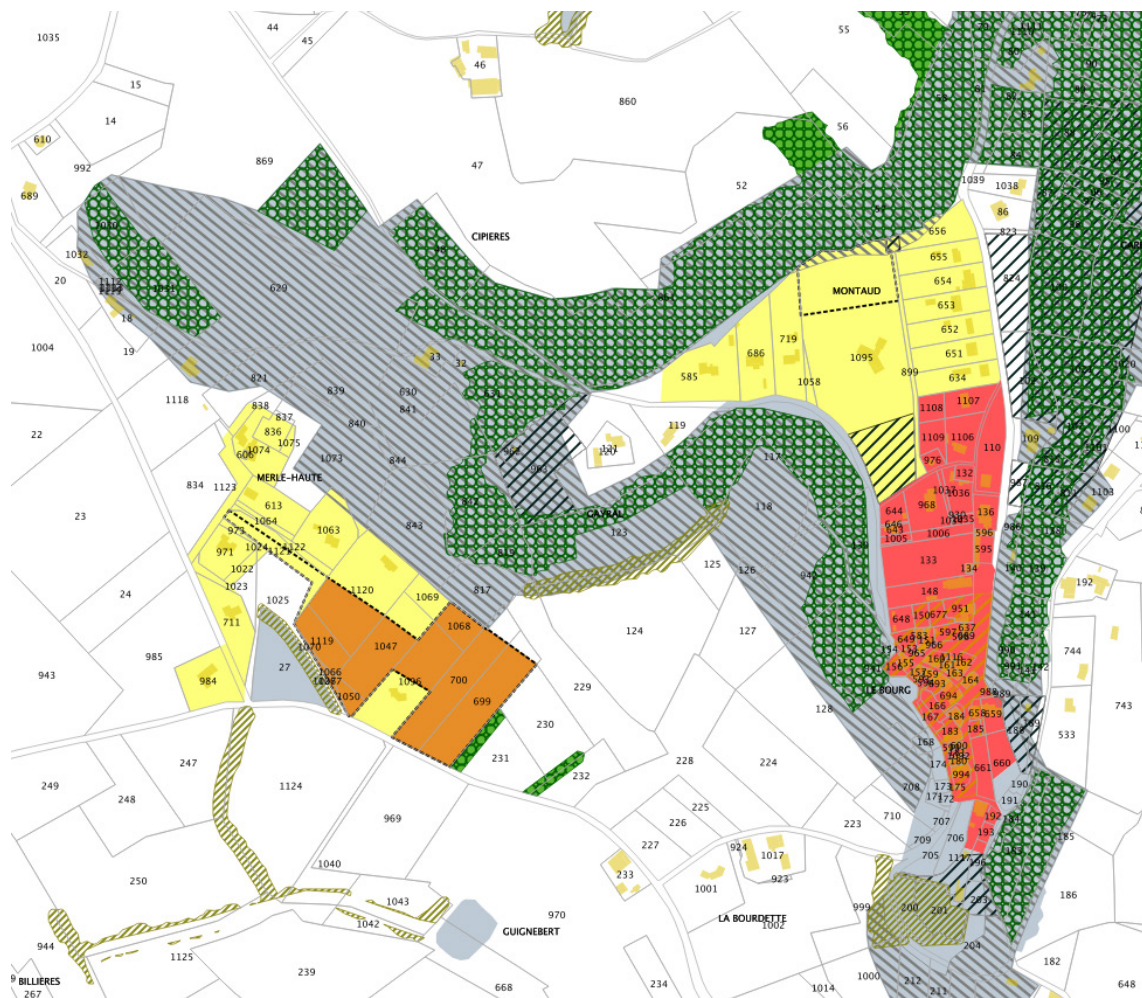
Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Monségur de cette zone est de 1,5 hectares.

Tourisme

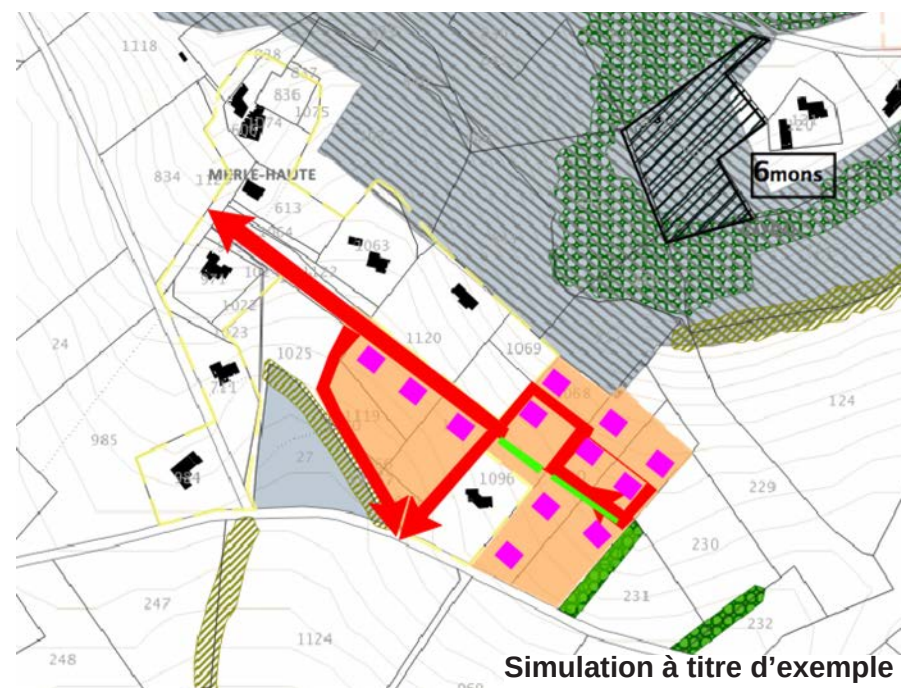
Au lieu-dit "Métairie Basse", une zone est dédiée au développement d'une structure d'accueil touristique. Cette zone est classée en zone AUL.

Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.



Simulation à titre d'exemple



Simulation à titre d'exemple

MONTAGNAC SUR LEDE

La commune de Montagnac sur Lède est située à l'Est de la communauté de communes dans l'entité paysagère du Pays de la Lémance. C'est une commune qui était soumise au PLUi à 19 communes. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages et ses services (école et péri-scolaire). La particularité de Montagnac sur Lède est d'être boisé à 35% de sa superficie et de posséder une église classée MH.

Quelques granges au nombre de 133 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 CU). La liste se trouve en annexe du dossier de PLUI.

Certains édifices et éléments naturels, ont été repérés pour la qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission.

Habitat

Le village de Montagnac sur Lède est implanté sur une hauteur et s'organise autour de la mairie, l'église, le cimetière, l'école et un parc privé. Il est classé en zone Ua pour prendre en compte l'aspect patrimonial du bourg et ses implantations parcellaires. Les constructions récentes de la commune, situées très légèrement en dehors du bourg, sont classées en zone Ub.

Le développement du village de Montagnac sur Lède ne peut se réaliser que par des extensions et des divisions parcellaires, la vacance étant très faible sur le village.

Le plateau situé au Sud du village est classé en zone AU en raison de la proximité du village et de la présence d'un chemin servant de distribution de la zone AU. Le chemin sera la nouvelle rue du quartier. De part et d'autre de celui-ci des rues secondaires sont définies dans l'OAP pour desservir les lots et ainsi répondre au programme démographique.

En provenance de Lacaussade, la silhouette de Montagnac-sur-Lède présente une qualité paysagère et architecturale dont la mise en scène est accentuée par le surplomb de celle-ci par rapport aux champs qui la précèdent. Cette partie des terres est protégée par une zone Ap.

Un emplacement réservé a été mis en place pour l'agrandissement de l'école.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

Les artisans situés dans l'espace agricole existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie de cette zone à Montagnac-sur-Lède est de 3,81 hectares.

Tourisme et loisirs

Le lieu-dit « Moulin du Cros » situé sur la rivièrede la Lède est un musée sur le pain. Celui-ci donne lieu à des visites scolaires et touristiques pendant l'été. Au lieu-dit « La Gréze », une activité de gîtes est en développement, le lieu est identifié comme zone AUL pour développer son activité.

Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 229,21 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dont un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 492,94 hectares et celle des EBC est de 94,8 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



Simulation à titre d'exemple



MONTAURIOL

La commune de Montauriol est située au nord de la communauté de communes, dans l'entité paysagère des douces collines du Terrefort. C'est une commune soumise au RNU. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

Les particularités de Montauriol sont sa situation géographique à proximité de Castillonnes au sud et son développement en forme de quartiers pavillonnaires le long de la route et de son cimetière.

Quelques granges au nombre de 67 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

La commune de Montauriol s'est développée à partir de son noyau central mais de façon diffuse en lots libres et lotissements sur une surface maintenant importante où la densité est faible. De grandes parcelles libres cultivées séparent les poches de pavillonnaires. Des dents creuses et des terrains enclavés constituent en partie le potentiel des prochaines années.

Les deux grands espaces non construits entre les poches de maisons sont classés en zone AU.

Au centre, les parcelles sont sur un terrain plat qui forme un îlot et s'adosent au village. Les rues qui entourent l'îlot le desserviront ainsi que la rue créée à l'intérieur de celui-ci.

Au sud-est, une parcelle libre également en pente au cœur de plusieurs constructions est classée en zone AU.

Les seuils du village sont définis par les constructions existantes.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Montauriol de cette zone est de 1,25 hectares, mais seulement les abords des constructions artisanales existantes seront constructibles et cela ne constitue pas à ce titre une consommation de l'espace.

Tourisme et loisirs

La commune de Montauriol comprend une zone liée aux loisirs ou au tourisme. Un ancien camping sera dédié à un PRL et classé en zone UL.

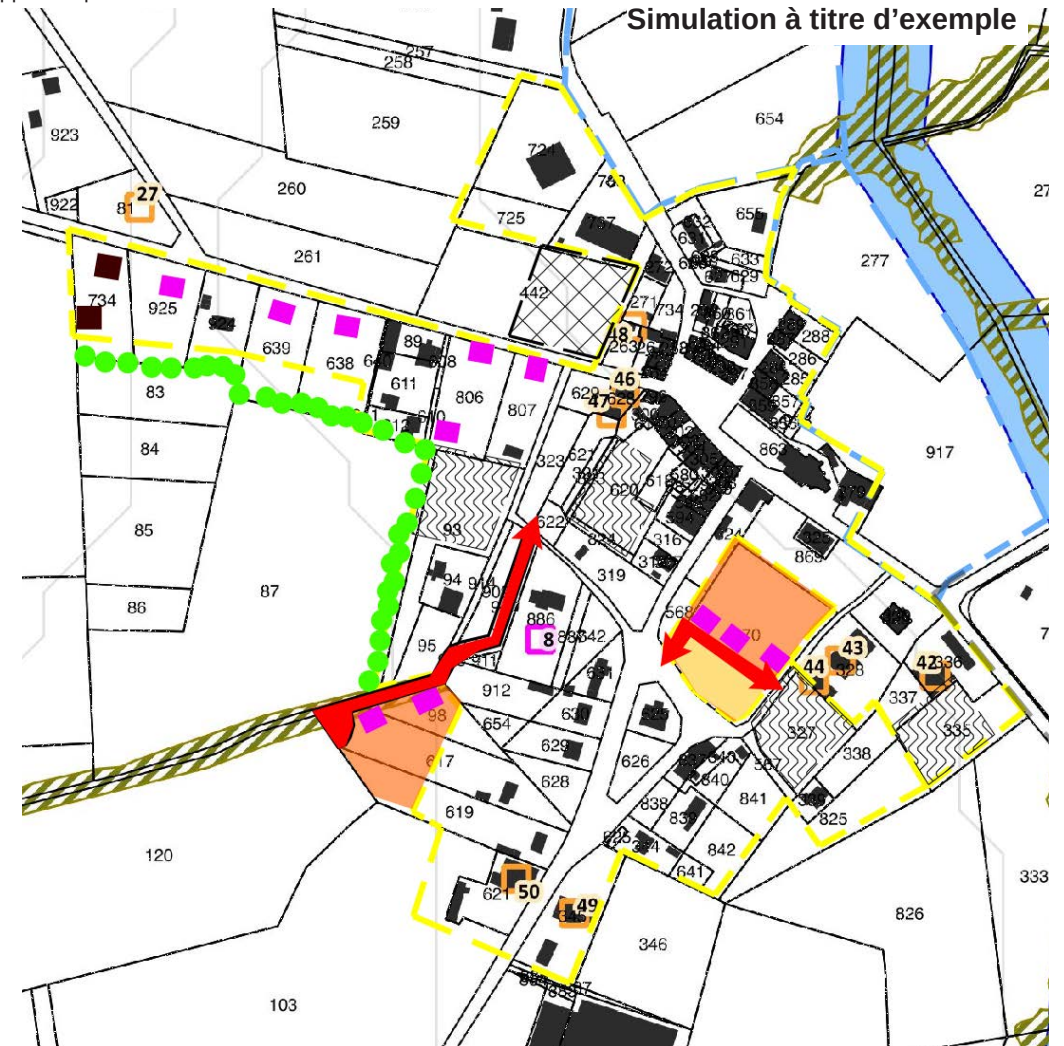
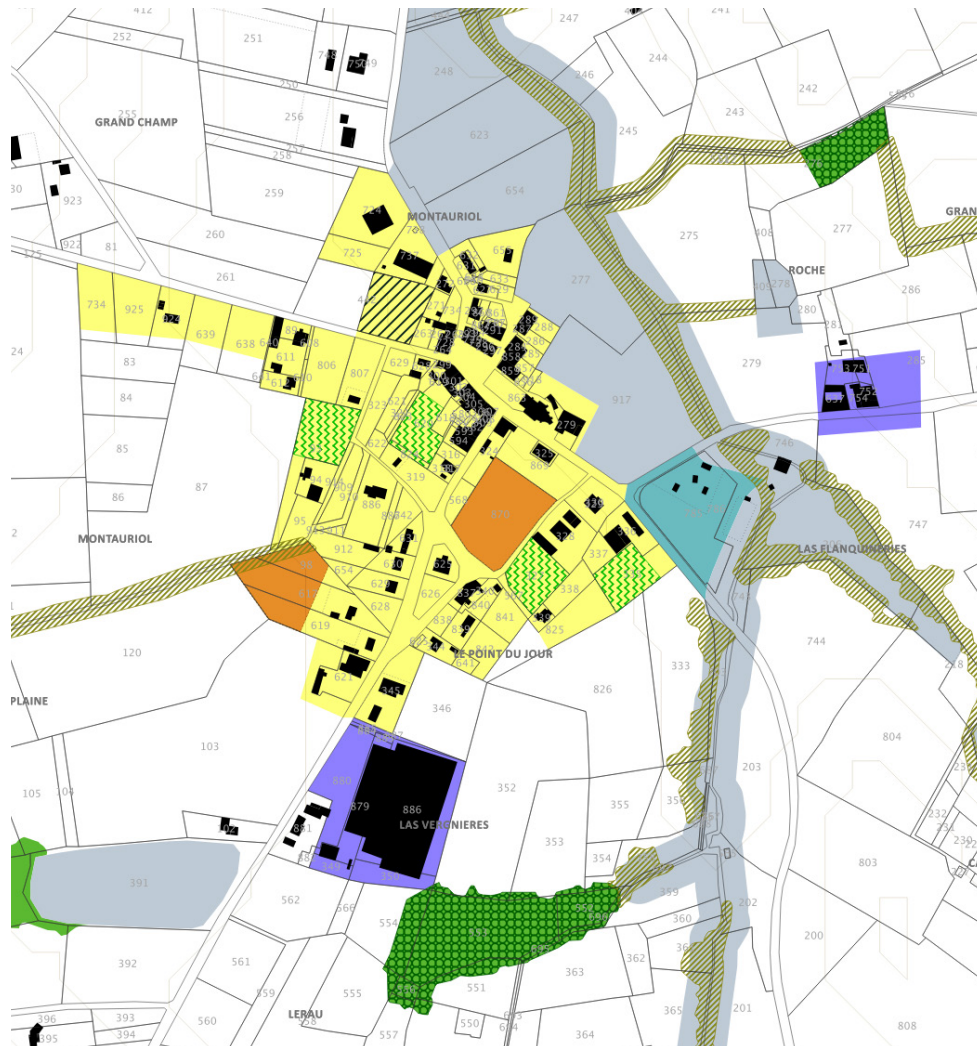
Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 41,1 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dont un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 97,3 hectares et celle des EBC est de 43,21 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



MONTAUT

La commune de Montaut est située au nord de la communauté de communes, dans l'entité paysagère des douces collines du Terrefort. C'est une commune soumise au RNU. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

Les particularités de Montauriol sont sa situation géographique située entre Villeréal et Castillonnes au sud et son développement en forme de quartiers pavillonnaires le long de la route et de son cimetière.

Quelques granges au nombre de 116 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

La commune de Montaut s'est développée sur deux sites. Montaut le jeune plus au nord. Un noyau patrimonial constitue sa forme, celui-ci sera densifiable en zone Ua. Pas d'extension autour de celui-ci au regard de la qualité des points de vue.

Montaut le vieux, à partir de son noyau central en belvédère d'une qualité paysagère avérée depuis l'arrivée au nord, pourra se développer sur les trois autres points d'arrivée.

Au sud, le quartier au seuil de l'entrée de Montaut marquera la nouvelle entrée par une densification forte. Au sud-est, le chemin existant permettra d'adosser les maisons à l'alignement de la nouvelle rue. A l'ouest de la même façon la zone AU sera adossée à la route. Ainsi les zones AU créées sont les bases d'une urbanisation intégrée et en relation avec l'existant.

Les seuils du village sont définis par les constructions existantes.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Montaut de cette zone est de 1,1 hectare, mais seulement les abords des constructions artisanales existantes seront constructibles et cela ne constitue pas à ce titre une consommation de l'espace.

Tourisme et loisirs

La commune de Montaut ne comprend pas une zone liée au loisirs ou au tourisme.

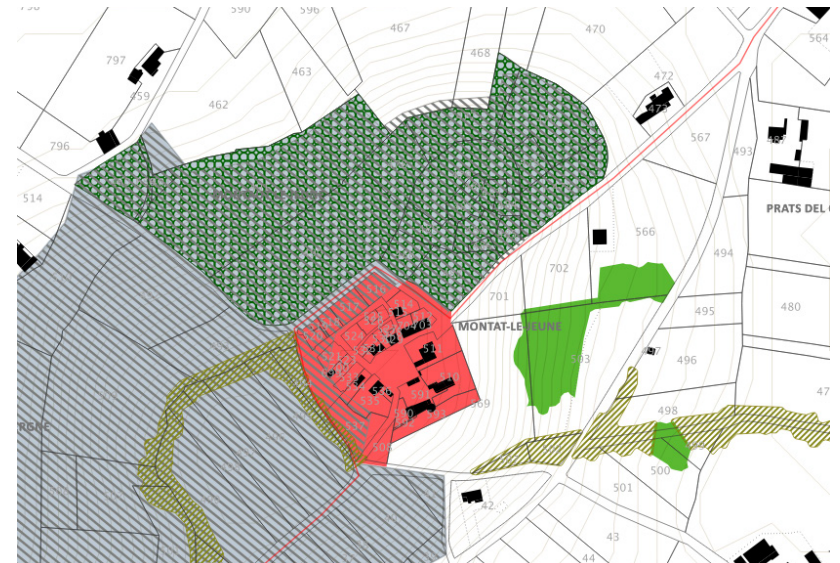
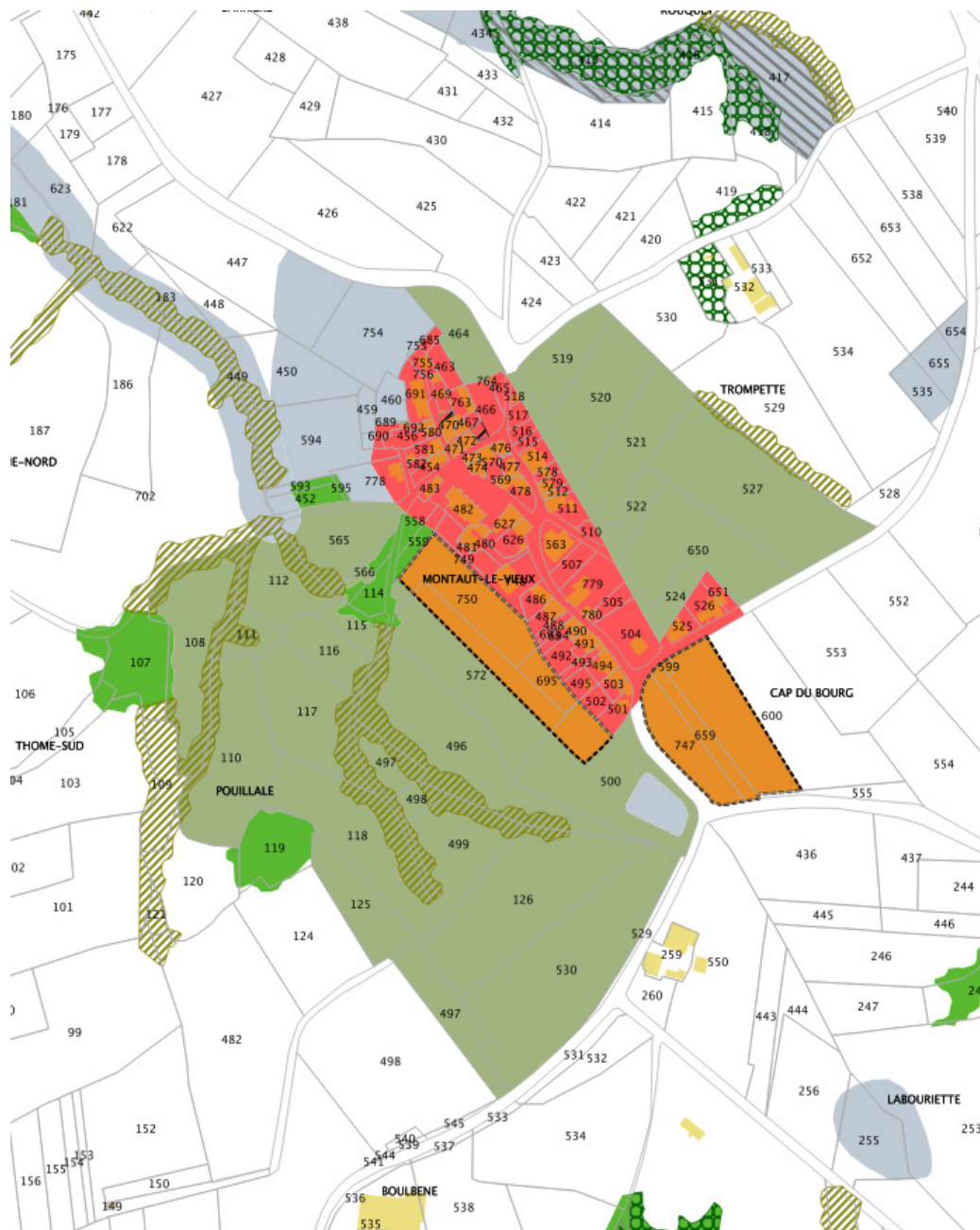
Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 94,95 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dont un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 182,19 hectares et celle des EBC est de 65,12 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



MONVIEL

La commune de Monviel est située à l'ouest de la communauté de communes dans l'entité paysagère du pays des Pehs. C'est une commune qui était soumise au PLUi à 19 communes. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

La particularité de Monviel est d'être la plus petite commune en surface et en nombre d'habitants.

Quelques granges au nombre de 41 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 CU). La liste se trouve en annexe du dossier de PLUI.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en terme d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission.

Habitat

Monviel possède une centralité, petit noyau de constructions mitoyennes de caractère dont certaines sont vacantes autour d'une place. Le bourg est classé en zone Ua. Son potentiel est essentiellement dans la réhabilitation.

L'accueil mesuré d'une nouvelle population sera possible à la fois dans la réhabilitation des constructions existantes et dans une extension limitrophe au bourg en contre bas de celui-ci en zone AU.

Celle-ci s'inscrit dans la continuité du bourg et s'appuie sur la présence d'une rangée de maison qu'il s'agit de conforter par l'épaisseur d'une rue et ainsi créer deux rangées de maisons. La rue sera structurante et devra prendre en compte la gestion du pluvial par la création d'un fossé pour le rejet des eaux usées.

Afin de créer les conditions d'une bonne mise en œuvre, la zone d'urbanisation nommée AU1 du côté haut de la rue sera privilégiée et terminée avant de prolonger du côté bas de la rue et ce afin d'être en cohérence avec le graphique se trouvant à la page suivante.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 est subordonnée à la délivrance de 60% des autorisations de construire de la zone AU1.

Un emplacement réservé est créé pour la construction d'une station d'épuration dans les prochaines années (N° 1).

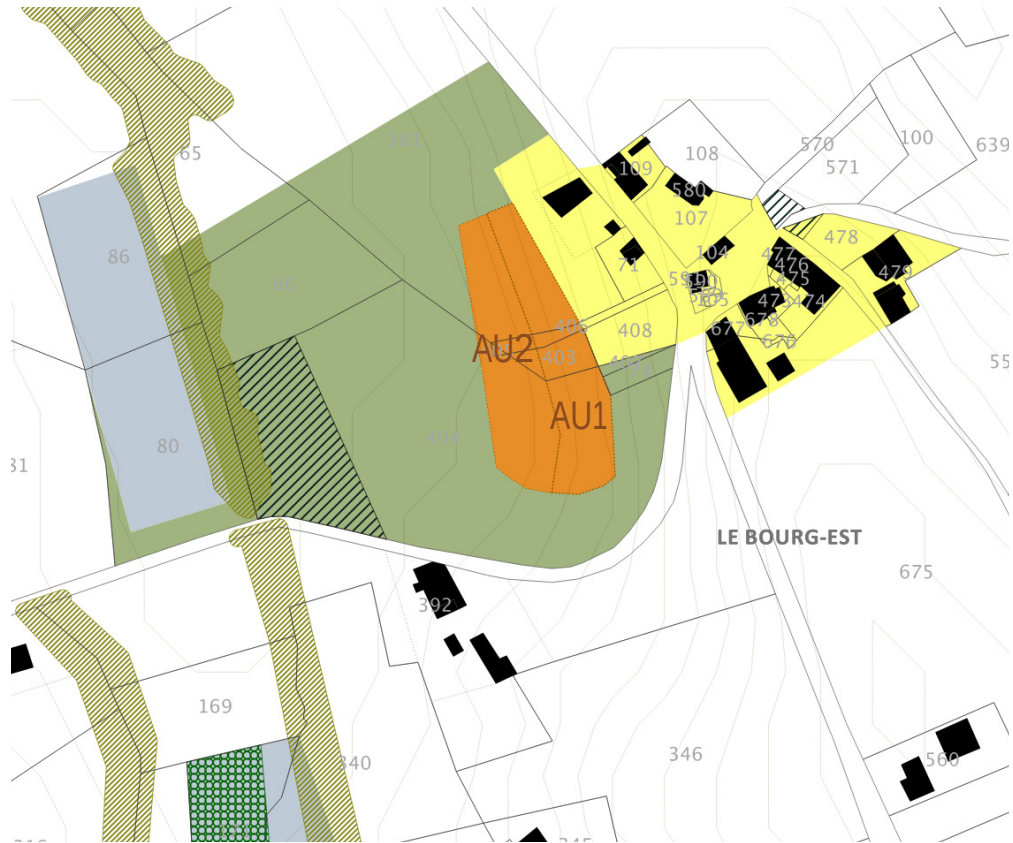
Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Les espaces naturels et agricoles

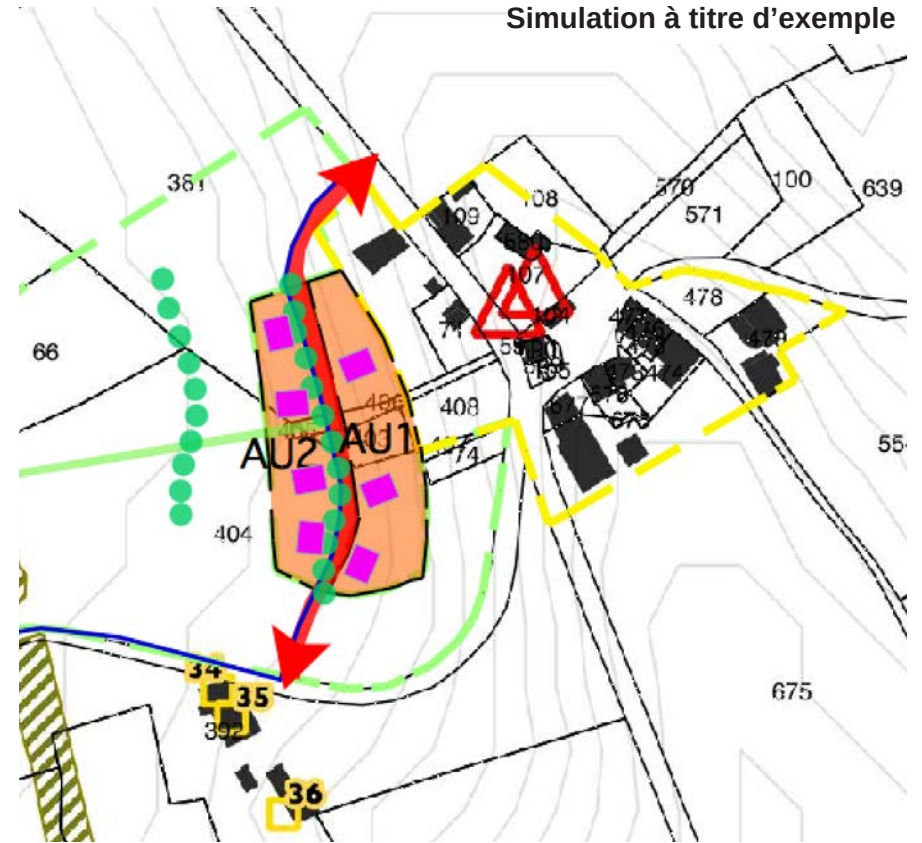
Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Ceci constitue un moyen de permettre une continuité biologique des mobilités de la faune. La zone N a une superficie de 48,9 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 22,46 hectares et celle des EBC est de 39,18 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



Simulation à titre d'exemple



MOULINET

La commune de Moulinet est située à l'ouest de la communauté de communes dans l'entité paysagère des Pechs. C'est une commune qui était soumise au PLUi à 19 communes. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

La particularité de Moulinet est dans la création d'un lotissement en dessous du village mais dont le tracé parcellaire, maisons au milieu des parcelles, est en opposition avec la partie historique.

Quelques granges au nombre de 12 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 CU). La liste se trouve en annexe du dossier de PLUI.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission.

Habitat

Moulinet implanté sur une ligne de crête s'organise autour de sa mairie et de son parking dont l'usage est aussi associé à l'église, dans le prolongement de la rue historique composée de maisons mitoyennes. Quelques maisons vacantes existent dans la rue mais ne constituent pas un potentiel suffisant pour accueillir les nouveaux habitants dans le cadre du projet. Le village historique est classé en zone Ub.

Au cœur du village, les pentes agricoles seront préservées tant à l'Ouest qu'à l'Est. Un zonage Ap vient traduire cette volonté. A l'Est cela matérialisera aussi une « fenêtrage » de co-visibilité avec la route départementale pour apprécier la silhouette du village.

Les extensions récentes du lotissement à l'est sont classées en zone Ub.

Les extensions du village, au cœur de celui-ci et au sud ouest sont classées en zone 2AU.

Au Sud il s'agit de maintenir les lots déjà prévus dans le cadre du lotissement. Au nord-ouest, il s'agit de donner de l'épaisseur au village en permettant de relier la rue centrale et l'arrière des parcelles existantes. Ce nouveau quartier sera dans l'enveloppe de la silhouette du village, ce qui permettra de conserver son harmonie.

Au nord un terrain triangulaire, malgré une pente, présente toutes les caractéristiques pour être construit car il est entouré de constructions et marque ainsi le seuil d'entrée.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Service

Un emplacement réservé est créé pour la construction d'une station d'épuration dans les prochaines années.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Moulinet de cette zone est de 0,82 hectare, mais seulement les abords des constructions artisanales existantes seront constructibles et cela ne constitue pas à ce titre une consommation de l'espace.

Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

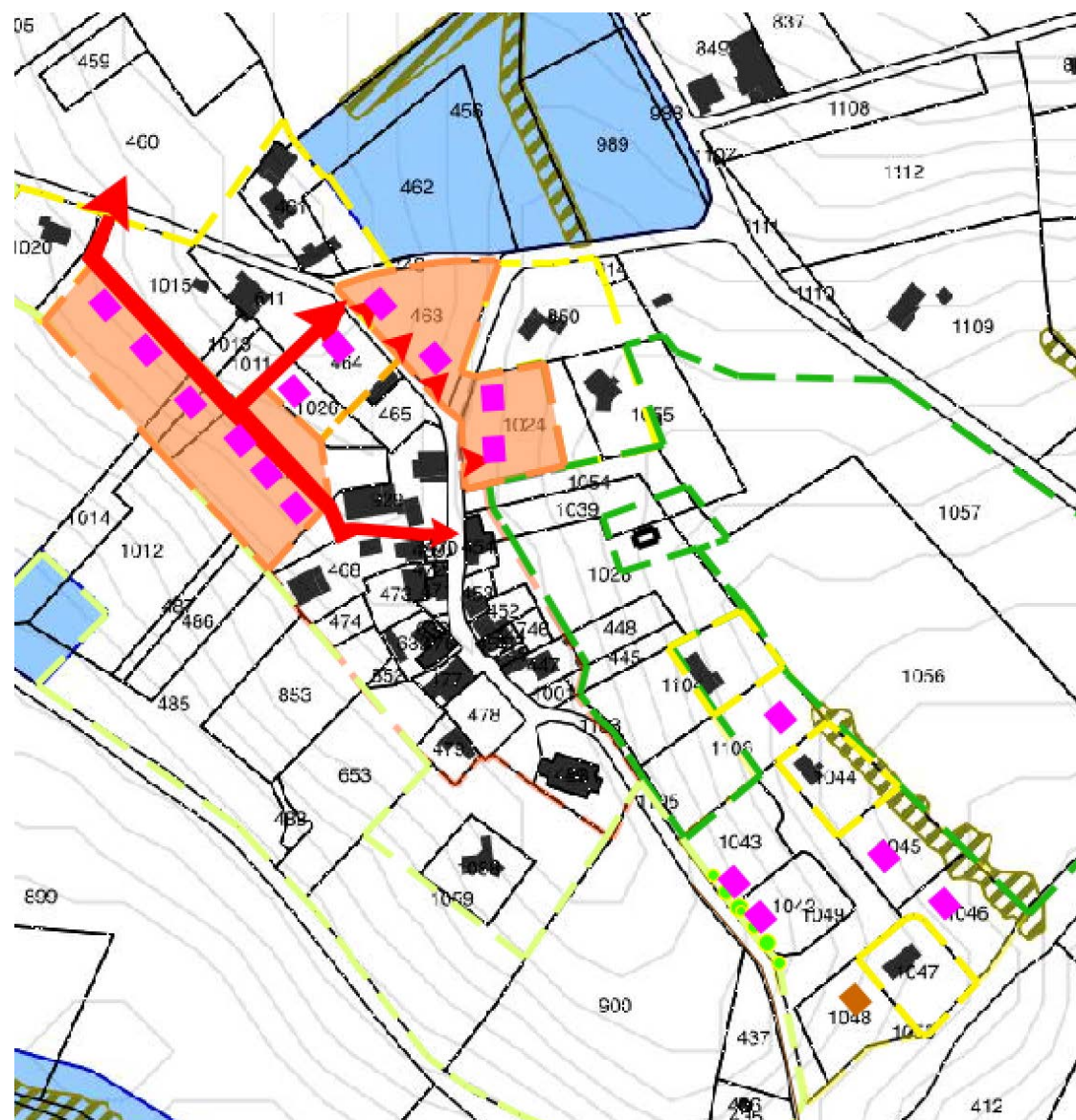
La zone N a une superficie de 127,7 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dont un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 155,36 hectares et celle des EBC est de 88,13 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



Simulation à titre d'exemple



PAILLOLES

La commune de Pailloles est située à l'Ouest de la communauté de communes dans l'entité paysagère du pays des pechs. C'est une commune qui était soumise au PLUi à 19 communes. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

La particularité de Pailloles est d'avoir un développement récent de part et d'autre de la route départementale sans socle patrimonial et avec une organisation de son urbanisation sans aucune maison mitoyenne. De plus, il existe sur son territoire deux sites d'accueils touristiques de taille importante sous forme de gîtes.

Quelques granges au nombre de 61 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 CU). La liste se trouve en annexe du dossier de PLUI.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission.

Habitat

Pailloles est implanté à flanc de colline et s'organise autour de la mairie, de l'église et de son parking dont l'usage est partagé. Son développement s'est organisé autour d'un carrefour. Des lots libres dans un premier temps sont venus s'implanter à proximité de la mairie et ensuite le long des routes. Dans un second temps (très récent) un développement en lotissement a vu le jour pour conforter les quartiers existants. L'ensemble du village est classé en zone Ub.

Le développement de Pailloles ne peut se réaliser que par des extensions et des divisions parcellaires, la vacance étant inexistante sur le village. L'espace entre la mairie et le quartier sud aux lieux-dits « Sitois » et « Pailloles » est propice au développement d'une zone AU. En effet de part et d'autre de ces terrains, les constructions existent, ce qui fragilise

l'agriculture à terme. L'absence de co-visibilité paysagère et patrimoniale rend pertinente leur constructibilité. Ainsi l'ensemble des quartiers sera relié par de nouvelles rues réalisées dans le cadre des OAP et de l'aménagement des zones AU. Les arrières de parcelles seront ainsi urbanisées.

Un emplacement réservé est créé pour une amorce de voie pour rendre possible l'accès à l'arrière des parcelles depuis la route départementale N° 430.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Loisirs tourisme

La commune possède deux sites dédiés au tourisme. Le premier au lieu dit « Couderc » présente une activité d'hébergement de gîtes (25 gîtes et chambres classiques) et l'autre site au lieu dit « Senezelles » avec le même usage. L'ensemble de ces sites est classé en zone UL.

Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 49,55 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 82,73 hectares et celle des EBC est de 58,61 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N, ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



Simulation à titre d'exemple



PARRANQUET

La commune de Parranquet est située au nord de la communauté de communes, dans l'entité paysagère de la vallée du Dropt. C'est une commune soumise au RNU. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

Les particularités de Parranquet sont sa situation géographique à proximité de Villeréal au nord et son développement en forme de quartier diffus autour de l'église et de son cimetière. Le cœur historique comprend en plus de l'église et du cimetière quelques maisons mitoyennes dont l'usage est en gîtes. La mairie et quelques maisons diffuses se trouvent à 500 mètres de l'église, avec une vue panoramique sur l'église mise en valeur par un éclairage adapté.

Quelques granges au nombre de 85 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

La commune de Parranquet est une commune dont le village est un petit noyau de maisons alignées sur rue avec un parc à l'arrière. Depuis 2018 une salle des fêtes a été construite sur le site.

La mairie, implantée à 100 mètres au sud, est accompagnée de deux logements. C'est le pôle mairie qui est identifié pour accueillir de nouveaux logements en raison du recul nécessaire à maintenir par rapport au site de l'église et de la présence d'une poche d'habitat à conforter en face de la mairie.

Le principe de l'OAP sera de créer un quartier relativement dense autour d'un espace public, planté où le stationnement sera organisé. Le quartier

marquera le seuil du village et ainsi l'espace entre celui-ci et le village historique sera considéré comme un parc qui contribue à la qualité du site.

Un espace interface sera créé autour du quartier et l'espace agricole. Des alignements d'arbres seront créés pour accompagner l'espace public.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Parranquet de cette zone est de 0,24 hectare, mais seulement les abords des constructions artisanales existantes seront constructibles et cela ne constitue pas à ce titre une consommation de l'espace.

Tourisme et loisirs

La commune de Parranquet possède une zone liée aux loisirs ou au tourisme et classée en zone UL.

Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des principaux cours d'eau sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 83,5 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 154,7 hectares et celle des EBC est de 20,15 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



Simulation à titre d'exemple



PAULHIAC

La commune de Paulhiac est située à l'Est de la communauté de communes dans l'entité paysagère des Pechs. C'est une commune qui était soumise au PLUi à 19 communes. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages et ses services (école et péri-scolaire).

Les particularités de Paulhiac sont d'être boisé à 30% de sa superficie, de posséder deux églises classées au MH (Bonne Nouvelle et Souliés) et un site inscrit « le pech de Paulhiac ».

Quelques granges au nombre de 121 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 CU). La liste se trouve en annexe du dossier de PLUI.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission.

Habitat

Le village de Paulhiac est implanté sur un plateau et s'organise autour de la mairie. Il est classé en zone Ua pour prendre en compte l'aspect patrimonial du bourg et ses implantations parcellaires.

Le développement du village de Paulhiac ne peut se réaliser que par des extensions et des divisions parcellaires, la vacance étant inexistante sur le village.

Le plateau situé au nord du village est classé en zone AU en raison de la proximité du village et des liaisons possibles qui peuvent en découler. Une zone 2AU complète la zone AU afin de prévoir un développement à plus long terme. Aujourd'hui plus de la moitié du site appartient à la commune ce qui est un atout pour maîtriser l'aménagement.

Le hameau de Souliés à deux kilomètres au sud est composé d'une église et son cimetière et de quelques maisons. Afin de densifier le hameau un classement en zone Ub est proposé.

Le hameau de Bonne Nouvelle situé au Nord de la commune à 3 kilomètres du bourg s'articule autour de l'église inscrite aux M.H. Une quinzaine de constructions existent et forment un noyau autour du carrefour. Le hameau est classé en zone Ua au regard de la qualité patrimoniale du site avec une protection L 151-19.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Paulhiac de cette zone est de 1,84 hectare, mais seulement les abords des constructions artisanales existantes seront constructibles et cela ne constitue pas à ce titre une consommation de l'espace.

Tourisme et loisirs

Le lieu-dit «Laborde» situé en limite au nord de la commune est un secteur dédié à un camping à l'intérieur duquel se trouvent des HLL et autres activités de loisirs. Son classement est en zone UL.

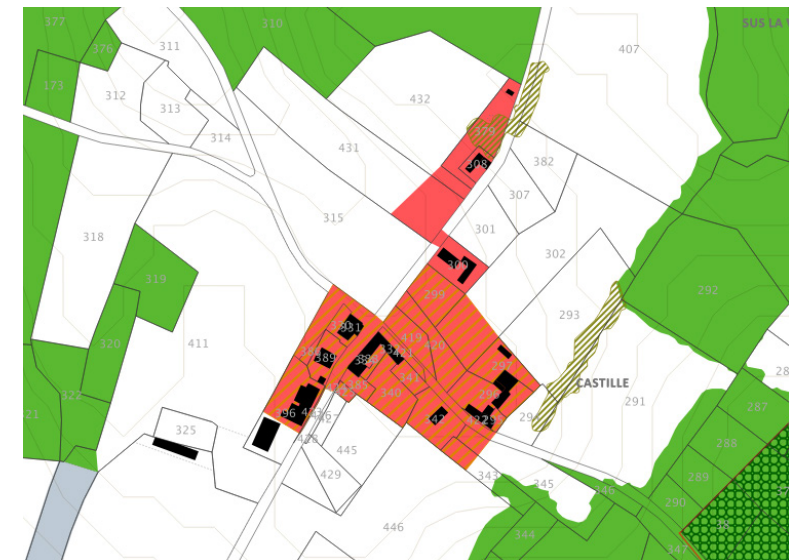
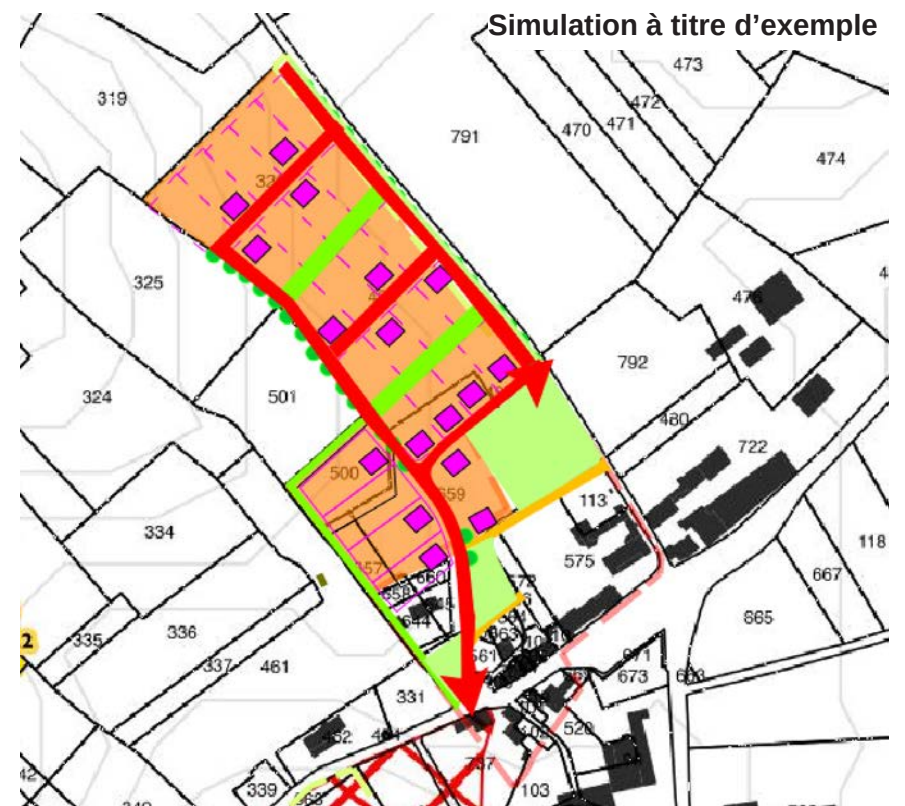
Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des principaux cours d'eau sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 274,75 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dont un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 733,55 hectares et celle des EBC est de 108,7 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



RIVES

La commune de Rives est située au nord de la communauté de communes dans l'entité paysagère de la Vallée du Dropt. C'est une commune qui était soumise à un POS. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses équipements touristique (des campings dont un 5 étoiles). Les particularités de Rives sont sa proximité de Villérial sous son aire d'influence.

Quelques granges au nombre de 46 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 CU). La liste se trouve en annexe du dossier de PLUI.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission.

Habitat

Le village de Rives est implanté sur un plateau et s'organise autour de l'église, sa mairie pour ce qui est de la partie historique. Il est classé en zone Ua pour prendre en compte l'aspect patrimonial du bourg et ses implantations parcellaires.

Le développement du village de Rives ne peut se réaliser que par des extensions et des divisions parcellaires, la vacance étant inexistante sur le village.

Historiquement le développement en lots libres et lotissements le long de la RD n'a plus lieu d'être aujourd'hui. A 200 mètres du village au nord un quartier de part et d'autre de la route constitue un point d'accroche bâti, privilégié pour l'accueil de nouveaux logements. Les espaces à l'arrière des parcelles loties tant à l'est qu'à l'ouest sont classés en zones AU.

L'OAP définit, à partir de nouvelles rues parallèles, le confortement du quartier pour lui donner de « l'épaisseur ». Ceci permettra à la fois l'implantation de nouvelles constructions et la préservation du point de vue sur l'église. L'espace entre le quartier et le village ancien sera préservé pour la mise en valeur du bâti.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Rives de cette zone est de 1,54 hectare, mais seulement les abords des constructions artisanales existantes seront constructibles et cela ne constitue pas à ce titre une consommation de l'espace.

Tourisme et loisirs

La commune de Rives comprend deux sites majeurs d'accueil touristique. Leur classement est en zone UL.

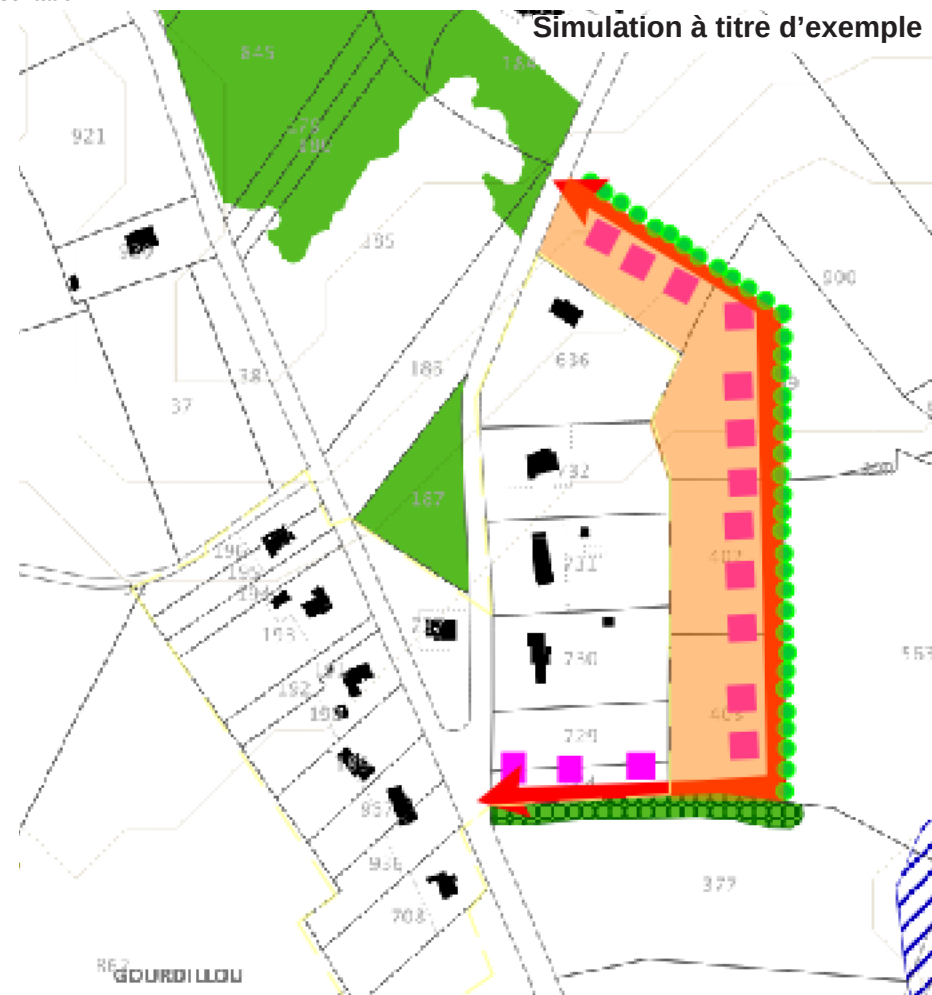
Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 152,45 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dont un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 67,18 hectares et celle des EBC est de 55,03 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N, ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



SAINT ETIENNE DE VILLERÉAL

La commune de Saint-Etienne de Villeréal est située au nord est de la communauté de communes, dans l'entité paysagère de la vallée du Dropt. C'est une commune soumise au RNU. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

Les particularités de Saint-Etienne de Villeréal sont sa situation géographique à proximité de Villeréal au sud et son développement en forme de quartier diffus autour de l'église et de son cimetière et dans deux autres sites de la commune.

Quelques granges au nombre de 68 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

La commune de Saint-Etienne de Villeréal, est une commune dont le village est un petit noyau de maisons alignées sur rue avec un parc à l'arrière. Une placette structure l'espace public.

La mairie, implantée dans le terrain voisin sous le mode pavillonnaire avec deux autres maisons diffuses et le terrain de tennis, est en rupture avec le noyau historique.

La vue depuis l'arrivée sur la mairie sera privilégiée et préservée.

Le développement de Saint Etienne passera par la mobilisation des terrains au sud est-ouest de la mairie en contre bas à proximité des terrains de tennis.

Le principe de l'OAP sera de créer un quartier relativement dense autour d'un espace public, planté où le stationnement sera organisé. Le quartier

marquera le seuil du village et ainsi l'espace entre celui-ci et le village historique sera considéré comme un parc qui contribue à la qualité du site.

Un espace interface sera créé autour du quartier et l'espace agricole. Des alignements d'arbres seront créés pour accompagner l'espace public.

Au lieu-dit «Labastide » un permis d'aménager a été accordé. Les terrains seront classés en zone Ub.

Au lieu-dit «Laborie» un groupement d'habitation constitue un quartier à densifier en raison de la densité existante et de la proximité de l'accès vers Villeréal.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Saint Etienne de Villeréal de cette zone est de 3,68 hectares, mais seulement les abords des constructions artisanales existantes seront constructibles et cela ne constitue pas à ce titre une consommation de l'espace.

Tourisme et loisirs

La commune de Saint Etienne de Villeréal possède plusieurs équipements liés aux loisirs ou au tourisme en zone UL et AUL. Il s'agit du site de « Bassivière » complexe de restaurant et gîtes, le camping « les Ormes » au lieu-dit «Prés de Courbe » et le restaurant et accueil touristique « la Parenthèse » situé au lieu-dit "Fauquié Haut". La commune est également propriétaire d'une zone de loisirs pour la pratique du moto-cross.

Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des principaux cours d'eau sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

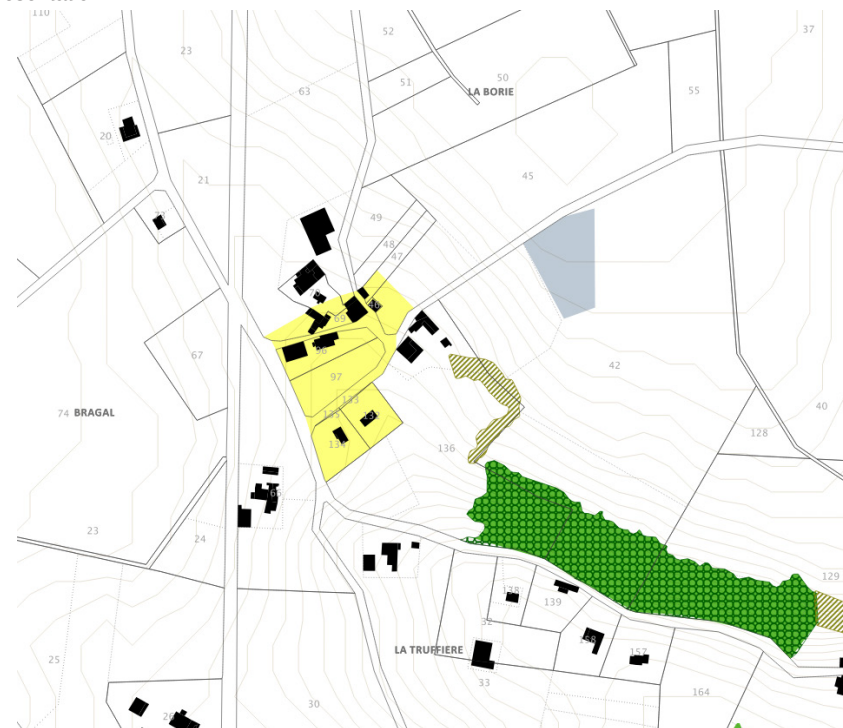
La zone N a une superficie de 38,6 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart de ces bois sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 236,7 hectares et celle des EBC est de 37,08 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.

Simulation à titre d'exemple





SAINT MARTIN DE VILLEREAL

La commune de Saint-Martin de Villereal est située au nord est de la communauté de communes, dans l'entité paysagère de la vallée du Dropt. C'est une commune soumise à sa carte communale. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

Les particularités de Saint-Martin de Villereal sont sa situation géographique à proximité de Villereal à l'ouest et son développement en forme de quartier diffus autour de la rue de l'église et de son cimetière.

Quelques granges au nombre de 41 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

La commune de Saint-Martin de Villereal est une commune dont le village est une petite rue de maisons alignées sur crête, dans un paysage verdoyant.

Le relief très escarpé ne permet pas un aménagement en épaisseur parallèle à la rue principale. Par contre un faux plat important met en scène l'entrée sud de la rue.

Cet espace constitue le site du développement du village. Adossé à la haie derrière la route, cette implantation préservera la qualité des lieux.

Le principe de l'OAP sera de créer une rue parallèle à la route qui longe le site et ainsi organiser le maillage du terrain pour un allotissement nord sud avec un accès au Sud du terrain.

Un espace interface sera créé autour du quartier entre celui-ci et l'espace agricole. Des alignements d'arbres seront créés pour accompagner la placette créée.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Saint Martin de Villereal de cette zone est de 0,74 hectares, mais seulement les abords des constructions artisanales existantes seront constructibles et cela ne constitue pas à ce titre une consommation de l'espace.

Tourisme et loisirs

La commune de Saint Martin de Villereal ne possède pas de zone liée aux loisirs ou au tourisme.

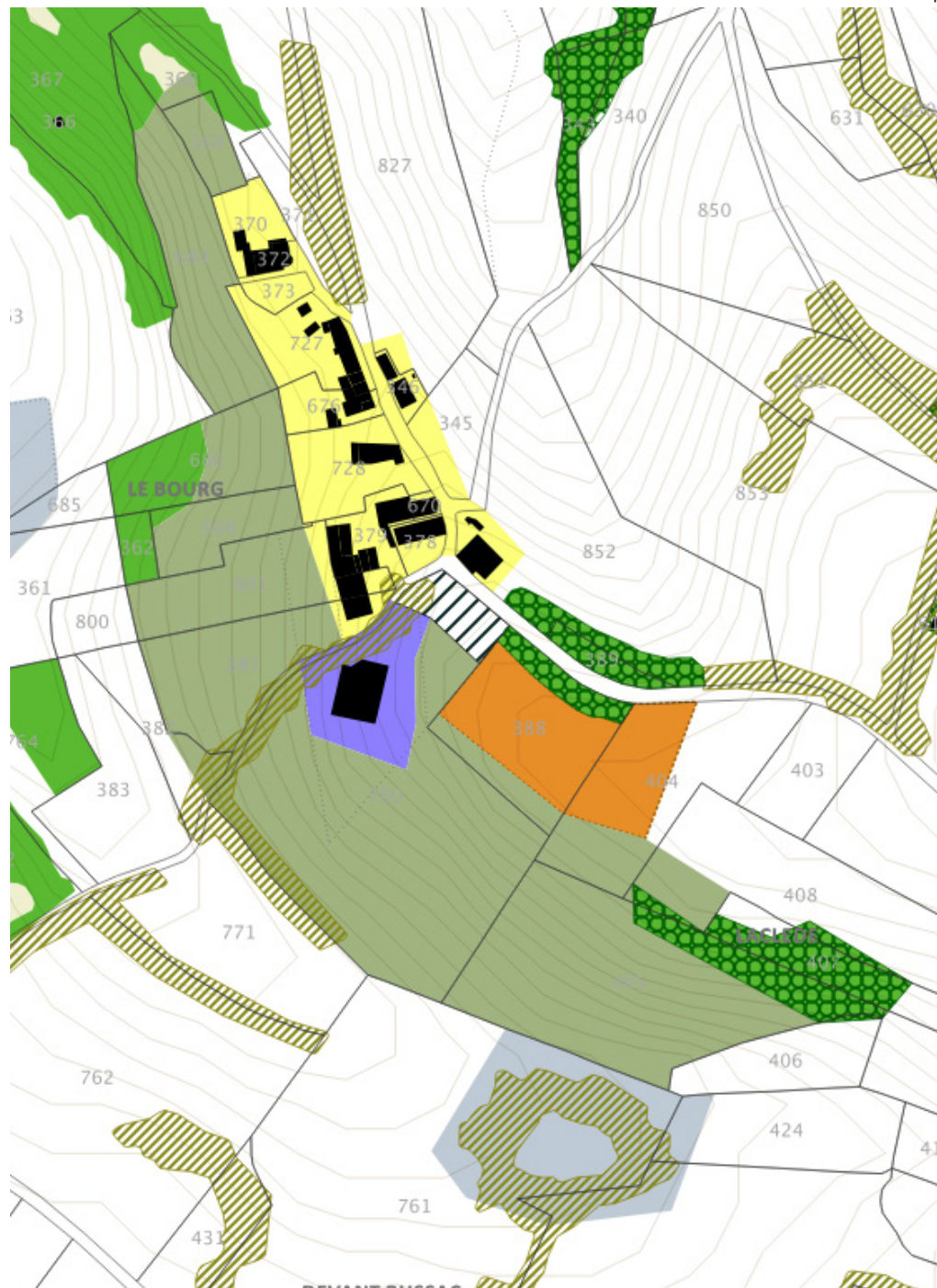
Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des principaux cours d'eau sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 58,39 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dont un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 129,32 hectares et celle des EBC est de 33,25 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



Simulation à titre d'exemple



SAINT MAURICE DE L'ESTAPEL

La commune de Saint-Maurice-de-l'Estapel est située à l'Ouest de la communauté de communes dans l'entité paysagère « des collines de terreforts ». C'est une commune qui était soumise au PLUi à 19 communes.

Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

La particularité de Saint-Maurice-de-l'Estapel est d'avoir un lac en contre bas du village qui lui confère des co-visibilités qualitatives à mettre en valeur.

Quelques granges au nombre de 29 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L151-11 CU). La liste se trouve en annexe du dossier de PLUI.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission.

Habitat

Saint-Maurice-de-l'Estapel est implanté sur une crête et s'organise autour de la mairie, de l'église. Le cœur historique est classé en zone Ua.

L'extension récente au sud du village, aux maisons pavillonnaires centrées sur la parcelle, est classée en zone Ub.

Le développement de Saint-Maurice-de-l'Estapel ne peut se réaliser que par des extensions et des divisions parcellaires, la vacance étant inexistante sur le village.

Le village rue nécessite pour se développer de réaliser une épaisseur de maisons supplémentaires par rapport aux maisons de la rue principale.

La zone AU sera derrière la première rangée de maisons sur rue, entre le plan d'eau et les maisons existantes.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Tourisme et loisirs

Le plan d'eau qui existe en bas du village à l'Ouest de celui-ci est un site qui agrément le cadre de vie. Un projet d'espace de loisirs au bord de celui-ci sera possible par le classement en zone AUL d'une petite partie du tour du lac.

Au lieu dit « Blanchard » au nord de la commune un projet lié à la création d'un parc résidentiel de loisirs voit le jour. Le classement sera en zone AUL.

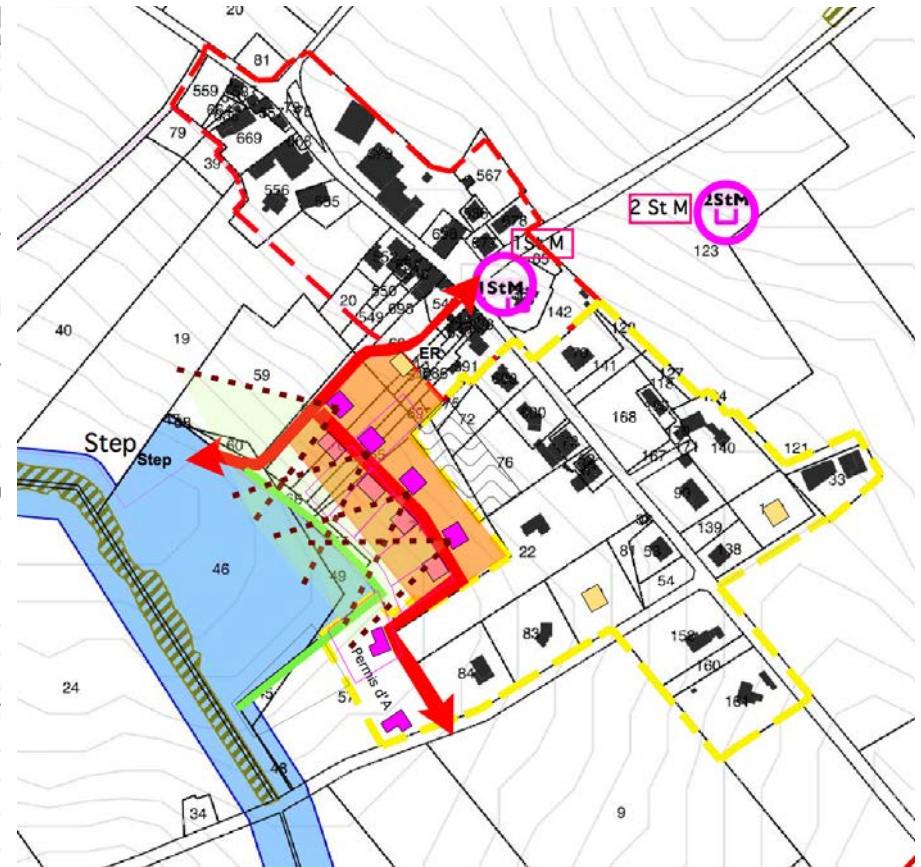
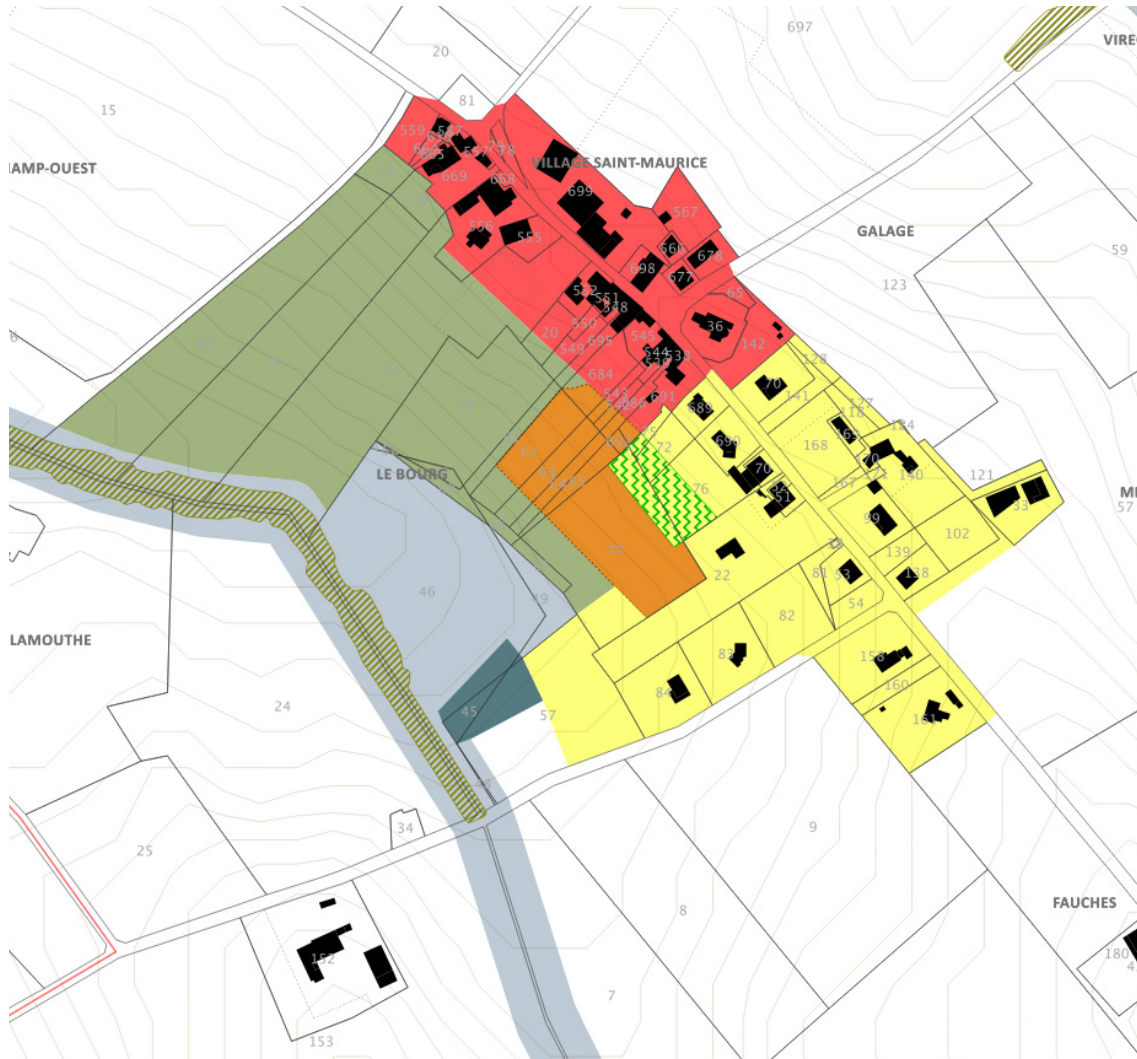
Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des principaux cours d'eau sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 70,6 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 108 hectares et celle des EBC est de 36,94 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



SAINT QUENTIN DU DROPT

La commune de Saint Quentin du Dropt est située au nord de la communauté de communes, en limite avec le département de la Dordogne, dans l'entité paysagère de la vallée du Dropt. C'est une commune soumise à sa carte communale. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

La particularité de Saint Quentin du Dropt est sa proximité géographique avec Castillonnes au nord. Sa situation dans le vallon lui confère une co-visibilité faible sur des terrains plats.

Quelques granges au nombre de 51 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

Le noyau historique de la commune de Saint Quentin du Dropt a vu son développement vers l'ouest sur un plateau en terrasse qui aujourd'hui est limité par les vues de sa mise en scène, et vers le sud en lots libres le long de la route du cimetière.

Aujourd'hui la prise en compte des points de vue et des co-visibilités invite à resserrer le potentiel constructible à proximité du bourg entre les deux voies qui pénètrent dans le village depuis l'ouest.

A l'ouest et au sud les deux grandes parcelles sont classées en zone AU pour accueillir les nouveaux quartiers pour la commune.

Le principe de l'aménagement de l'OAP est de relier les deux voies de l'ouest par une nouvelle rue et ainsi distribuer des lots de part et d'autre de celle-ci. Un alignement d'arbres accompagnera la rue. Des liaisons

piétonnes seront également aménagées pour relier toutes les parties du village entre elles.

Les grandes parcelles au sud de la rue principale seront également aménagées pour les desservir. Elles seront desservies par une voie en impasse afin de permettre la construction de part et d'autre. Le chemin rural n'a pas été choisi comme support à l'urbanisation afin de préserver les arbres majeurs présents.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

La commune de saint Quentin du Dropt comprend un secteur d'activité où plusieurs entreprises sont implantées. Le classement en zone UX et AUX est ainsi défini.

Le renforcement de ce pôle d'activité le long de la RN 21 participe au projet global de la communauté de communes, un terrain sera classé en zone 2AUX comme réserve foncière dédiée à l'activité.

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Saint Quentin du Dropt de cette zone est de 0,57 hectare, mais seulement les abords des constructions artisanales existantes seront constructibles et cela ne constitue pas à ce titre une consommation de l'espace.

Tourisme et loisirs

La commune de Saint Quentin du Dropt ne possède pas de zone liée aux loisirs ou au tourisme.

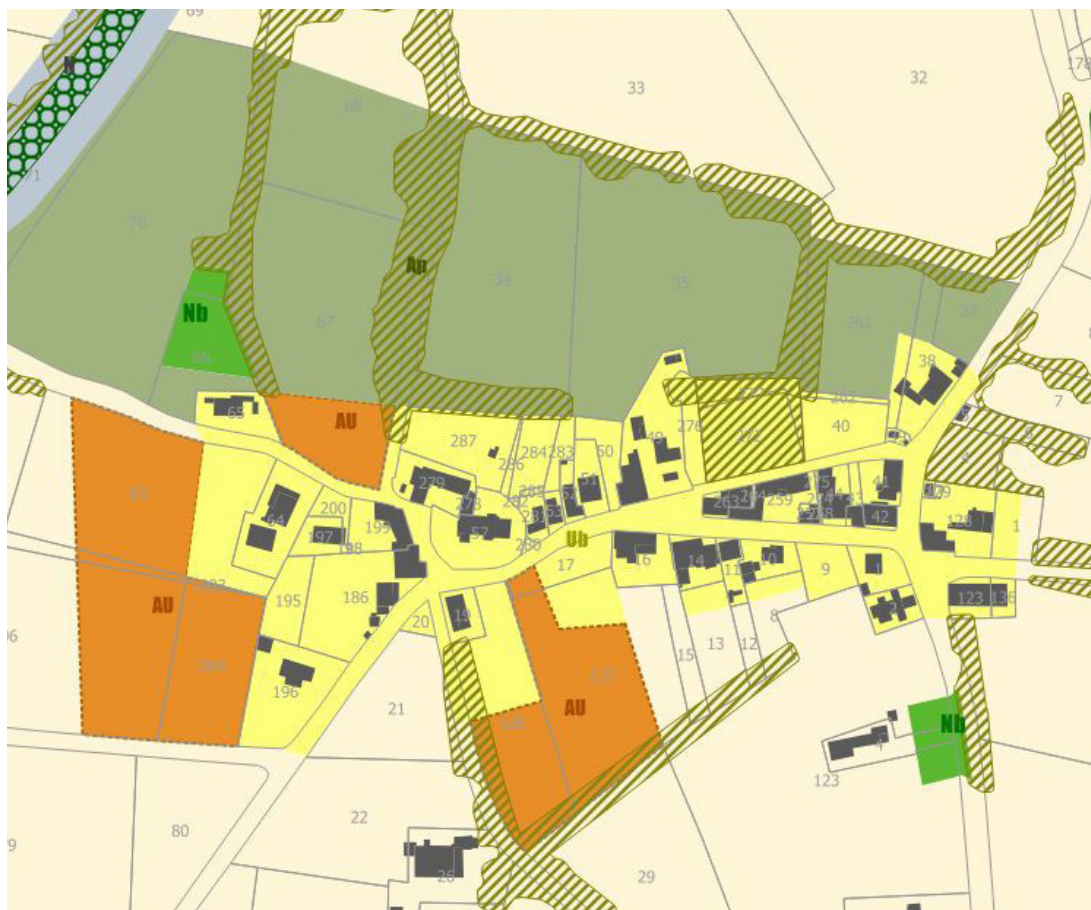
Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les

La zone N a une superficie de 122,25 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 112,53 hectares et celle des EBC est de 36,21 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



Simulation à titre d'exemple



SALLES

La commune de Salles est située à l'Est de la communauté de communes dans l'entité paysagère des lisières boisées. C'est une commune qui était soumise au PLUi à 19 communes. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages et ses services (école, péri-scolaire et crèche intercommunale). La particularité de Salles est l'existence du hameau de « Vauris » à l'opposé du bourg au sud de la commune.

Quelques granges au nombre de 119 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 CU). La liste se trouve en annexe du dossier de PLUI.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission.

Habitat

Le village s'organise autour de la mairie, de sa place/parking et de l'école. C'est un village-rue avec des maisons mitoyennes de part et d'autre de celle-ci. La crèche construite en 2013 se situe à l'arrière de la mairie à proximité de la salle des fêtes et génère un espace public important en taille et non aménagé à ce jour. Les espaces dans le village sont occupés et peuvent être sollicités pour une constructibilité future. Le village est classé en zone Ua et n'a pas d'extension.

La constructibilité du bourg se décline sur le plateau au nord du village. En liaison avec le bourg existant, il sera possible de constituer un quartier en accord avec le village. Le talus qui sépare les deux zones AU du futur quartier est classé en zone Ap afin de préserver le caractère paysagé du site.

Le hameau de « Vauris » à l'extrême sud de la commune est composé d'une vingtaine de maisons avec une église et son cimetière. Chaque

maison occupe la partie centrale de la parcelle souvent importante. Vauris est un hameau classé en zone Ub.

Le hameau de Vauris comprend des parcelles libres entre plusieurs parcelles construites. Celles-ci sont classées AU aux regards du potentiel qu'elles représentent et de l'insuffisance des réseaux.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Salles de cette zone est de 1,79 hectares.

Tourisme et loisirs

Le lieu-dit « Terre Rouge », situé au Nord-Est de la commune en limite, est un secteur dédié à un camping à l'intérieur duquel se trouve des HLL et autres activités de loisirs sous les bois.

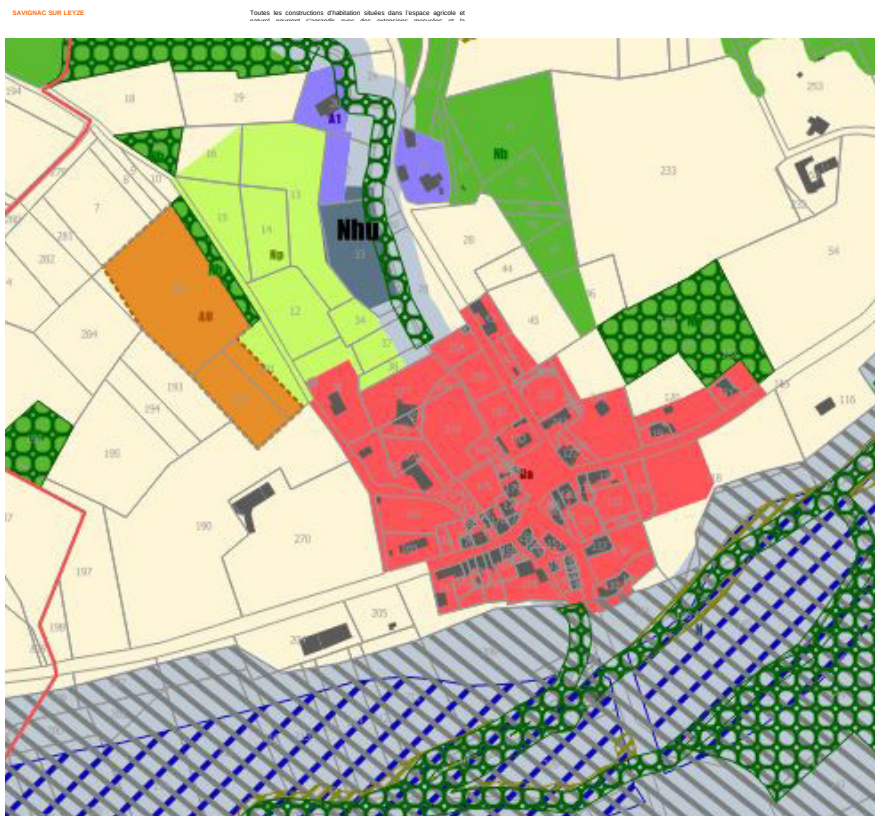
Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 169,61 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart de ces bois sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 606,1 hectares et celle des EBC est de 131,19 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N, ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



Simulation à titre d'exemple



Simulation à titre d'exemple

SAVIGNAC SUR LEYZE

La commune de Savignac sur Leyze est située au Sud-Est de la communauté de communes dans l'entité paysagère des causses agricoles de la Leyze. C'est une commune qui était soumise au PLUi à 19 communes. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

Quelques granges au nombre de 57 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 CU). La liste se trouve en annexe du dossier de PLUI.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission.

Habitat

La particularité de Savignac sur Leyze est d'être un village rue avec un caractère patrimonial marqué par l'église, identifiée Monument Historique pour son portail. Pour prendre en compte cette situation, les terrains du village construits, en très grande majorité à l'alignement de l'espace public, et leurs jardins sont classés en zone Ua.

Les extensions récentes du village tant à l'Est qu'à l'Ouest aux architectures pavillonnaires sont classées en zone Ub.

La vacance est très faible dans le village. L'accueil de population sera possible dans la densification des zones Ua et Ub, et dans les extensions prévues en zone AU sur les terrains situés au nord, derrière les maisons existantes. Les terrains présentent un relief légèrement en pente vers le fossé qui traverse la zone du Nord au Sud. Les enjeux de liaison entre la rue qui traverse le village et les terrains des zones AU sont traduits par les emplacements réservés 1, 2, 3. Ainsi les amorces des accès sont assurées et les futures rues prévues dans le cadre des OAP.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communale et individuelles. La superficie à Savignac sur Leyze de cette zone est de 1,48 hectare.

Tourisme et loisirs

Le lieu-dit « Bouscaret » situé au sud de la commune est dédié à une activité de motocross, classé en zone NL.

Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

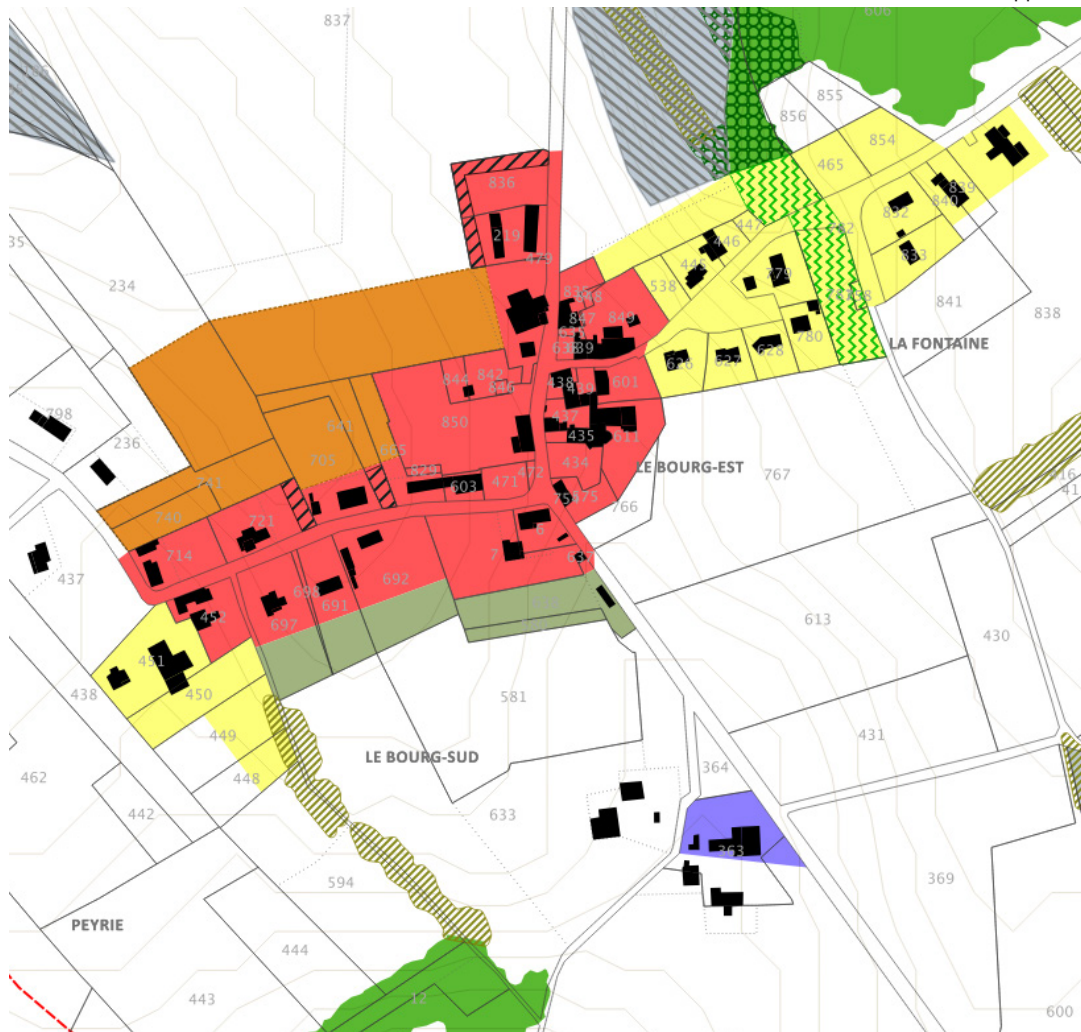
La zone N a une superficie de 159,45 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart de ces bois sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 127,2 hectares et celle des EBC est de 70,98 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N, ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.

Transition énergétique

Il existe sur la commune une ancienne carrière située au lieu-dit « Fonclare ». L'activité d'extraction de calcaire ne laisse aucun retour possible du sol à l'agriculture, celui-ci peut donc être considéré comme artificialisé (empierrément des accès, cavité,...). Le projet de PLU prévoit de créer les conditions pour transformer ce site en parc photovoltaïque. Le classement de la zone est NPV pour une surface de 19 505 m².



Simulation à titre d'exemple



SERIGNAC PÉBOUDOU

La commune de Sérignac-Péboudou est située au nord-ouest est de la communauté de communes, dans l'entité paysagère des collines du Terrefort. C'est une commune soumise au RNU. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

Les particularités de Sérignac-Péboudou sont sa situation géographique à proximité de Castillonnes à l'ouest et son développement en forme de quartier diffus autour de la rue de l'église et de son cimetière.

Quelques granges au nombre de 80 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

La commune de Sérignac-Péboudou, est une commune dont le village est une petite rue de maisons alignées sur crête, dans un paysage verdoyant. Le relief très escarpé ne permet pas un aménagement en épaisseur parallèle à la rue principale.

Par contre un permis d'aménager vient d'être accordé dans le prolongement du village. Ce nouveau quartier constitue le site de développement du village.

Cet espace constitue également le site du développement du village. Adossé à la haie derrière la route, il préservera la qualité des lieux. Les haies existantes sur le site sont préservées au titre du L151-19.

Le principe de l'OAP est de s'appuyer sur la rue existante qui descend la pente. Un espace public de retournement sera aménagé pour le bon fonctionnement des déplacements.

Les plantations viendront accompagner les voies pour une meilleure intégration au site.

Un espace interface sera créé autour du quartier entre celui-ci et l'espace agricole. Des alignements d'arbres sont prévus pour accompagner la placette créée.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Sérignac Péboudou de cette zone est de 1,16 hectares, mais seulement les abords des constructions artisanales existantes seront constructibles et cela ne constitue pas à ce titre une consommation de l'espace.

Tourisme et loisirs

La commune de Sérignac Péboudou possède une zone liée aux loisirs ou au tourisme au lieu-dit «Fraysse». Elle sera classée en zone UL.

Les espaces naturels et agricoles

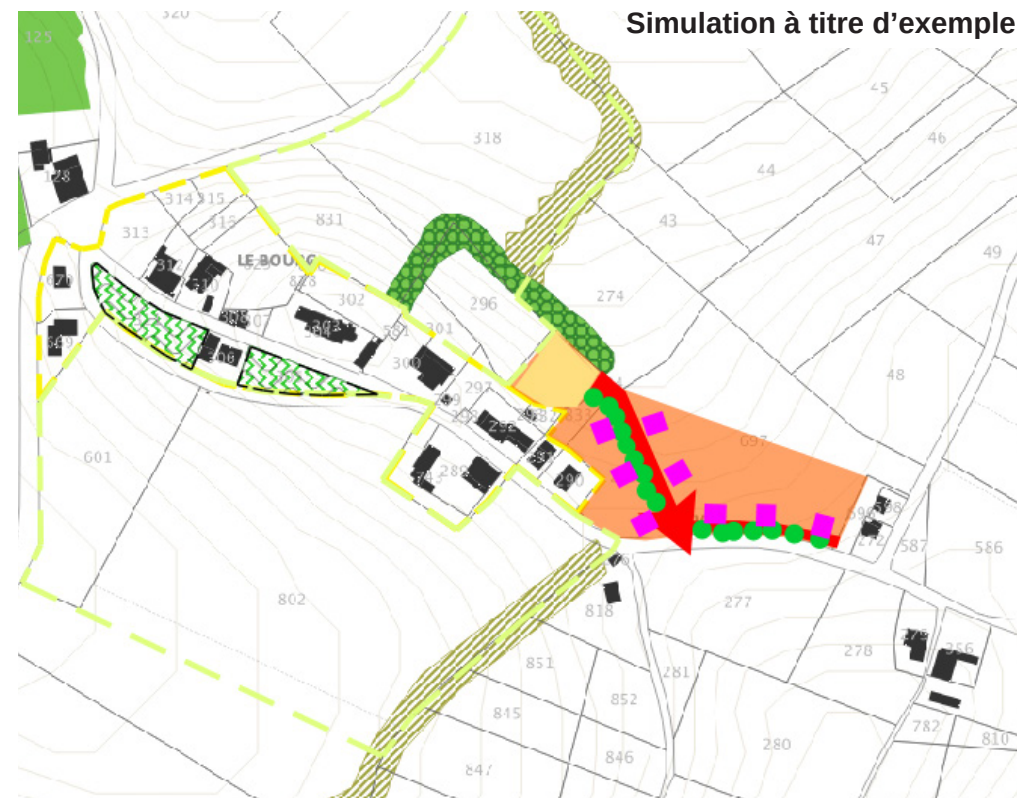
Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 31,28 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart sont classés Espaces

Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 116,96 hectares et celle des EBC est de 38,13 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N, ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



TOURLIAC

La commune de Tourliac est située au nord-est de la communauté de communes, dans l'entité paysagère de la vallée du Dropt. C'est une commune soumise au RNU. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

Les particularités de Tourliac sont sa situation géographique à proximité de Villeréal au nord-est et son développement en forme de noyau autour de la rue de l'église et de son cimetière.

Quelques granges au nombre de 66 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

La commune de Tourliac est une commune dont le village est une petite rue de maisons alignées, dans un paysage agricole verdoyant. Le relief est un faux plat qui ne constitue pas un obstacle à l'aménagement.

Le développement du village s'appuie sur l'existant. Au nord il s'agira d'implanter sur rue de nouvelles maisons et ainsi rendre le pendant à celles qui existent.

Le principe de l'OAP, au sud, est de relier par une rue les maisons existantes et ainsi connecter les deux routes de l'îlot.

Un espace interface sera créé autour du quartier entre celui-ci et l'espace agricole. Des alignements d'arbres seront mis en place pour accompagner la nouvelle placette.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Tourliac de cette zone est de 0,3 hectare, mais seulement les abords des constructions artisanales existantes seront constructibles et cela ne constitue pas à ce titre une consommation de l'espace.

Tourisme et loisirs

La commune de Tourliac ne possède pas de zone liée aux loisirs ou au tourisme.

Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Ceci constitue un moyen de permettre une continuité biologique des mobilités de la faune. La zone N a une superficie de 873,85 hectares. Cela représente la quasi totalité de la superficie communale. La commune de Tourliac présente donc une exception concernant le règlement de la zone N : elle permet l'installation de nouveaux sièges agricoles (à l'exception des secteurs de ZNIEFF de type 1) afin de permettre le maintien de l'activité agricole.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart de ces bois sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 3,7 hectares et celle des EBC est de 151,92 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N, ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



POLES SECONDAIRES

CASTELNAUD DE GRATECAMBE

La commune de Castelnaud-de-Gratecambe est située dans la partie sud de la communauté de communes dans l'entité paysagère du Pays des Pechs. C'est une commune qui était soumise au PLUi à 19 communes. Le PLUI créé les conditions pour repenser le projet dans le contexte intercommunal. Son rôle dans la communauté de communes est un pôle intermédiaire avec quelques services (crèche) et commerces et un territoire dédié à l'activité agricole. Celui-ci participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages et son patrimoine. Les particularités de Castelnaud-de-Gratecambe résident à la fois dans son implantation en crête, la qualité de ses paysages, sa dimension patrimoniale, et sa situation géographique par rapport à la RN 21. L'évolution des blocages fonciers tant dans la zone d'activités que dans la bastide est un enjeu majeur pour le bourg.

Quelques granges au nombre de 50 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

Le village historique est une bastide caractérisée par ses deux rues parallèles d'importance égale bordées de maisons mitoyennes de deux niveaux en moyenne et sa place. Aujourd'hui il y a un fort taux de vacances dans la bastide. Elle est classée en zone Ua pour prendre en compte sa dimension patrimoniale et ses implantations. En 2019 une étude prospective sur la revitalisation de la bastide a permis d'une part de définir des emplacements réservés pour résorber une partie de la vacance

et d'autre part de mettre en scène les vues depuis la bastide par des belvédères.

Le développement de village s'est réalisé de l'autre côté de la RN 21 à l'ouest par une urbanisation sous forme de lotissement au lieu-dit « La Boulbene ». Ces secteurs sont classés en zone Ub. Le potentiel de la zone Ub est très faible dans la partie nord, quelques terrains sont disponibles dans la partie Sud au lieu-dit « la calvaire ». Dans la zone Ub, il n'y a pas de vacance.

Pour accueillir le nombre d'habitants souhaité, Il est nécessaire de créer des zones à urbaniser. Au regard du relief et des co-visibilités présentent sur le site les nouvelles zones à urbaniser seront à l'extérieur du bourg conformément au PADD.

Pour préserver ces effets de silhouette, les glacis sont classés en zone Ap de protection paysagère.

La première zone se situe au lieu-dit « Le Teron » Il s'agit du prolongement de la zone Ub.

La deuxième zone AU est au lieu-dit « La Serre » située à 1 kilomètre de la bastide qui était en zone A du PLU. Le terrain est légèrement en pente et ne présente pas de co-visibilité avec la bastide. Adossé à une haie protégée, l'impact paysagé est mesuré. La présence d'une ancienne ferme et de la zone artisanale constituent le point d'amorce d'un futur quartier de Castelnaud. Ces terrains sont classés en zone AU. La route d'accès sépare en deux le site urbanisable. Ce sera le moyen de phaser l'urbanisation dans une programmation en deux temps.

Cette zone AU est divisé en deux secteurs opérationnels : AU1 et AU2. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 est subordonnée à la délivrance de 60% des autorisations de construire de la zone AU1.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

Castelnaud-de-Gratecambe à la particularité de posséder une superficie de zone d'activité dans son PLU relativement importante sur trois sites. Le premier en crête le long de la RN 21, au lieu-dit « Laserre », accueille sur tout le linéaire 4 entreprises dont les bâtiments sont visibles depuis l'autre crête. Le site sera dans les prochaines années en mesure de se développer d'où la volonté d'agrandir la zone Ux à l'arrière de la zone pour bloquer le linéaire et ne plus impacter la ligne de crête. Les terrains sont plats. Une attention est portée pour maîtriser les conflits d'usage avec les maisons existantes à proximité.

Au sud de la bastide au lieu-dit « La Tuque », une zone d'activité était classée en zone UX. Le PLUI reconduit ce classement de zone UX, une reprise d'activité est en cours. La parcelle située de l'autre côté de la route communale, n° 6 dans le lotissement, est supprimée et classée en zone Ub. Cette zone d'activité est aujourd'hui bloquée pour des raisons d'ordre privé : plusieurs propriétaires résolvent des droits de succession.

Au sud de la commune de Castelnaud-de-Gratecambe au lieu-dit « Negrou » une entreprise de stockage est implantée dont le classement dans le PLU était AUX. Celui-ci est reconduit et agrandi.

Les artisans situés dans l'espace agricole existant lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Castelnaud-de-Gratecambe de cette zone A1 est de 1,93 hectares.

Loisirs tourisme

Au Sud du village à un kilomètre de celui-ci, il existe un golf (18 trous) avec hébergement (village vacances). La partie des logements est classée en zone UL et la partie de projet potentiel en zone AUL. Le terrain dédié au parcours du golf est classé en zone NL.

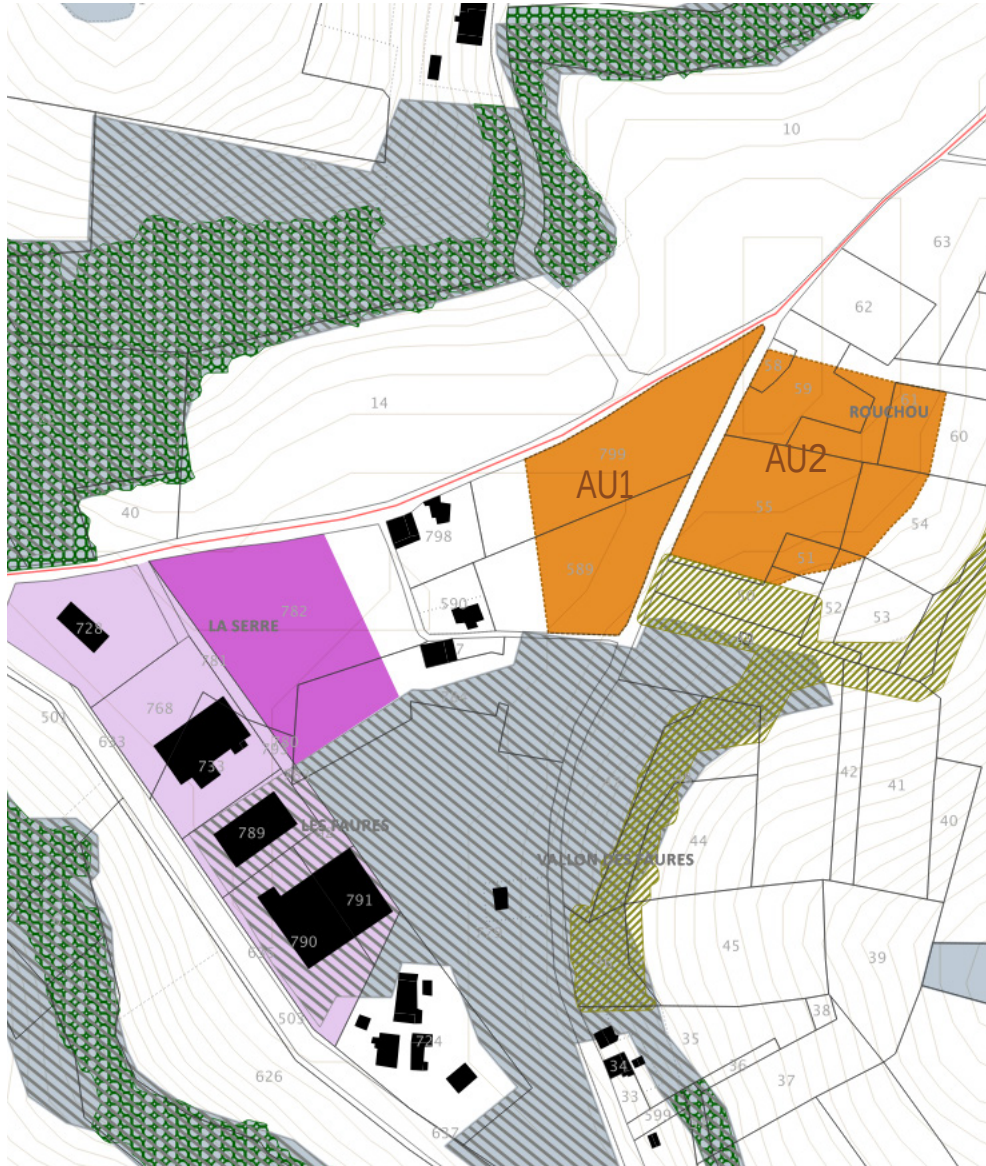
Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 195,61 hectares.

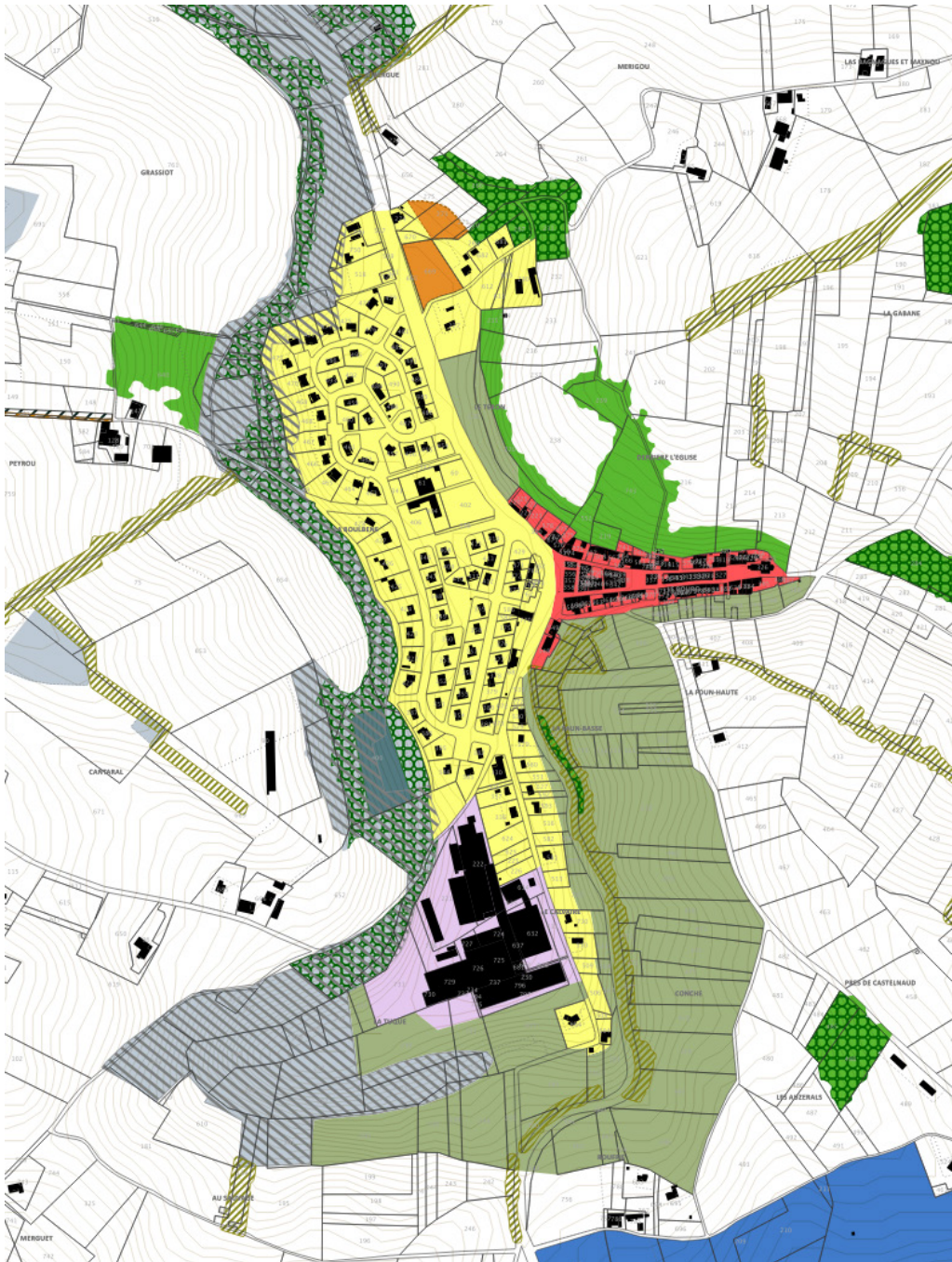
Les bois majeurs et stratégiques sont classés dont un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 216,12 hectares et celle des EBC est de 114,25 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N, ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



Simulation à titre d'exemple





Simulation à titre d'exemple

LA SAUVETAT-SUR-LEDE

La commune de La Sauvetat-sur-Lède est située dans la partie Sud de la communauté de communes dans l'entité paysagère des pays du Pechs. C'est une commune qui était soumise au PLUi à 19 communes.

Le PLUI crée les conditions pour repenser le projet dans le contexte intercommunal. Son rôle dans la communauté de communes est un pôle intermédiaire avec quelques services (scolaire et péri-scolaire), commerces et un territoire dédié à l'activité agricole. Celui-ci participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages et son patrimoine.

La particularité de La Sauvetat-sur-Lède est son attractivité résidentielle due à sa proximité avec Villeneuve-sur-Lot.

Quelques granges au nombre de 85 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

Le village est caractérisé par sa rue centrale qui traverse le bourg. La partie historique au bord de la Lède n'est pas visible depuis la rue principale. Son classement en zone Ua caractérise son aspect patrimonial. Le développement autour du bourg et au fil du temps par des lotissements successifs a conduit à la forme du village d'aujourd'hui, ce secteur est inclus dans la zone Ub.

Son développement vers l'ouest aussi bien vers le nord que vers le sud constitue les faubourgs qui sont classés en zone Ub.

La vacance étant faible à La Sauvetat-sur-Lède ainsi que le potentiel du découpage parcellaire (parcelles relativement petites et implantations des maisons au centre de leur parcelle), les zones AU créées dans le projet reprennent les zones AU du PLUi en les diminuant de quelques hectares.

Le développement, du village sera sur le plateau Ouest dans le prolongement du bourg existant. Aux lieux dits « Les Traverses », « Lasgarenne » et « Las Croses » les zones AU existantes sont reconduites.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

Sur la commune, la zone d'activité située à l'entrée de celle-ci à 800 mètres du village est intercommunale. Elle est classée en zone UX de façon identique au PLU précédent. Au nord une zone 2AUX est maintenue.

Les artisans situés dans l'espace agricole, existants lors de l'élaboration du PLU, sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie de cette zone à La Sauvetat-sur-Lède est de 0,47 hectares.

Service

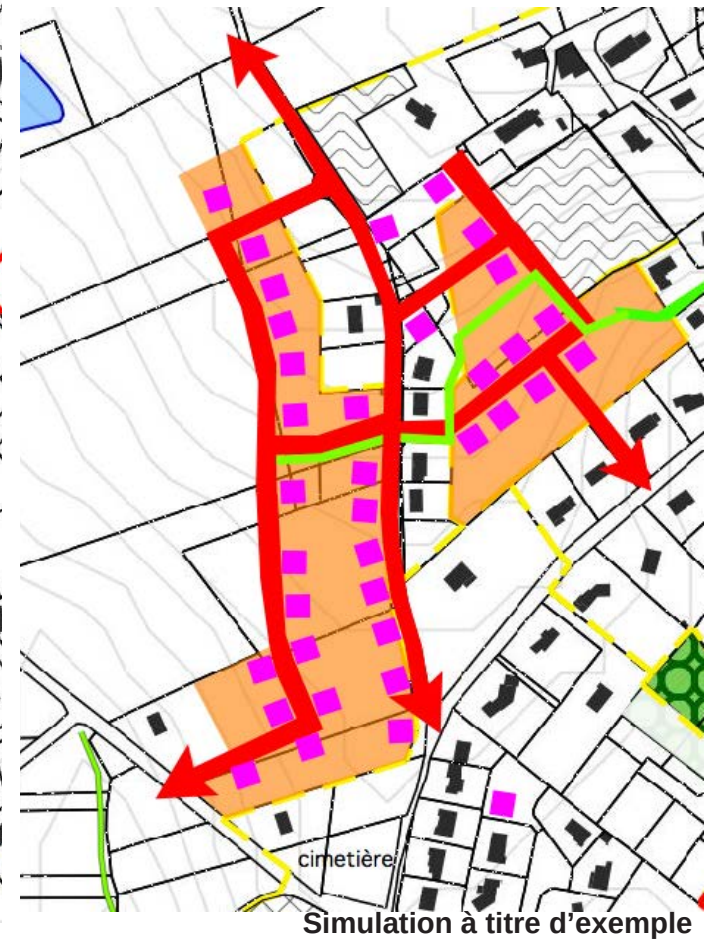
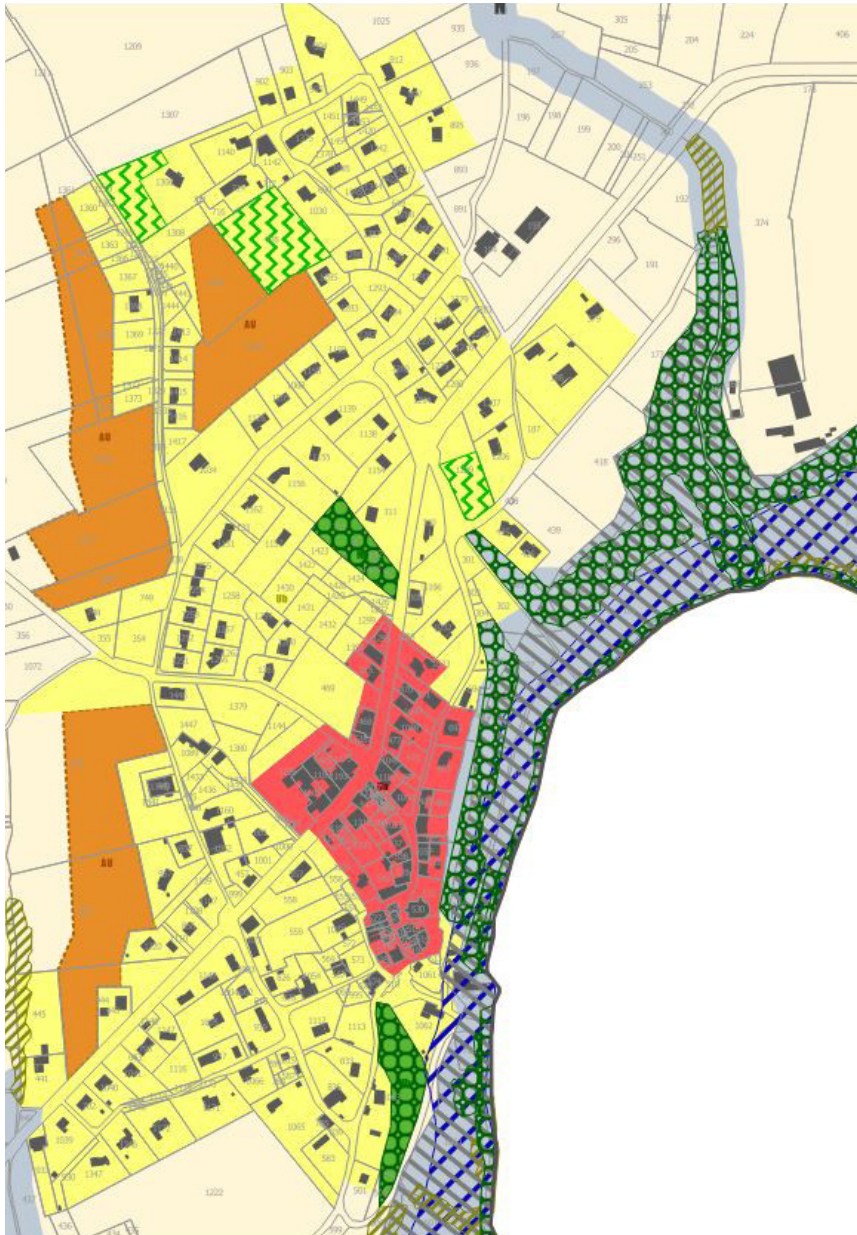
Un emplacement réservé (ER) est créé pour l'agrandissement du cimetière, le N° 1 de l'autre côté de la route, en face du cimetière actuel.

Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des principaux cours d'eau sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 112,1 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart de ces bois sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 211 hectares et celle des EBC est de 103 hectares. Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N, ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



LOUGRATTE

La commune de Lougratte est située au centre de la communauté de communes, dans l'entité paysagère des collines du Terrefort. C'est une commune soumise à sa carte communale. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages et son lac de baignade.

La particularité de Lougratte est sa situation géographique à proximité de Cancon au nord. Sa situation dans le vallon lui confère une co-visibilité faible sur des terrains plats, malgré une implantation sur une butte.

Quelques granges au nombre de 38 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

Le noyau historique de la commune de Lougratte a vu son développement vers l'est sur la colline.

Aujourd'hui la prise en compte des points de vue et des co-visibilités invite à resserrer le potentiel constructible à proximité du bourg sur les terrains disponibles dans les poches construites. En effet, certaines parcelles sont libres et peuvent être densifiées.

A l'ouest, à l'est et au sud les grandes parcelles sont classées en zone AU pour accueillir les nouveaux quartiers pour la commune.

Le principe de l'aménagement de l'OAP est de relier les deux voies existantes pour optimiser l'allotissement.

Un alignement d'arbres accompagnera les rues. Des liaisons piétonnes seront également aménagées pour relier toutes les parties du village entre

elles. Les placettes et espaces publics sont intégrés dans les aménagements.

Au regard de la pente forte, les aménagements seront soucieux de la prise en compte de l'écoulement des eaux de pluie.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Lougratte de cette zone est de 1,76 hectares, mais seulement les abords des constructions artisanales existantes seront constructibles et cela ne constitue pas à ce titre une consommation de l'espace.

Tourisme et loisirs

La commune de Lougratte possède deux zones liées aux loisirs ou au tourisme, une autour du lac de baignade à proximité du bourg et l'autre située au lieu-dit "Tourette Sud" dédiée aux loisirs équestres. Elles sont toutes deux classées en zone UL.

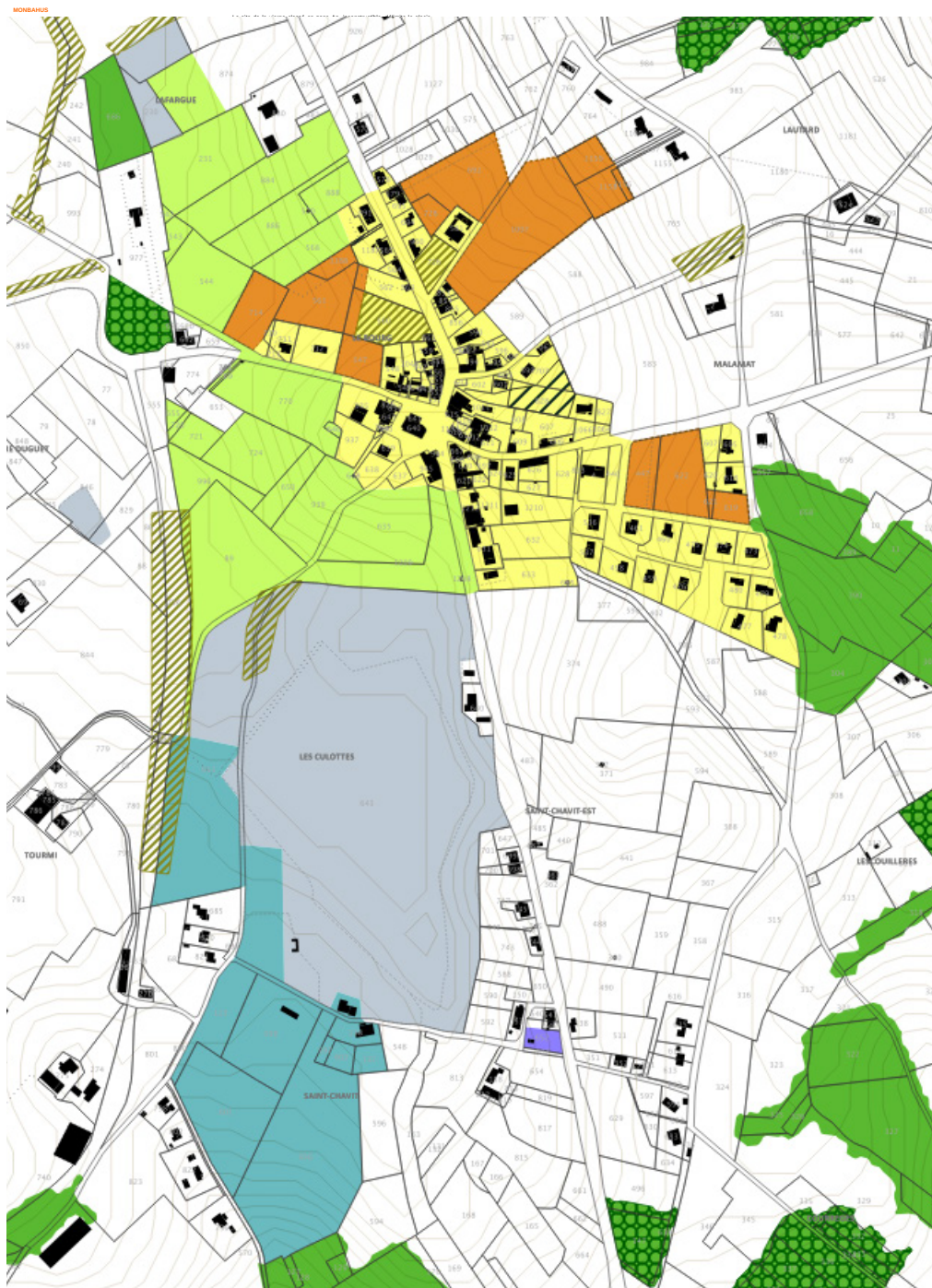
Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

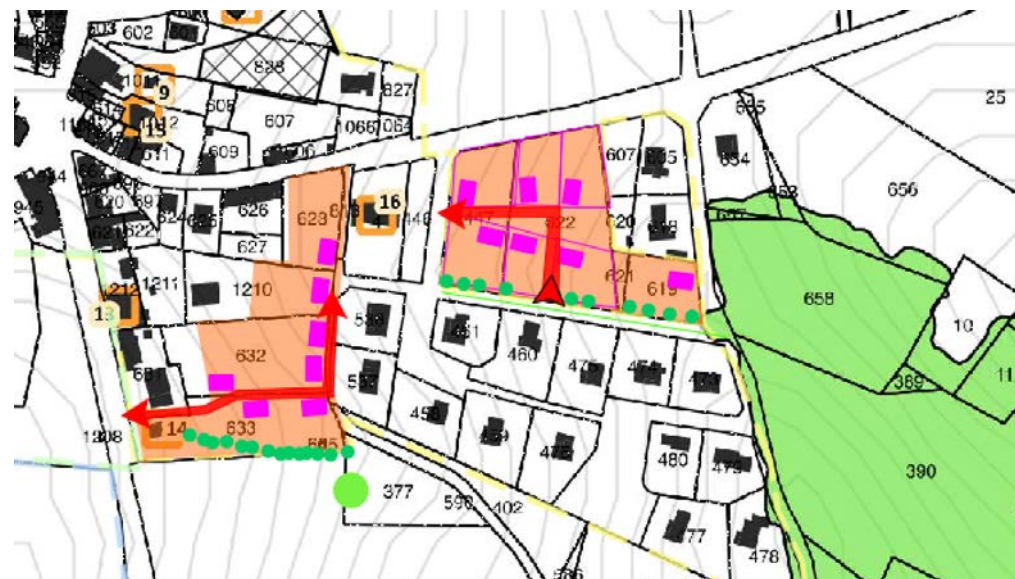
La zone N a une superficie de 76,16 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart de ces bois sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 203,88 hectares et celle des EBC est de 153 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N, ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



Simulation à titre d'exemple



Simulation à titre d'exemple



MONBAHUS

La commune de Monbahus est située au Sud-ouest de la communauté de communes dans l'entité paysagère du pays des Pechs. C'est une commune qui était soumise au PLUi à 19 communes.

Le PLUI créé les conditions pour repenser le projet dans le contexte intercommunal. Son rôle dans la communauté de communes est un pôle intermédiaire avec quelques services scolaires (collège) et commerces et un territoire dédié à l'activité agricole. Celui-ci participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages et son patrimoine.

Les particularités de Monbahus résident à la fois dans sa dimension patrimoniale et touristique liée à la présence d'une vierge sur un « pech » et dans les fortes contraintes liées à la traversée de la rue centrale qui impacte fortement les commerces encore présents.

Quelques granges au nombre de 194 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

Le village historique caractérisé par sa rue centrale qui aujourd'hui comprend un fort taux de vacances est classé en zone Ua pour prendre en compte la dimension patrimoniale de Monbahus.

Le développement s'est opéré dans un premier temps le long de la RD à l'Est et à l'Ouest par une urbanisation linéaire qui étire la traversée et ne permet plus d'accéder à l'arrière des parcelles. Plus récemment le développement de Monbahus a été réalisé sous forme de lotissement au Sud du village. Ces secteurs sont classés en zone Ub.

La partie plus à l'Est du lieu dit « Las Très-Peyres-Est », composée de 13 constructions constitue un quartier et à ce titre sera classé en zone Nh, seules les extensions et les annexes seront possibles.

Le site de la vierge classé en zone Ap, inconstructible, délimite le glacis non construit à ce jour et visible depuis la route départementale.

En revanche, la partie basse près de la route, n'impacte pas la vue de la vierge et du site et sera un secteur à urbaniser (AU) au lieu-dit « petit moulin » et « vigne de Bonnefon ». Cette zone AU sera le prolongement des lotissements de « Pailles sud », « Pailles Nord » et « La Cadette » qui jouxtent les parcelles. Par contre, contrairement à ce qui a été réalisé dans les lotissements précités, l'aménagement sera intégré à la pente en créant des voies parallèles aux courbes de niveau.

De l'autre côté de la RD 124, au lieu-dit « Las Chaumes » une zone AU sera créée. Le terrain est plat, situé entre deux quartiers construits et à proximité du bourg.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

A l'Ouest du bourg à 800 mètres, une entreprise agricole de silos est implantée d'où son classement en zone UX. Une extension est souhaitée pour répondre aux besoins de l'entreprise : un classement en zone AUX sera réalisé. Au Sud de la commune, une seconde entreprise de stockage agricole est présente et est classée en zone AU.

Les artisans situés dans l'espace agricole, existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Monbahus de cette zone est de 8,11 hectares.

Transition énergétique

Il existe sur la commune une entreprise dont l'activité est arrêtée au lieu-dit « La Tuilerie ». L'activité ayant été un uen fabrique de tuiles, le sol peut-être considéré comme artificialisé (empierrément des accès, infrastructures, imperméabilisation...) et est difficilement transformable en sol agricole productif. Le projet de PLU prévoit de créer les conditions pour transformer ce site en parc photovoltaïque. Le classement de la zone est NPV pour une surface de 1,68 hectares.

Au lieu-dit « Le moulin » un classement en zone AUL permet de prendre en compte l'activité de gîte et son développement.

Au lieu-dit « Bonnefon », il existe plusieurs gîtes qui constituent un pôle d'hébergement dont le classement sera UL.

Les espaces naturel et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des principaux cours d'eau sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 336,1 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart de ces bois sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 308,48 hectares et celle des EBC est de 503,12 hectares.

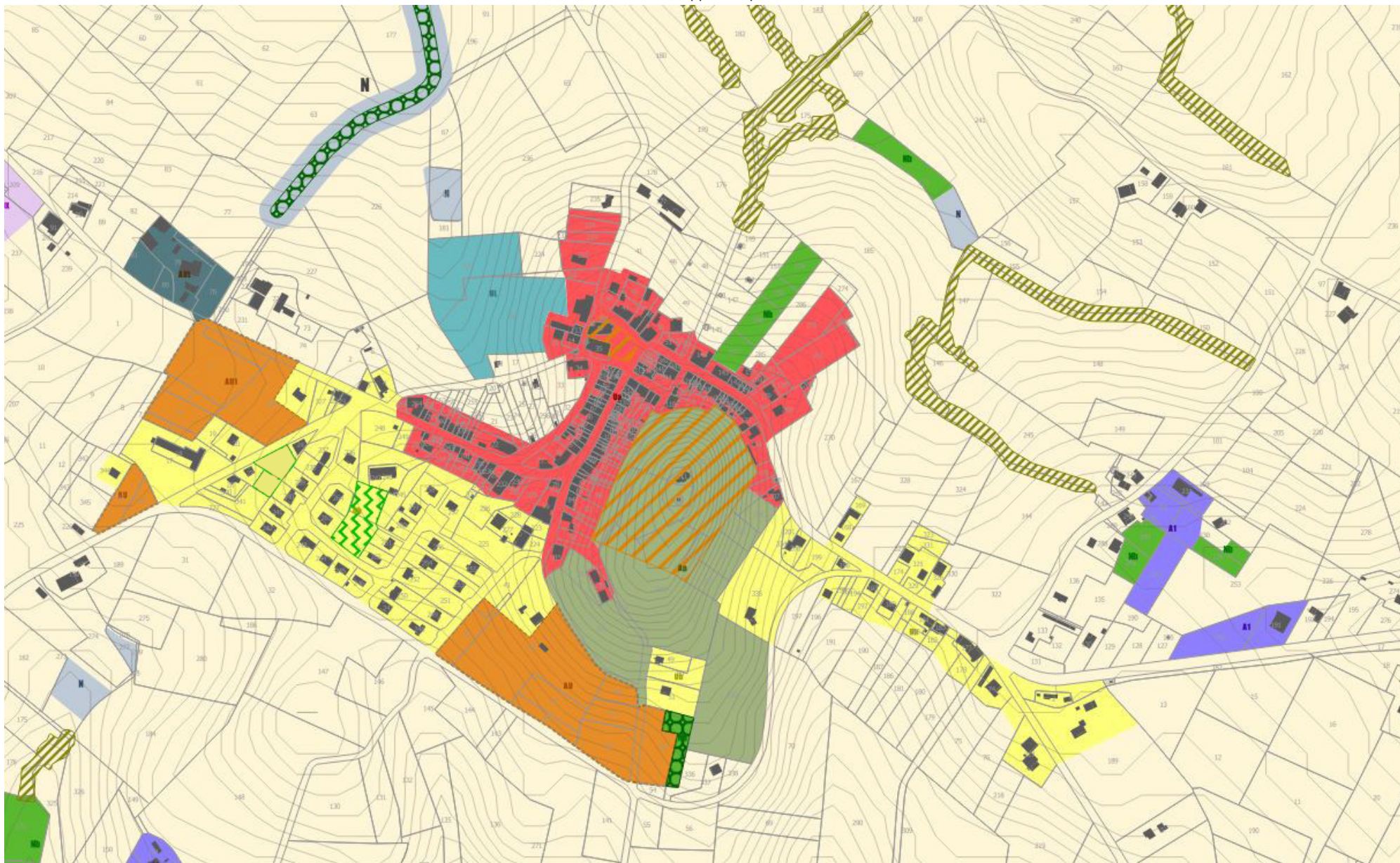
Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N, ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.

Simulation à titre d'exemple



Simulation à titre d'exemple





SAINT-AUBIN

La commune de Saint Aubin est située au sud-est de la communauté de communes dans l'entité paysagère du pays des Pechs. C'est une commune qui était soumise au PLUi à 19 communes. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

Quelques granges au nombre de 100 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

La particularité de Saint Aubin est dans la création d'un lotissement à l'ouest du village dont le tracé parcellaire s'appuie sur la présence d'équipements de loisirs en vis à vis de la route qui les sépare avec un parcellaire en lots réparti de part et d'autre d'une rue. En effet, sur le côté sud de la route se trouvent une épicerie, un terrain de sport, de tennis et la station d'épuration. La présence de ces équipements contribue à la qualité de vie du nouveau lotissement qui à ce jour n'est pas encore construit.

La distance qui sépare ce quartier du bourg historique est faible mais n'est pas aménagée. Un emplacement réservé (N°1) est créé pour élargir la voie d'accès et créer une voie piétonne.

Le bourg historique classé en zone Ua présente les caractéristiques d'un village patrimonial avec ses maisons mitoyennes, son église, sa mairie. Le potentiel de maisons vacantes est très faible. Les terrains du lotissement construit et les maisons récentes sont classés en zone Ub.

Un terrain, en zone AU, situé dans le village dans sa partie nord, épouse les courbes du terrain. L'OAP sera de relier les deux routes qui longent les

extrémités de celui-ci. Une liaison avec le bourg l'intégrera pleinement dans son enveloppe.

Le terrain situé entre le vieux village et le nouveau lotissement est propice pour accueillir un nouveau quartier et ainsi créer une liaison harmonieuse pour connecter les deux parties du bourg. L'extrémité du lotissement non construit à ce jour est aussi classé en zone AU.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

Sur la commune au lieu-dit « Lafourlière » un centre EDF existe depuis plusieurs années. Il est classé en zone AUX pour pouvoir être en phase avec les agrandissements possibles des bâtiments.

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Saint Aubin de cette zone est de 2,45 hectares.

Transition énergétique

Il existe sur la commune une entreprise donc l'activité est arrêtée au lieu-dit « Las Courtines ». L'activité ayant été un élevage intensif, le sol peut-être considéré comme artificialisé (empierrement des accès, infrastructures, imperméabilisation...) et est difficilement transformable en sol agricole productif. Le projet de PLU prévoit de créer les conditions pour transformer ce site en parc photovoltaïque. Le classement de la zone est NPV pour une surface de 9,4 hectares. Il en est de même pour une ancienne carrière située lieu-dit "Clausenes" pour une surface de 4,05 hectares

Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 258,03 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dont un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 65,9 hectares et celle des EBC est de 186 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N, ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



Simulation à titre d'exemple



SAINT EUTROPE DE BORN

La commune de Saint Eutrope de Born est située au centre de la communauté de communes dans l'entité paysagère du pays des collines de Terrefort. C'est une commune qui était soumise à une carte communale. Son rôle dans la communauté de communes est dédié à l'activité agricole et participe à l'attractivité de la communauté de communes à travers la qualité de ses paysages.

Deux pôles existent pour l'accueil de nouvelles populations. Le premier au lieu-dit Saint-Vivien au centre de la commune et le second au lieu-dit de Born au nord. Le troisième Saint-Eutrope est composé d'une église et de quelques maisons mitoyennes.

Quelques granges au nombre de 206 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat

La particularité de Saint-Eutrope de Born est dans la présence de ces trois pôles.

Le hameau de Saint-Eutrope sera classé en zone A au regard de sa taille. A Saint-Vivien, la présence de la mairie, d'une école constitue la centralité de la commune malgré son urbanisation diffuse. Le classement de ce quartier est Ub. Les terrains au nord, au sud et à l'est disponibles sont classés en zone AU.

Le village de Born au nord de la commune est un village rue classé en zone Ub. La partie ouest est classée en zone AU. Le principe de l'aménagement sera de créer une rue au cœur de la parcelle pour irriguer le terrain et ainsi le lotir. L'accès depuis la route connecte le quartier avec l'existant. Cette voie est définie par un emplacement réservée (N°1) pour assurer sa pérennité.

Pour Saint-Vivien les zones AU sont dans la partie nord du village adossées à la colline, au sud et à l'Ouest. Pour le premier site, les rues créées seront parallèles aux courbes de niveau autant que faire se peut. Pour les deux suivants les accès s'appuient sur les routes en prenant en compte les principes de sécurité.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

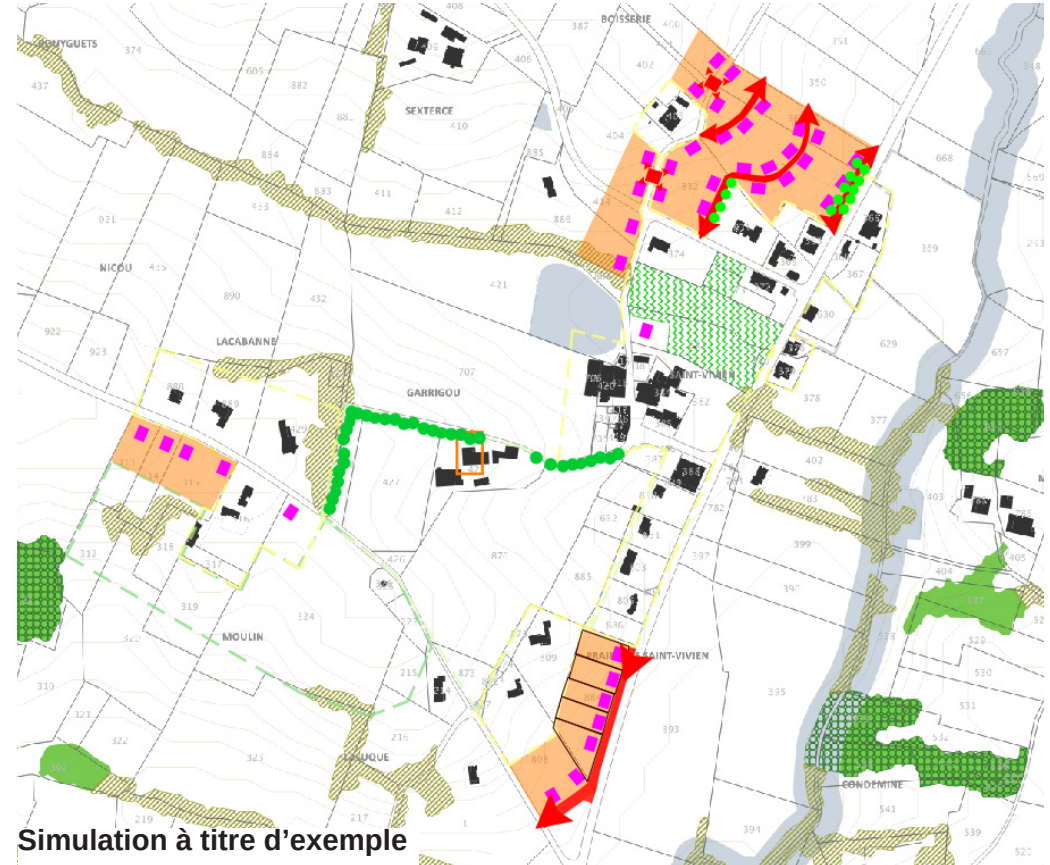
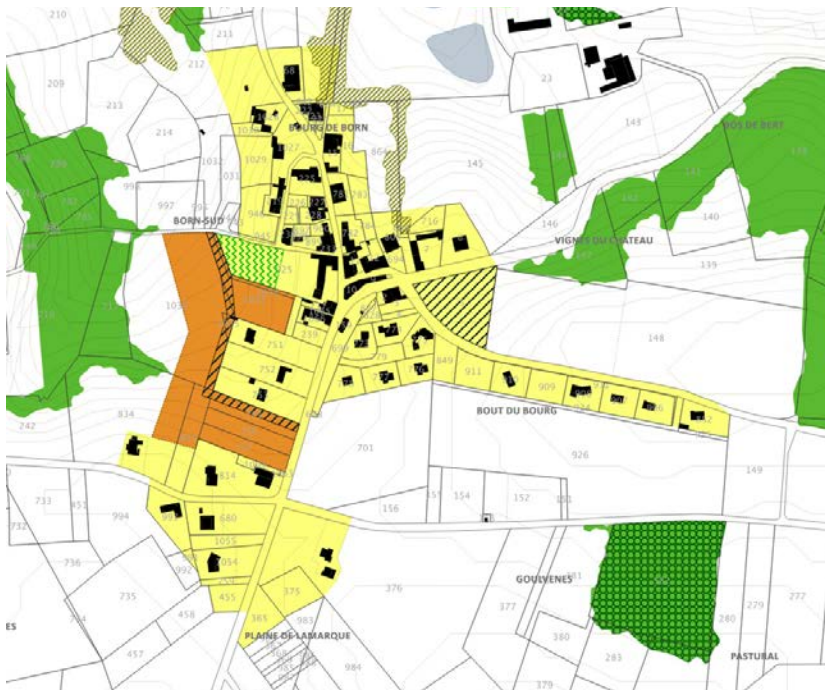
Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Saint Eutrope de Born de cette zone est de 2,27 hectares.

Tourisme et loisirs

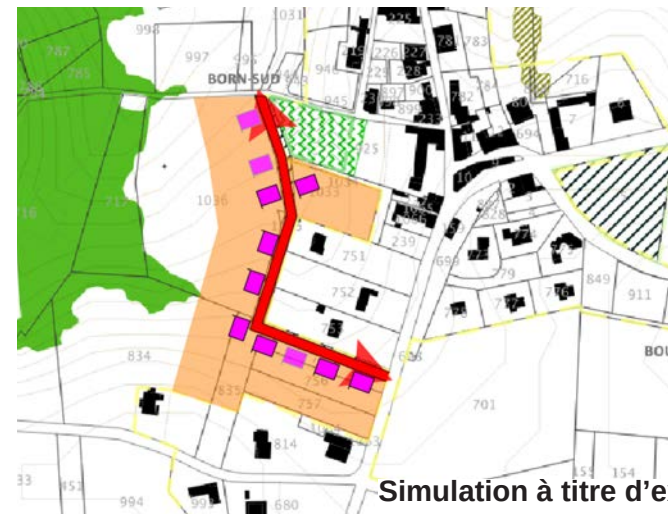
La commune de Saint-Eutrope de Born possède deux zones liées au tourisme. La première se situe au lieu-dit "Prairies de Lagardonne". Elle accueille des HLL et est classée en zone UL. La seconde zone, en cours de réalisation, se situe au lieu-dit "Verrié" et est classée AUL.

Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Ceci constitue un moyen de permettre une continuité biologique des mobilités de la faune. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont classés en EBC. La zone N a une superficie de 146,8 hectares. Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 498,31 hectares et celle des EBC est de 189,77 hectares. Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N, ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.



Simulation à titre d'exemple



Simulation à titre d'exemple

BOURG CENTRES

CANCON

La commune de Cancon est située à l'Ouest de la communauté de communes dans l'entité paysagère du pays des Pechs.

En tant qu'ancien chef-lieu de canton, son rôle au sein de la communauté de communes est celui d'un pôle structurant tant par son pôle d'emploi, entre autres lié à l'activité agricole, ses services, la qualité de son patrimoine, ses paysages et sa situation stratégique liée à la RN 21.

Quelques granges au nombre de 87 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

L'habitat : Le centre historique, classé en zone Ua, présente des qualités patrimoniales qu'il convient de préserver : son architecture médiévale, son château, ses ruelles et ses maisons à colombage. Le point de vue et le glacis au pied du château sont préservés par un classement Ap inconstructible.

Cancon est un bourg en hauteur qui s'est étendu sur la crête au nord et au sud par des lotissements classés en zone Ub, la pente étant une limite importante. La partie Est de la commune présente des contraintes de relief beaucoup moins fortes et c'est dans cette partie de la commune que les zones d'extensions prévues seront programmées en zone AU. En effet, la partie ouest est trop pentue et cultivée en vergers. La partie nord est dédiée à l'activité et enfin la partie sud est à proximité de l'espace de loisirs.

La zone Ub est agrandie dans le bourg entre le cimetière et le groupe scolaire à la fois pour agrandir le cimetière et aussi pour créer un équipement public à proximité du groupe scolaire.

Le développement de Cancon est un équilibre entre la résorption de la vacance, le renouvellement (densification) et l'extension urbaine.

Les services présents sur la commune correspondent aux besoins de la commune et de la communauté de communes. Néanmoins pour prendre en compte les besoins futurs l'ER N° 2 pour l'extension du cimetière. Les liaisons entre les équipements prennent en compte les déplacements doux ER n°3.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Les zones d'activités existantes sur la commune sont maintenues et développées dans le cadre de l'extension de l'entreprise Unicoque. En effet, le projet d'agrandir la superficie de culture de la noisette a pour effet de générer des besoins en surfaces constructibles d'où le développement de la zone UX au lieu dit « Louberie ». L'extension dans les prochaines années devra nécessiter un besoin en foncier constructible d'où la création d'une zone AUX. Sa situation spatiale en creux dans le relief ne présente qu'un impact modéré sur le paysage.

Le secteur de « Lamouthe » est en zone UX et AUX. La zone UX est circonscrite à l'emprise des bâtiments existants. Ce site présente des risques technologiques identifiés dans le Porté A Connaissance par un périmètre de protection qui a engendré un gel des possibilités de construire dans le périmètre concerné.

Au nord de la ville une troisième zone d'activité existe. La zone classée en zone UX et AUX dans le PLUi à 19 est reconduite dans ce PLUI, mais délimitée aux droits des parcelles construites. Pour être en phase avec les besoins présents ou futurs, il est créé une zone 2AUX. L'activité artisanale de la commune sera possible dans les zones U sous réserve de comptabilité avec l'habitat.

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de

la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Cancon de cette zone est de 1,3 hectare.

Tourisme et loisirs

Les activités autour du Lac (camping et restaurant) seront maintenues et classées en zone UL et en zone AUL quand les terrains sont libres.

Les terrains de sport dans le bourg sont classés en zone UL.

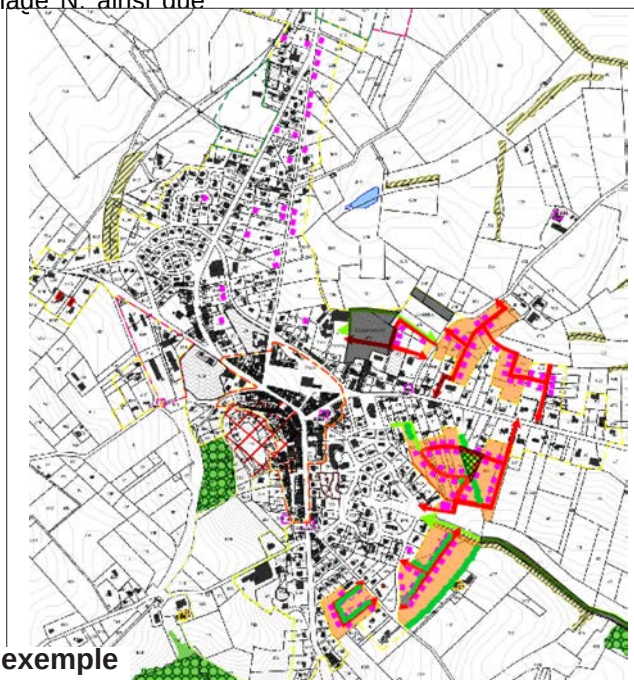
Les espaces naturels et agricoles

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

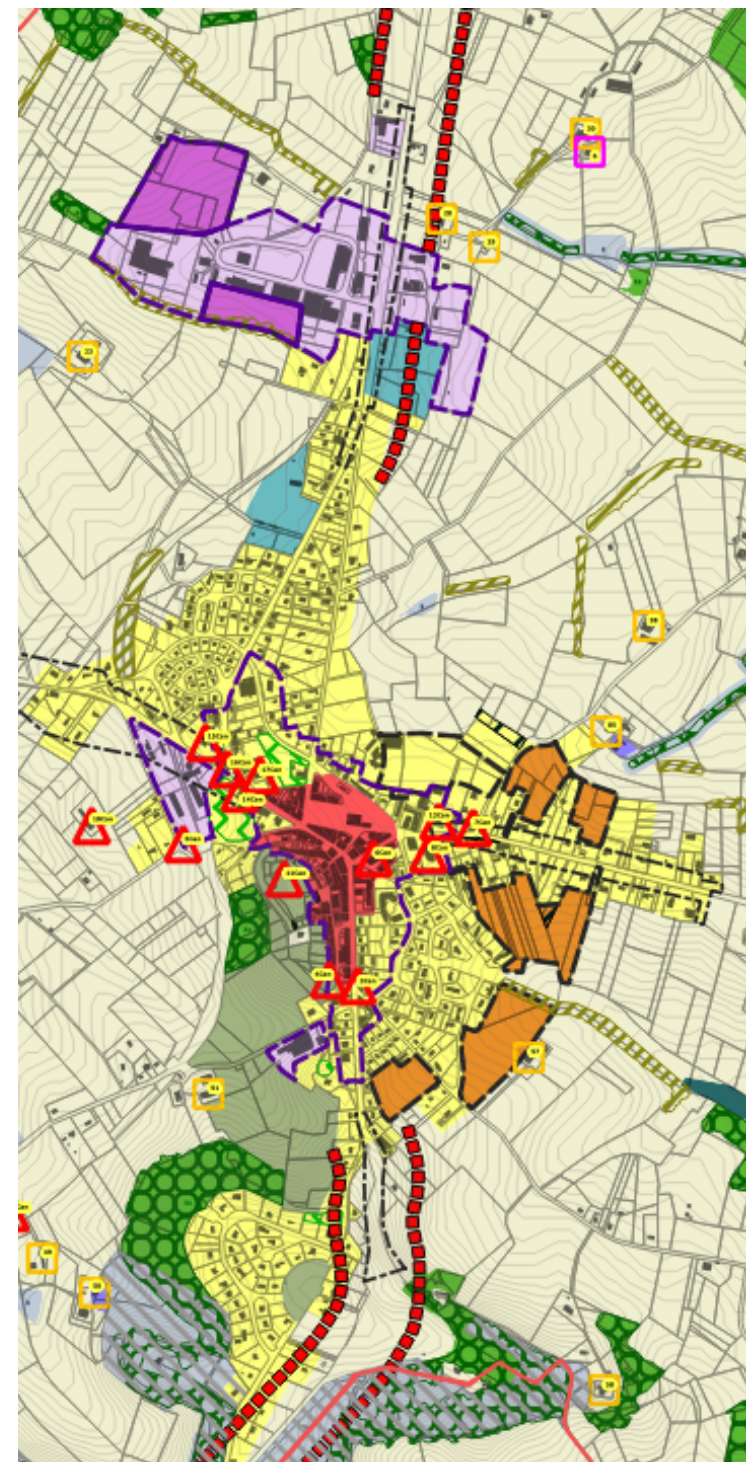
La zone N a une superficie de 140,71 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart de ces bois sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 150,95 hectares et celle des EBC est de 120,69 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N, ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.

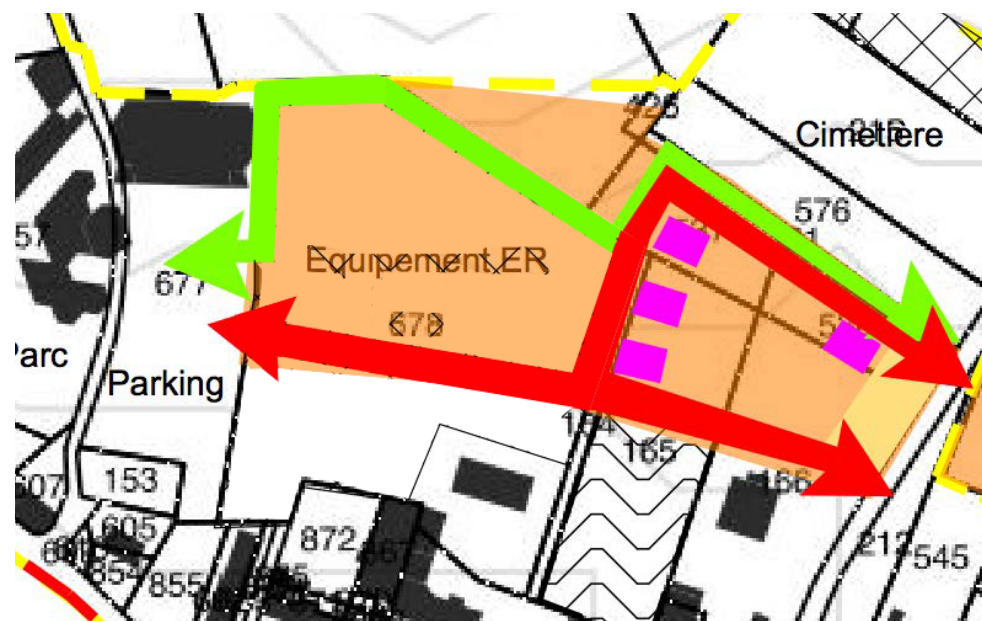


Simulation à titre d'exemple

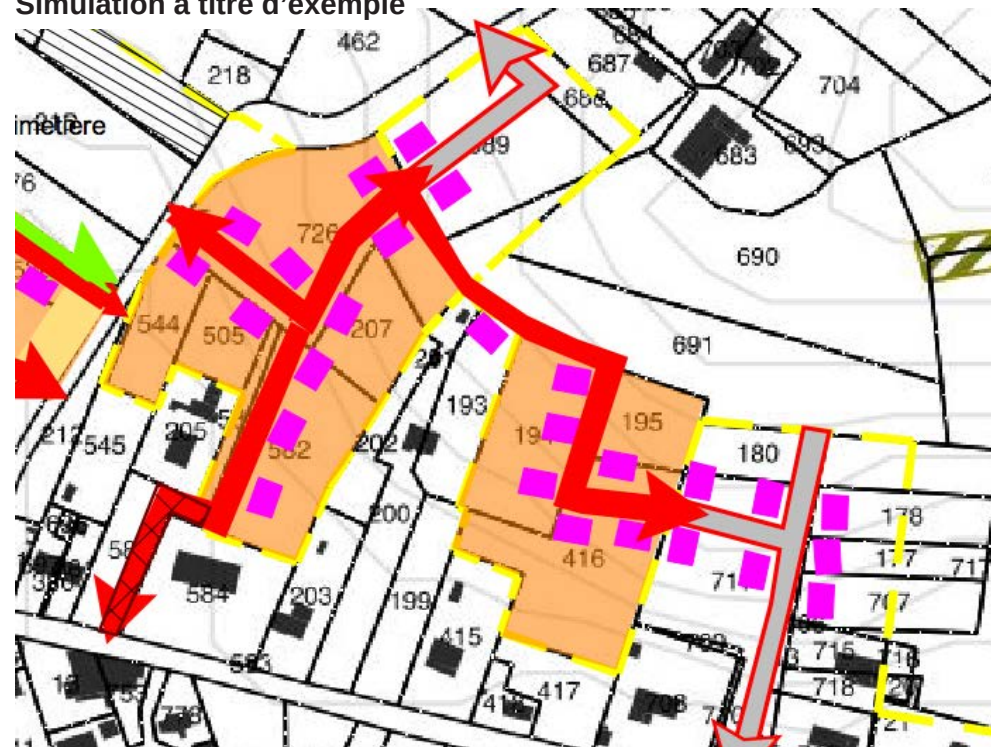




Simulation à titre d'exemple



Simulation à titre d'exemple



CASTILLONNES

La commune de Castillonnes est située à Nord-ouest de la communauté de communes dans l'entité paysagère de la Vallée du Dropt. En tant qu'ancien chef-lieu de canton, son rôle au sein de la communauté de communes est celui d'un pôle structurant tant par son pôle d'emploi, entre autres lié à l'activité agricole, ses services, la qualité de son patrimoine, ses paysages et sa situation stratégique liée à la RN 21.

Quelques granges au nombre de 114 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

L'habitat : Le centre historique, classé en zone Ua, présente des qualités patrimoniales qu'il convient de préserver : son architecture médiévale, sa bastide, ses ruelles et ses maisons à colombage. Les points de vue sont préservés par un classement Ap inconstructible.

Castillonnes est un bourg en belvédère sur la vallée du Dropt. La RN 21 qui mène à Castillonnes est une ligne de crête qui s'étend sur plusieurs kilomètres vers le sud. Les quartiers pavillonnaires se sont implantés à l'est et au sud-est de la bastide. Ils sont tous classés en zone Ub.

Leur potentiel de densification est important et participe à l'accueil d'une nouvelle population.

Dans la zone Ub de grands espaces libres demeurent. Au regard de leur surface le classement sera AU avec des OAP.

Chaque OAP a pour ambition de créer des rues structurantes qui maillent le terrain et ainsi permettra de desservir des lots, des espaces publics et répondre aux attentes programmatiques du PLUi.

Le développement de Castillonnes est un équilibre entre la résorption de la vacance, le renouvellement (densification) et l'extension urbaine.

Les services présents sur la commune correspondent aux besoins de la commune et de la communauté de communes. Néanmoins pour prendre en compte les besoins futurs l'ER N° 1 est créé pour l'extension du cimetière et l'ER N° 2 pour la création d'une place publique au cœur des quartiers à aménager. Les ER n°3, 4 et 5 sont pour la création d'une liaison et d'un chemin piétonnier en surplomb et à l'arrière des parcelles habitées pour les connexions entre les équipements et les habitations.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Les zones d'activités existantes, classés en UX, sur la commune sont maintenues et développées dans le cadre de l'extension de Terres du Sud, de la chocolaterie au sud de la commune.

Une zone AUX est créée sur le même site au regard de la stratégie d'emplacement du site, visible depuis la RN21 et sur un terrain plat.

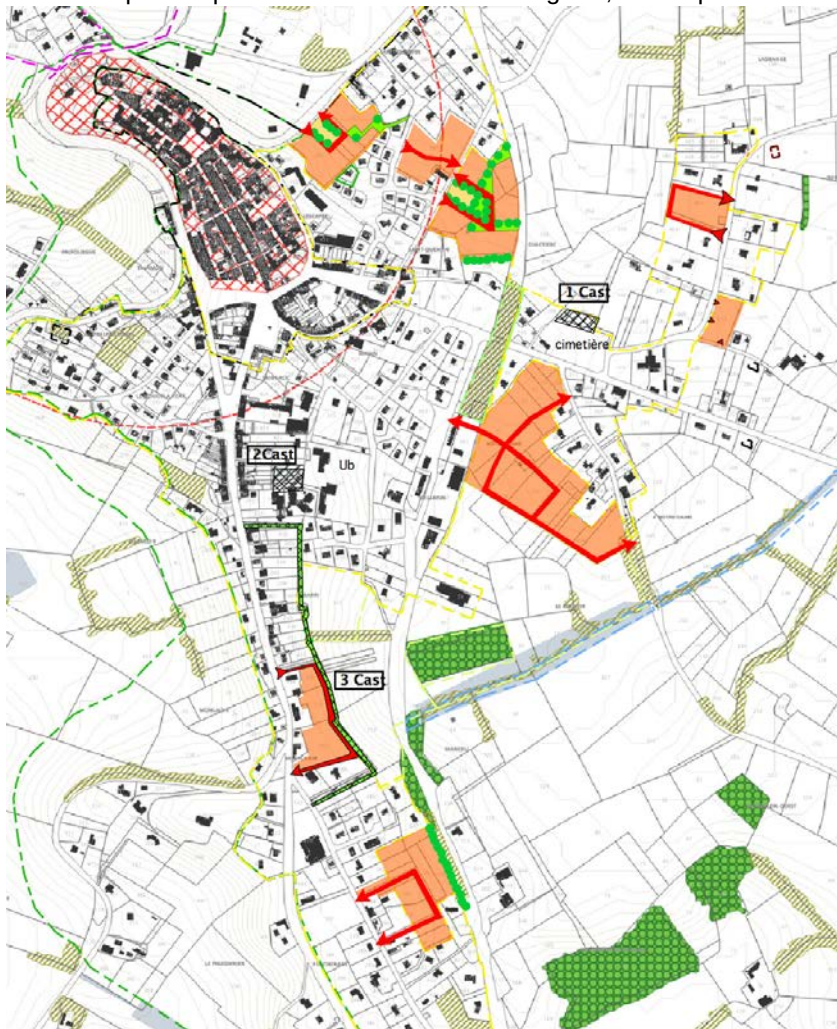
Au nord de la commune le site de la minoterie est classée en zone UX et AUX.

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Castillonnes de cette zone est de 5,16 hectares.

Tourisme et loisirs

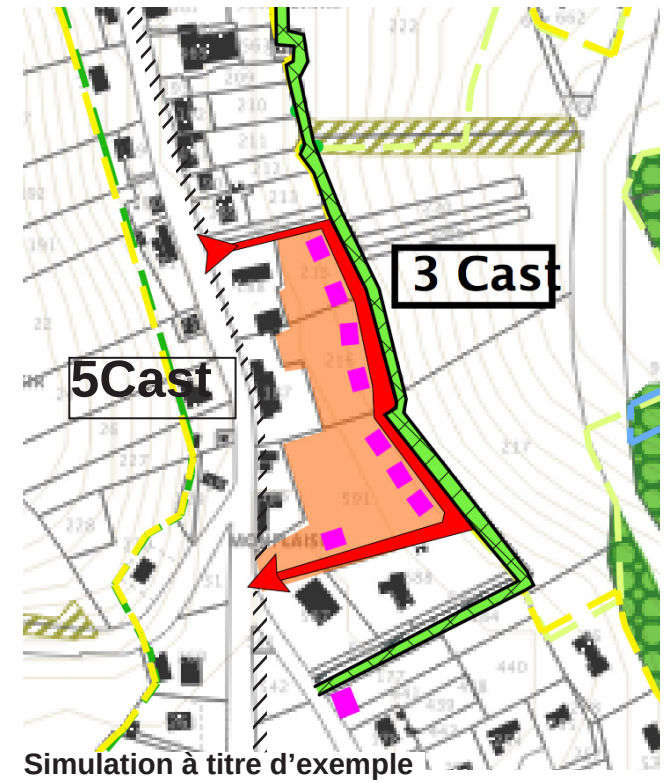
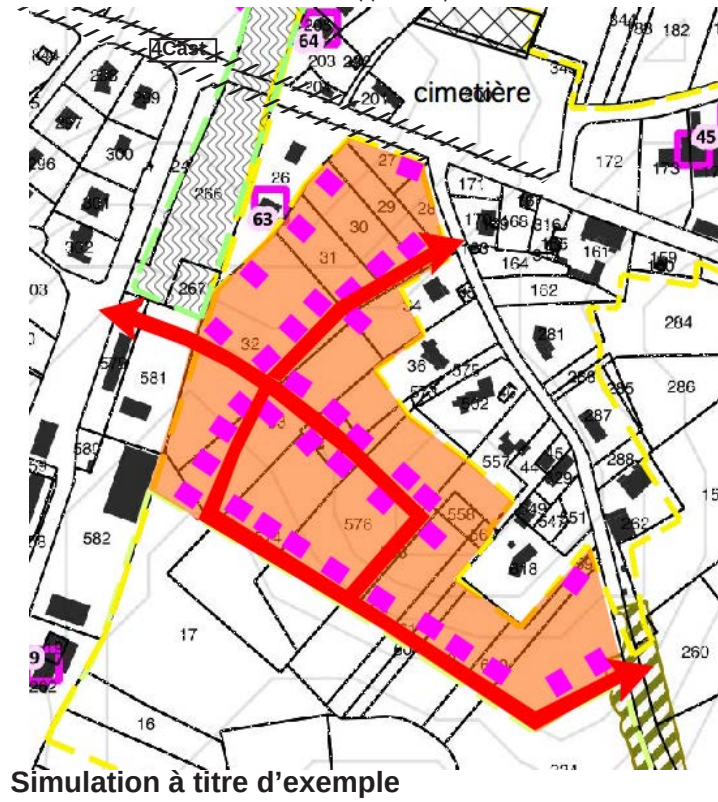
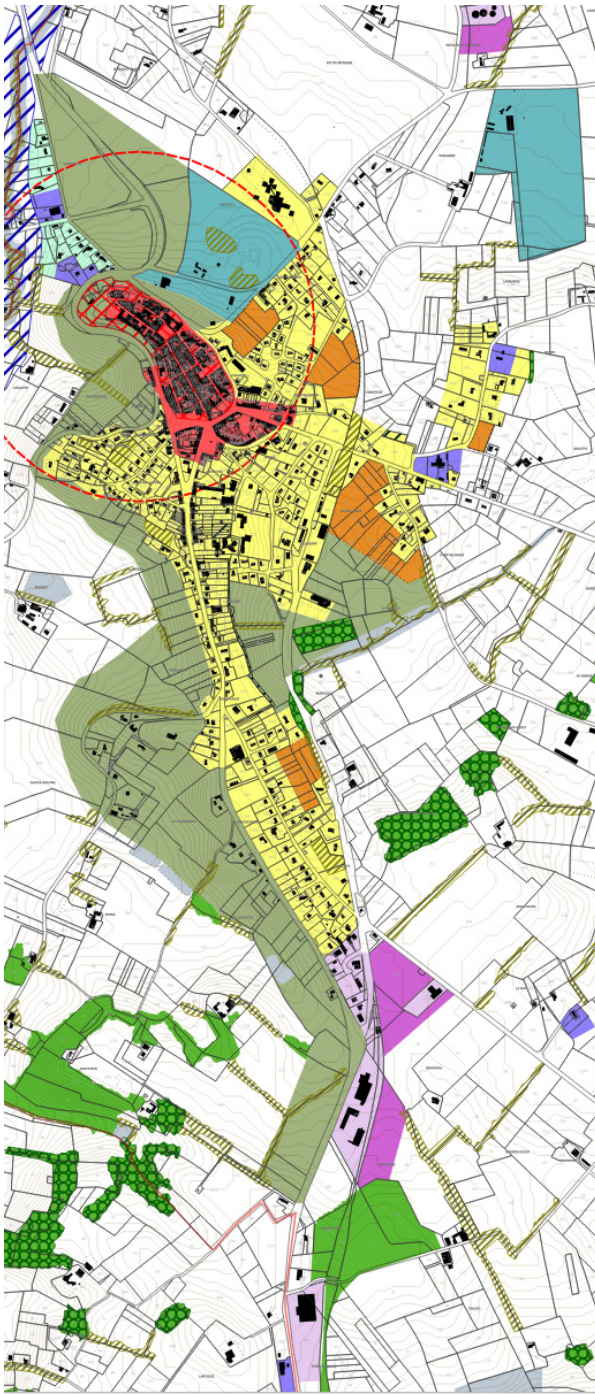
Le camping est maintenu et classé en zone UL ainsi que les activités de l'hippodrome classées zone UL au lieu dit « Sarlande »

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N, ainsi que



Simulation à titre d'exemple





MONFLANQUIN

La commune de Monflanquin est située au centre de la communauté de communes dans l'entité paysagère du pays des Pechs.

En tant qu'ancien chef-lieu de canton, son rôle au sein de la communauté de communes est celui d'un pôle structurant tant par ses emplois, ses commerces, ses services, les activités liées à l'agriculture, la qualité de son patrimoine, ses paysages. Commune la plus peuplée de la communauté de communes, son attractivité est avérée en tant que bassin de vie et pour ses atouts touristiques culturels et de loisirs.

Quelques granges au nombre de 442 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

Habitat : Le centre historique, circonscrit à la bastide, présente des qualités patrimoniales qu'il convient de préserver. Son architecture médiévale, ses ruelles et ses maisons à colombages sont classées en zone Ua. Le périmètre de la zone Ua est délimité par la RD qui longe la bastide à l'ouest. A l'est c'est le tour de ville qui fait limite. Au sud les constructions implantées en limite de l'espace public sont incluses dans le périmètre de la zone Ua.

Le développement de Monflanquin s'est produit à l'ouest et au sud de la bastide et dans un zonage Ub et AU du PLUi, depuis les « pieds » de la bastide jusqu'à l'ouest des derniers quartiers. L'urbanisation des dernières décennies du glacis du Pech ne permet pas de mettre en valeur la silhouette de la bastide d'où le classement en zone Np où seules les extensions et les annexes seront possibles.

Dans le cadre du PLUI, l'objectif du projet est d'une part de créer une couronne au pied de la bastide où la végétation des jardins sera dominante. Pour cela il sera interdit d'implanter de nouvelles constructions

d'habitations, il sera seulement permis des extensions mesurées et des annexes à l'habitation

Les sites de : « Les Facheries », « Fon de Pommier », « Tuc Rouge », « Ratié » sont classés en zone Ap dans le PLUI, inconstructibles, pour créer une coupure paysagère entre les quartiers existants. Cette coupure s'inscrit à la fois dans la volonté de qualifier le point de vue depuis le haut de la bastide et de créer une coupure écologique entre les deux parties urbanisées de la ville.

Une partie de la zone Ub est limitée en profondeur aux parcelles construites et aux parcelles libres jouxtant celles qui sont construites (dents creuses). Il s'agit des quartiers de « La Fond del But », « Casal de Castech », « Clos des peres », « Les facheries », « La vallée », « Piques », « Mondésir », « La Rengade », « Camp Segat », « Sous Guillaume », « Fon de pommier ».

Dans le quartier de « Las Farguettes » un permis d'aménager a été accordé, les réseaux ont été créés et des maisons ont été construites, d'où le classement en zone Ub de cette partie du quartier. La partie non construite est classé en zone AU.

A Monflanquin il existe trois hameaux identifiés en zone Ub : « Le vignal », « Corconat » et « Labarthe ». Tous ces hameaux sont potentiellement densifiables soit par le remplissage de « dents creuses », soit par des divisions parcellaires.

Le quartier de « Sous-Guillaume » est classé en zone AU.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Activité

Les zones d'activités existantes sur la commune sont maintenues en zone UX, AUX et 2AUX.

En effet, les zones de « Fon du Pommier » sont aujourd'hui pratiquement remplies par des entreprises. Une entreprise de conserverie crée les conditions de son développement.

La zone d'activité « Vignes de la justice » est en zones UX et AUX dans le PLUi. Pour être en phase avec les besoins présents ou futurs, la zone 2AUX située dans la continuité de la zone UX est créée.

L'activité artisanale de la commune sera possible dans les zones U sous réserve de comptabilité avec l'habitat.

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Monflanquin de cette zone est de 13,76 hectares.

Les loisirs et le tourisme : Les activités autour du Lac de « Guillaume » : Parc résidentiel de Pierre et Vacances, le camping et le restaurant seront maintenus dans un zonage UL.

Les terrains de Sport seront dans un zonage dédié à cette activité en UL. Une extension des terrains de sports est prévue pour faire face à la demande résultant de l'augmentation de population et sera classée en zone AUL. L'emplacement réservé N° 1 est prévu à cet effet.

Au lieu-dit « Boulède-Haut », il existe une activité de tourisme, hébergement de gîtes, qui impose un classement en zone de loisirs AUL.

Les services présents sur la commune correspondent aux besoins de la commune et de la communauté de communes. Néanmoins un certain nombre d'emplacements réservés sont créés (en plus du N° 1 cité ci-dessus) :

- Des parkings : le N°2
- La création de chemins d'accès publics ou de sécurisation des accès pour des quartiers existants ou futurs : N° 3a, 3b, 3c, 4, 6, 7, 8, 10
- La sécurisation routière, notamment de certains carrefours ou par des élargissements de voies : N°5, 9.
- Création du bassin de rétention pour prendre en compte les impacts des futurs quartiers à l'Ouest de la bastide N° 11
- Agrandir le cimetière N° 12

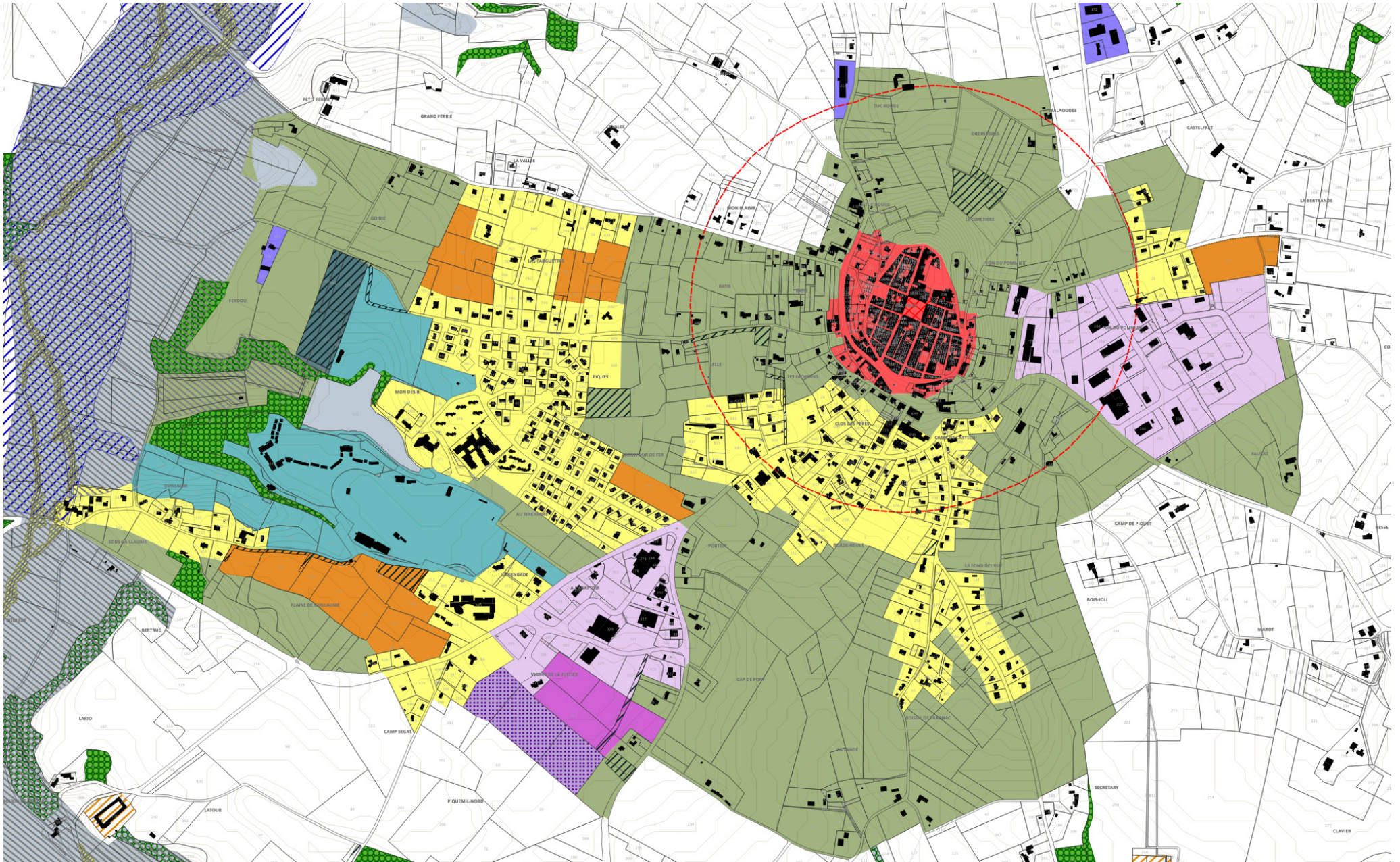
Les espaces naturels et agricoles

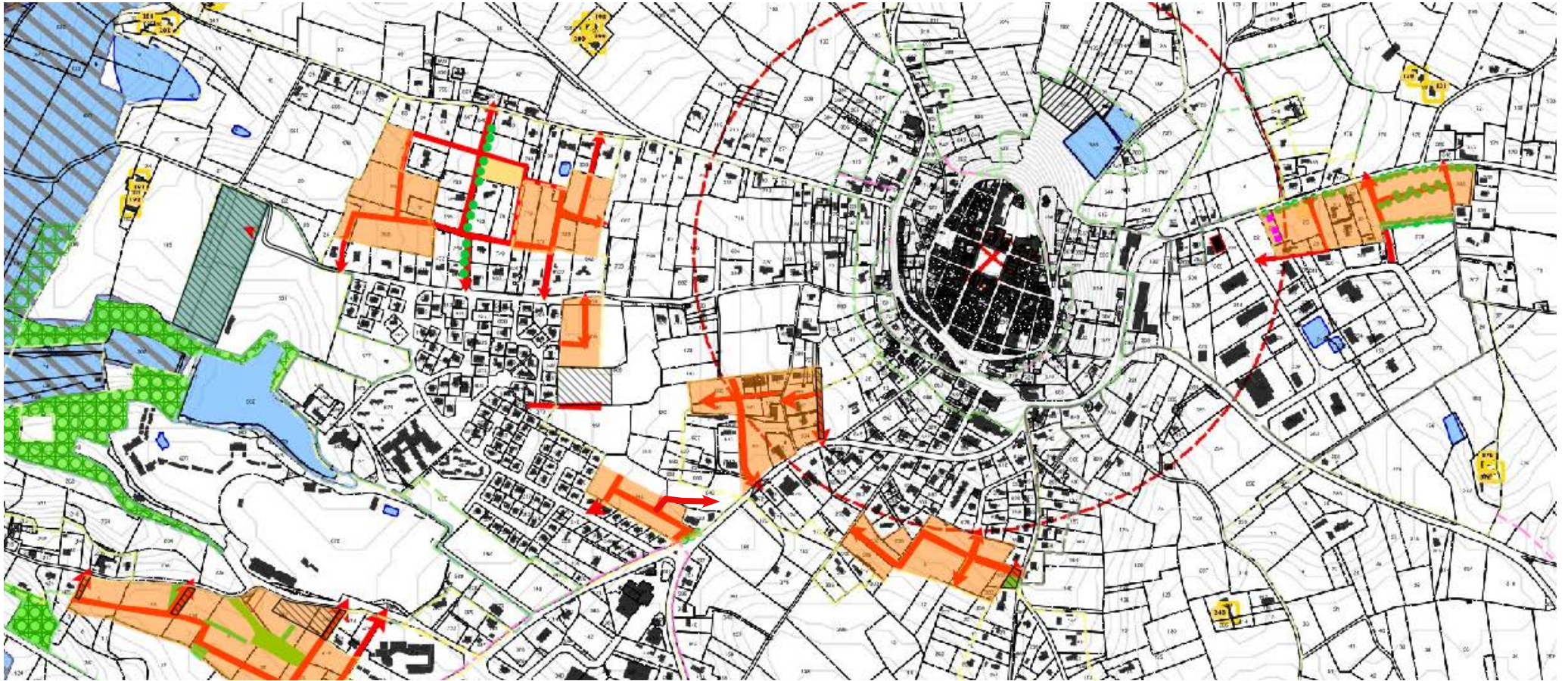
Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 1074,26 hectares.

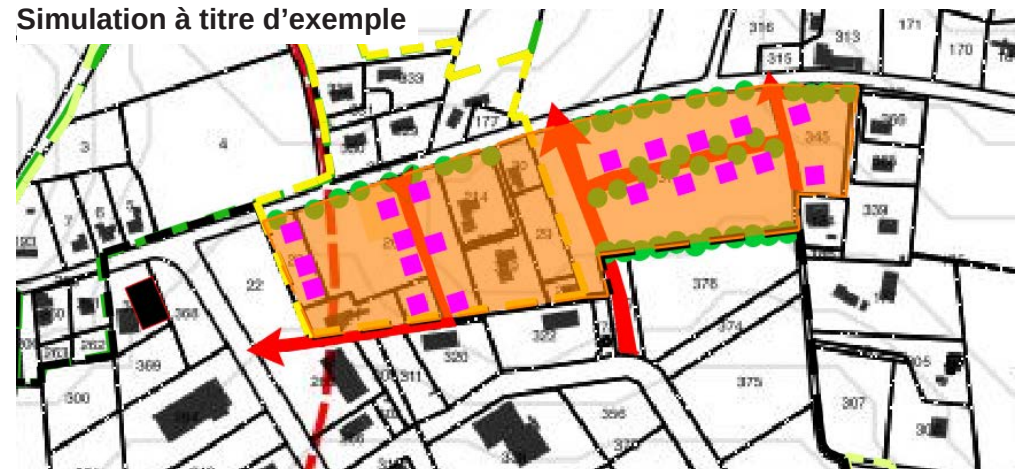
Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart de ces bois sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 545 hectares et celle des EBC est de 598,94 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N, ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.





Simulation à titre d'exemple

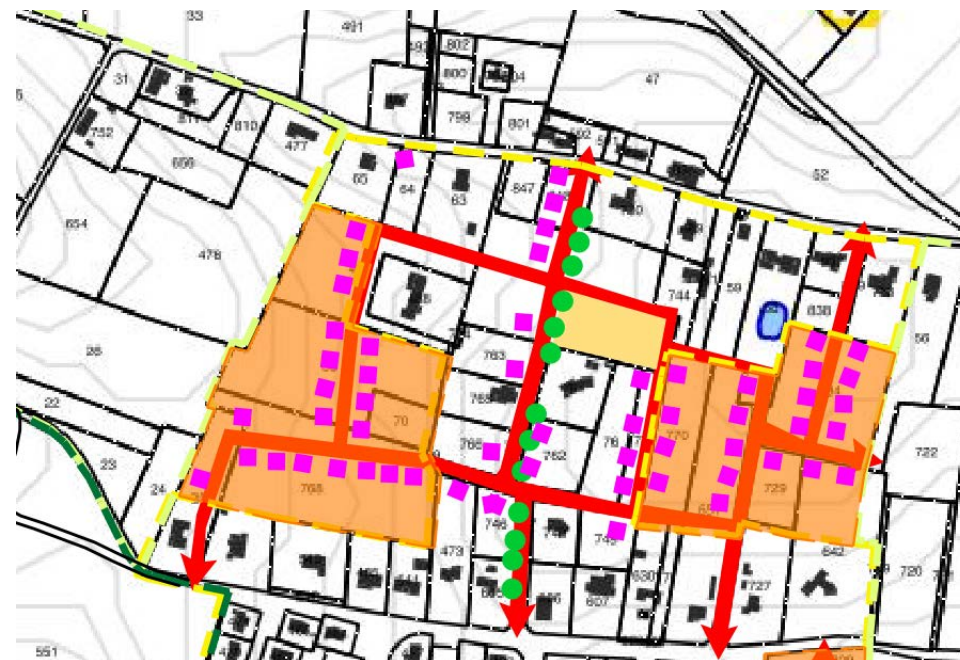
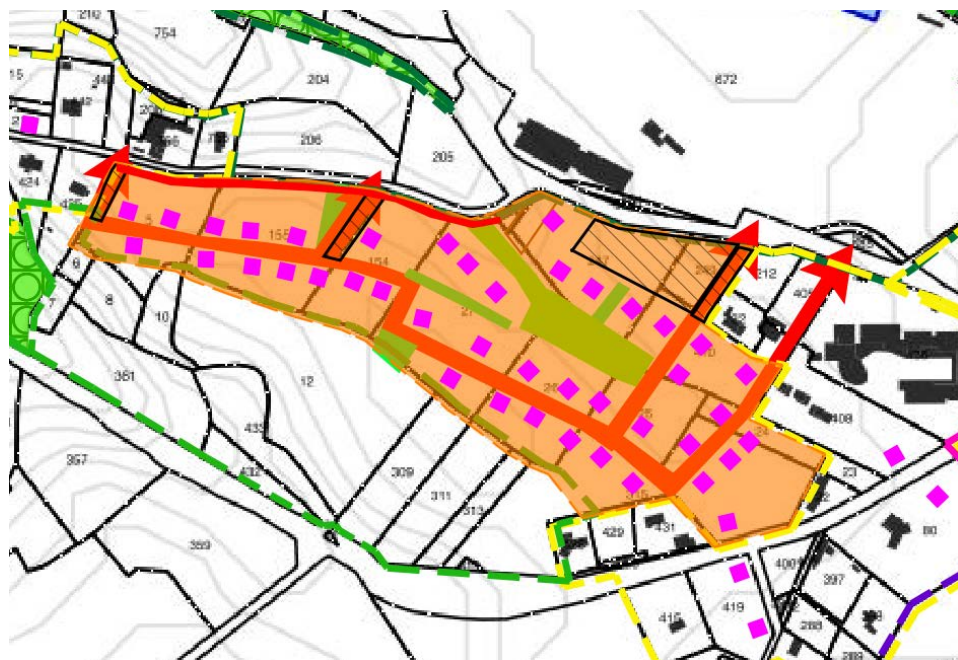




Simulation à titre d'exemple



Simulation à titre d'exemple



VILLERÉAL

La commune de Villeréal est située au nord-est de la communauté de communes dans l'entité paysagère de la Vallée du Dropt.

En tant qu'ancien chef-lieu de canton, son rôle au sein de la communauté de communes est celui d'un pôle structurant tant par son pôle d'emploi, entre autres lié à l'activité agricole, ses services, la qualité de son patrimoine, ses paysages et sa situation stratégique liée à la RN 21.

Quelques granges au nombre de 92 sont identifiées pour pouvoir changer de destination conformément au code de l'urbanisme (article L 151-11 du CU). La liste se trouve en annexe du rapport de présentation.

Certains édifices et éléments naturels ont été repérés pour leur qualité patrimoniale et leur rôle dans le cadre de vie tant en termes d'usage, de valeur historique et/ou symbolique. Ce repérage assure une protection conformément au code de l'urbanisme (article L 151-19 CU) pour une meilleure transmission générationnelle.

L'habitat : Le centre historique, classé en zone Ua, présente des qualités patrimoniales qu'il convient de préserver : son architecture médiévale, sa bastide, ses ruelles et ses maisons à colombage.

Villeréal est une bastide sur la vallée du Dropt, le périmètre de la bastide est classé en zone Ua.

Les quartiers pavillonnaires se sont implantés tout autour de la bastide, ils sont tous classés en zone Ub.

Leur potentiel de densification est important et participe à l'accueil d'une nouvelle population.

A l'ouest de la zone Ub de grands espaces libres demeurent. Au regard de leur surface le classement sera AU avec des OAP.

Chaque OAP a pour ambition de créer des rues structurantes qui maillent le terrain et ainsi permettra de desservir des lots, des espaces publics et répondre aux attentes programmatiques du PLUi.

Le développement de Villeréal est un équilibre entre la résorption de la vacance, le renouvellement (densification) et l'extension urbaine.

Afin d'optimiser la réalisation des liaisons, trois emplacements réservés sont créés à cet effet.

Le supermarché est dans un zonage dédié UX pour ne pas obérer un autre usage.

Toutes les constructions d'habitation situées dans l'espace agricole et naturel pourront s'agrandir avec des extensions mesurées et la construction d'annexes à l'habitation.

Les zones d'activités existantes, classées en UX, sur la commune sont maintenues et développées dans le cadre de l'extension de Pierra, et autres.

Une zone AUX et 2AUX est créée sur le même site au regard de la stratégie d'emplacement du site, visible depuis la route départementale et sur un terrain plat.

Les artisans existants lors de l'élaboration du PLU sont identifiés dans un zonage A1 pour leur permettre des extensions et des constructions nécessaires au maintien de ces activités. En effet, le projet économique de la communauté de communes décline toutes les échelles entre les zones intercommunales, communales et individuelles. La superficie à Villeréal de cette zone est de 2,32 hectares.

Tourisme et loisirs

L'hippodrome et les activités qui lui sont associés sont classées en zone NL.

Les terrains de sport dans le bourg sont classés en zone UL.

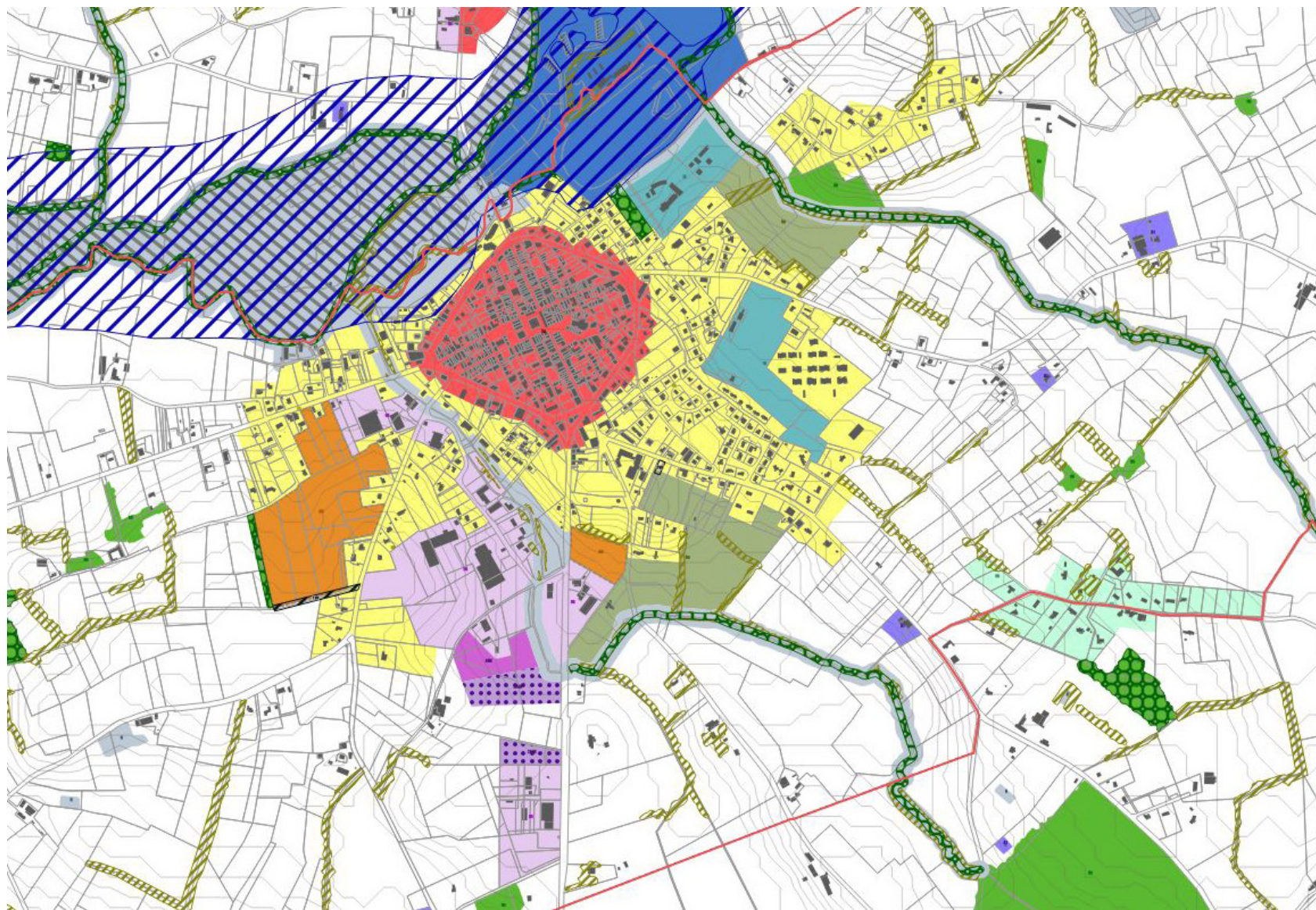
Les espaces naturels et agricoles

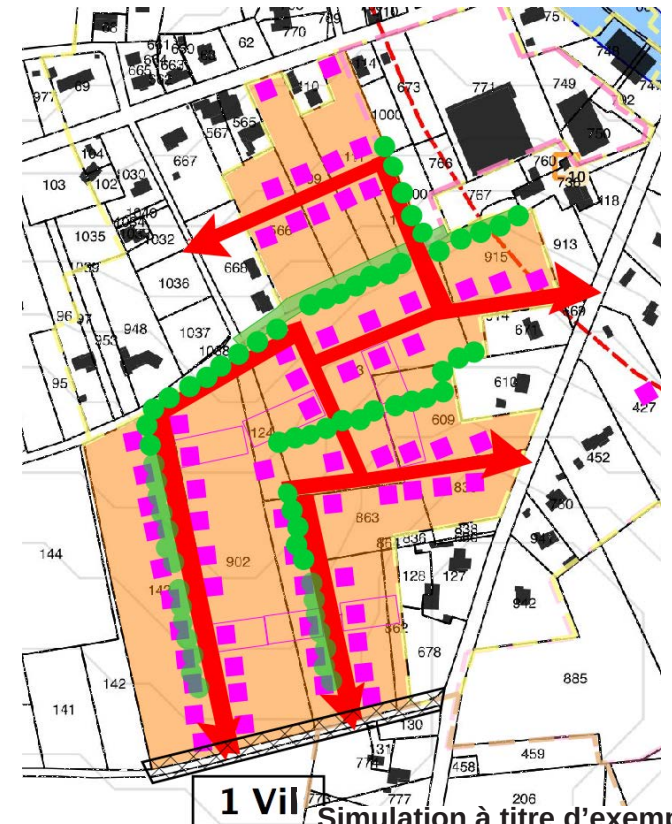
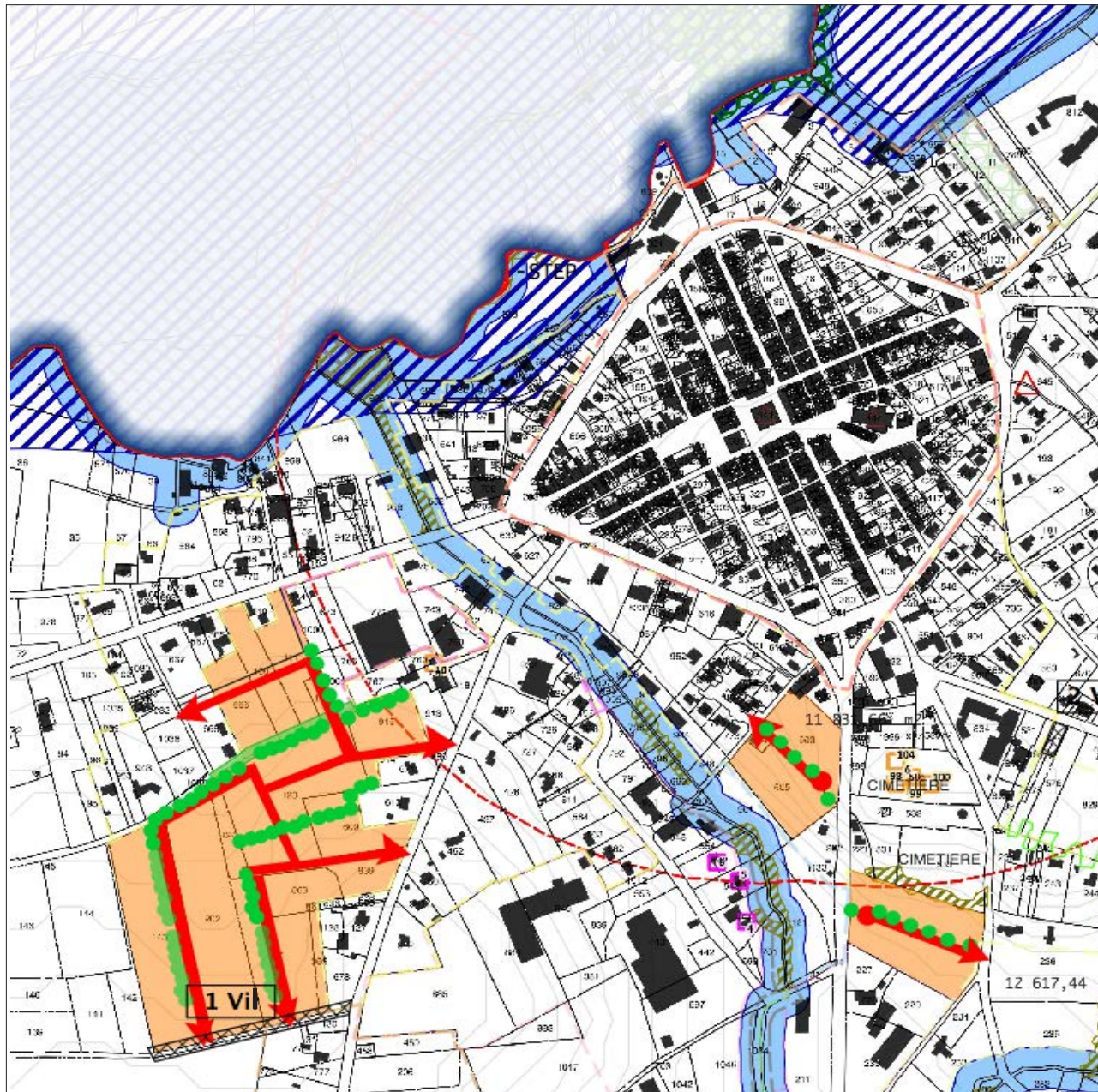
Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Les zones humides sont classées en zone Nhu. Les ripisylves des cours d'eau principaux sont protégées au titre des EBC. Ces classements permettent d'identifier et de maintenir la continuité biologique et les mobilités de la faune.

La zone N a une superficie de 82,21 hectares.

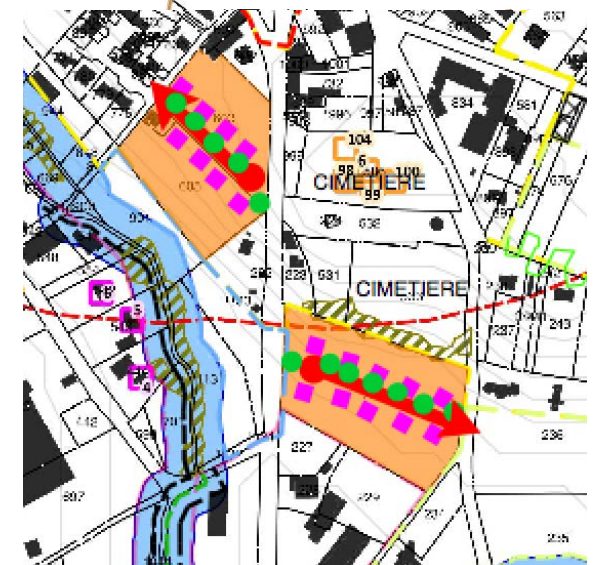
Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart de ces bois sont classés Espaces

Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 111 hectares et celle des EBC est de 43 hectares.
Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N, ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.





1 Vil Simulation à titre d'exemple



2-3 Le bilan de l'analyse du zonage au niveau de la communauté de communes.

Le PLUI est la traduction du projet de développement de la communauté de communes Bastide Haut Agenais en Périgord à 43 communes. Parmi les 43 communes, 21 avaient un PLU, une avait un POS (Rives), neuf avaient une carte communale et douze étaient au RNU.

Le potentiel constructible était de 526 hectares (pour l'habitat) avant de réaliser le PLUI.

Le projet décrit dans le PADD exprime à la fois la volonté de maîtriser la consommation des sols (objectif de la loi) et de permettre pour chaque commune le développement correspondant à sa place dans la communauté de communes. Pour cela, la très forte diminution s'inscrit dans ces deux objectifs, sans pour autant nier leur possibilité d'accueil.

Ainsi les 19 communes du PLUI avaient vu leur potentiel fortement diminué en 2014 lors de la réalisation du premier PLUI.

Les communes du nord de la communauté qui ont intégré la procédure de réalisation du PLU ont vu leur potentiel énormément diminué, pour être en harmonie avec le projet intercommunal.

Le projet d'accueil de population est en rupture avec la tendance passée. Le projet privilégie les 4 bourgs-centres qui ont les équipements et les commerces présents ainsi le maintien des activités dans le cadre de la ruralité.

Dans une moindre mesure les six pôles secondaires seront aussi un lieu d'accueil privilégié au regard de la présence de commerces.

Les communes rurales ont vu leur potentiel d'accueil être contenu dans leur noyau central au prorata du nombre d'habitats.

Le nombre de constructions correspondant au projet de la communauté de communes est réparti entre les résidences principales, les résidences secondaires, les équipements, les services et les bâtiments d'activités.

Habitat

L'accueil de population sera possible dans chaque commune mais proportionnellement à la structure existante et au rôle présent et futur dans la communauté de communes.

L'accueil de la population se répartira suivant quatre groupes de communes :

Le premier groupe composé des communes rurales. L'ensemble de ces communes va ouvrir à l'urbanisation 51,81 hectares en zone AU (et 2,21 en zone 2AU). Il possède un potentiel de densification dans les zones U de 18,92 hectares soit un total de 70,73 hectares pour un projet prévu de 69,4 hectares.

Dans la mesure où l'application d'un taux de rétention est possible, si tel était le cas la superficie du projet respecte celle du PADD.

Le deuxième groupe est celui des pôles secondaires. L'ensemble de ces communes va ouvrir à l'urbanisation 29,72 hectares et possède un potentiel de densification dans les zones U de 5,65 hectares soit un total de 35,37 hectares pour un projet prévu de 36,5 hectares. La superficie du projet respecte celle du PADD.

Le troisième groupe est celui des bourgs centres. L'ensemble des communes va ouvrir à l'urbanisation 45,4 hectares et possède un potentiel de densification dans les zones U de 33,66 hectares soit un total de 79,06 hectares pour un projet prévu de 80,5 hectares. La superficie du projet respecte celle du PADD.

Pour l'ensemble des communes, le potentiel des terrains constructibles intègre la notion de rétention foncière ce qui implique que les terrains situés en zone U dont la surface est inférieure à 1300m² (correspond au jardin de la maison) ne sont pas comptabilisés.

Pour l'habitat et la mixité qui lui est potentiellement liée (commerces services..) la superficie totale est donc de 185,16 hectares pour un projet prévu PADD de 186,4 hectares. Le projet de PLU maîtrise la consommation des sols.

Le potentiel des zones U est de 58,23 hectares et des zones AU de 126,93 hectares soit un total de 185,16 hectares

Activité

L'activité se décline en quatre niveaux de prestations dans le projet communautaire.

1 - Les zones d'activités intercommunales, dont l'objectif du projet communautaire est de permettre l'accueillir de nouvelles activités. L'attractivité de la RN 21 a été identifiée dans le PADD comme un élément majeur à respecter.

Le classement de ces zones se décline en UX, AUX et 2AUX. Il s'agit des zones d'activités des pôles de :

- Castillonnes (Saint-Quentin du Dropt, Cahuzac, Castillonnes Sud)
- Cancon (secteur nord de la ZAE, Castelnaud de Gratecambe)
- La Sauvetat-sur-Lède
- Monflanquin (Zac du « Pommier », de « Fond de la justice »
- Villeréal

2 - Les sites correspondants aux entreprises de grande taille situées dans les communes et classés en zone UX et AUX.

Il s'agit de Unicoque, de Lamouthe à Cancon, du site de « Laparre » à Castelnaud de Gratecambe, de Pierra à Villeréal, de Vitamont à Monflanquin, de Ozéa et de Terres du sud à Monbahus, de Rody Chocolaterie et Terre du Sud à Castillonnes, et Maître Prunille à Saint Quentin etc ...

3 – Les Stecal artisanaux répartis dans le territoire et classés en zone A1. La superficie de la zone **A1 est de 86,55**. Le potentiel constructible de la zone A1 doit déduire la surface des bâtiments existants soit une estimation de 42 hectares situés aux abords des bâtiments sur de petites surfaces. La consommation de terre agricole est pratiquement nulle.

4 - Dans le cadre d'une mixité des fonctions, les activités sont autorisées dans les zones U et AU dès lors que la compatibilité avec l'habitat est avérée.

Soit au total une superficie pour les zones UX (142,53 hectares), AUX (47,62 hectares) et 2AUX (8,87 hectares) soit un total de 199 hectares.

Tourisme et loisirs

L'économie touristique et de loisirs de la communauté de communes repose en partie sur la qualité de son cadre de vie et de ses paysages. Le nombre très important de résidences secondaires est un indicateur de l'attractivité du territoire.

Le PLUI prévoit dans sa programmation la poursuite de la réalisation de résidences secondaires, dans la continuité des années passées.

Néanmoins, les différents types d'hébergements de plein air ou de parcs résidentiels de loisirs, de gîtes, de campings existent et sont confortés dans le PLUI ainsi que les jeux tels que le Golf ou la pratique du moto-cross. Les équipements de tourisme sont aussi inclus dans ce type de zonage quand leur situation ne leur permet pas d'être en zone U.

La communauté de communes est très bien dotée en campings étoilés. En effet la commune de Rives comprend le seul 5 étoiles du département et un 4 étoiles.

Les sites déjà construits sont classés en zone UL et sont importants pour la communauté de communes. La superficie des zones UL est égale à 220,82 hectares et correspond aux sites de Beugas, Cancon, Castelnaud de G., Castillonnes, Dévillac, Douzains, Gavaudun, Lalandusse, Lougratte, Monflanquin, Montauriol, Parranquet, Paulhiac, Rives, Saint Etienne de Villeréal, Saint Eutrope de Born, Salles, Sérignac Péboudou et Villeréal.

Les terrains de sports sont classés en zone UL.

Les secteurs où le potentiel existe, malgré la présence de bâtiments, mais où la présence des réseaux est insuffisante sont classés en zone AUL. La superficie des zones AUL est de 71,23 hectares et se répartit sur les communes de Bournel, Cancon, Castelnaud de G., Dévillac, Gavaudun, Le Laussou, Monbahus, Monflanquin, Monségur, Montagnac sur Lède, Saint Etienne de Villeréal, Saint Eutrope de Born et Saint Maurice de Lestapel.

Il existe également un Golf à Castelnaud-de-Gratecambe et deux terrains de Moto-cross au Lauzou et à Savignac-sur-Leyze et un autre, plus ancien, à Saint Etienne de Villeréal. Ces sites sont classés en zone NL ou la constructibilité est limitée aux seules activités dédiées et de manière restreinte. La zone touristique liée au lac du Pesquié à Rives et Villeréal est également classée en NL. Leur superficie est de 109,88 hectares.

La superficie totale dédiée au tourisme et aux loisirs est de 401,95 hectares avec un potentiel de 95 hectares constructibles.

Les espaces naturels et agricoles

Les glacis et les pentes à préserver pour les points de vue liés au paysage sont classés dans un zonage Ap et ont une surface de 532,29 hectares.

Les haies, les ripisylves et les prairies sont classées en zone N. Ceci constitue un moyen de permettre une continuité biologique des mobilités de la faune. La zone N a une superficie de 7374,05 hectares.

Les zones humides Nhu ont une superficie de 248,70 hectares.

Les bois majeurs et stratégiques sont classés dans un zonage Nb et participent à la préservation de la faune. La plupart sont classés Espaces Boisés Classés (EBC). La surface Nb est de 8689,16 hectares et celle des EBC est de 4589,52 hectares.

Les ruisseaux les plus importants sont dans un zonage N, ainsi que les lacs. Ils constituent la trame bleue.

Le PLUI est plus vertueux en terme de protection des terres agricoles que l'ensemble des documents d'urbanisme qui couvraient le territoire avant le PLU.

L'agriculture est préservée par le maintien des terres dans leurs plus grandes surfaces.

2-4 Tableau de Synthèse

PLUI BHAP - Rapport de présentation

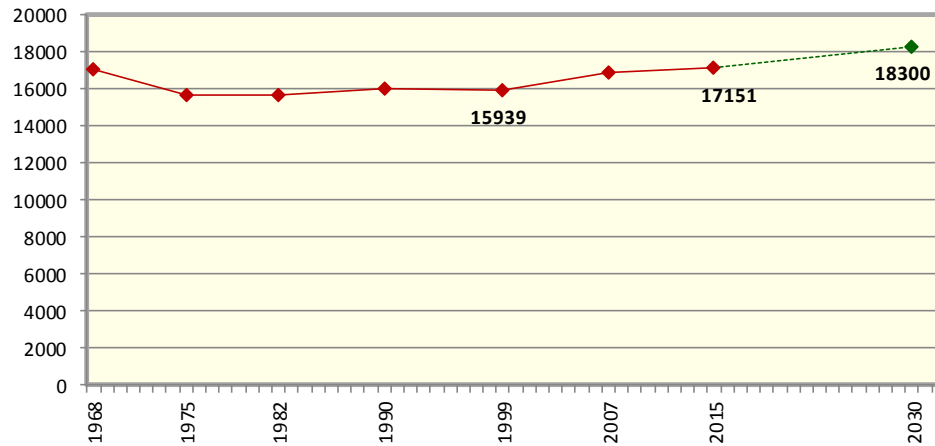
ZONES	Ua	Ub	Ux	Ui	AU	AUX	AUL	2AU	2AUX	Nh	NL	NPV	Nc	N	Nb	Np	Nhu	A	A1	Ap
BEAUGAS	0,000	6,410	0,000	5,550	2,900		0,000			0,000	0,000	0,000		446,162	68,370	0,000	1,079	1 716,020	1,510	0,000
BOUDY DE BEAUREGARD	0,000	21,409	0,000	0,000	2,600		0,000			0,000	0,000	0,000		68,625	81,760	0,000	0,888	826,460	5,260	0,000
BOURNEL	1,950	4,870	1,260	0,000	1,220		2,340			0,000	0,000	0,000		116,403	383,360	2,330	1,086	953,680	1,510	0,000
CAHUZAC	2,010	17,180	3,530	8,460	0,000		0,000			4,700	0,000	0,000		21,848	51,510	0,000	65,237	569,690	2,620	55,670
CANCON	6,690	77,091	45,000	7,363	8,600		6,187			5,180	0,000	0,668		140,714	150,950	16,949	1,438	1 950,752	1,300	13,082
CASTELNAUD DE GTE	3,007	21,160	9,420	4,013	4,000		14,067			0,000	58,071	0,000		195,617	216,120	3,290	0,678	1 160,900	1,930	23,383
CASTILLONNES	11,540	77,670	11,160	21,450	10,000		0,000			3,464	0,000	0,000		71,051	107,540	0,000	8,254	1 513,980	5,160	89,493
CAVARC	0,000	5,649	0,000	7,020	1,044		0,000			0,000	0,000	0,000		104,464	122,168	1,071	21,070	935,570	0,880	0,000
DEVILLAC	0,000	7,430	0,000	3,290	1,600		1,150			0,000	0,000	0,000		185,605	140,366	6,980	0,248	577,730	0,600	0,000
DOUDRAC	0,000	4,180	0,000	0,000	0,000		0,000			0,000	0,000	0,000		37,980	94,870	0,000	1,057	722,090	1,130	0,000
DOUZAINS	0,000	8,990	0,000	3,056	2,300		0,000			0,000	0,000	0,000		45,236	55,310	2,650	5,669	1 126,270	2,280	14,240
FERRENSAC	0,000	7,010	0,000	0,000	2,000		0,000			0,000	0,000	0,000		80,596	153,690	1,300	11,957	967,910	1,970	5,420
GAVAUDUN	3,210	2,120	0,000	9,000	2,340		16,730			0,000	0,000	0,000		364,650	995,220	0,000	0,000	738,340	1,390	0,000
LA SAUVETAT SUR LEDE	3,460	30,650	2,000	0,000	6,513		0,000			0,000	0,000	0,000		112,094	210,790	0,000	0,000	1 047,880	0,470	0,000
LACAUSSE	0,000	6,460	0,000	0,000	1,800		0,000			0,000	0,000	3,720		192,597	119,260	0,000	0,225	703,340	0,600	0,000
LALANDUSSE	1,530	8,520	0,000	1,890	1,300		0,000			0,000	0,000	0,000		48,217	40,531	0,000	24,063	800,070	1,540	9,675
LE LAUSSOU	0,000	11,230	0,000	0,000	2,700		5,513			0,000	7,000	0,000		284,690	265,703	0,000	1,642	1 135,340	1,820	0,000
LE RAYET	0,000	7,410	0,000	0,000	0,710		0,000			0,000	0,000	0,000		115,336	161,550	0,000	7,059	698,380	1,060	10,490
LOUGRATTE	0,000	11,810	0,000	10,029	4,800		0,000			0,000	0,000	0,000		76,164	203,874	11,150	0,730	1 724,680	1,760	0,000
MAZIERES NARESSSE	0,000	1,090	2,240	0,000	1,300		0,000			0,000	0,000	0,000		44,799	4,540	0,000	14,702	823,320	1,040	0,000
MONBAHUS	7,730	13,380	5,600	5,614	4,700		1,653			2,708	0,000	1,674		336,110	308,484	0,000	4,003	2 487,120	8,110	6,114
MONFLANQUIN	10,810	97,205	30,476	25,851	15,600		5,140			0,000	0,000	0,000	62,000	1 074,260	545,022	29,540	0,802	4 112,450	13,970	189,098
MONSEGUR	3,740	11,670	0,000	0,000	2,835		0,814			0,000	0,000	0,000		97,981	103,850	0,000	0,793	875,820	1,500	0,000
MONTAGNAC SUR LEDE	5,380	0,350	0,000	0,000	1,750		0,702			0,000	0,000	0,000		229,217	492,940	1,600	1,991	1 237,640	3,810	7,750
MONTAURIOL	0,000	11,020	0,000	1,659	0,900		0,000			0,000	0,000	0,000		41,099	97,300	0,000	7,409	831,310	1,250	0,000
MONTAUT	5,080	0,000	0,000	0,000	1,358		0,000			0,000	0,000	0,000		94,948	182,190	0,000	0,000	1 119,730	1,100	14,592
MONVIEL	0,000	1,480	0,000	0,000	0,720		0,000	0,810		0,000	0,000	0,000		48,888	22,460	0,000	0,490	545,170	0,000	3,140
MOULINET	0,000	6,160	0,000	0,000	1,150		0,000			0,000	0,000	0,000		127,710	155,360	0,000	1,825	1 149,990	0,820	13,990
PAILLOLES	0,000	13,730	0,000	7,000	2,900		0,000			5,652	0,000	0,000		49,552	82,730	0,000	0,000	754,440	0,000	0,000
PARRANQUET	1,500	0,000	0,000	4,120	0,800		0,000			0,000	0,000	0,000		83,497	154,730	0,000	11,563	696,050	0,240	9,680
PAULHIAC	4,220	2,000	0,000	9,180	2,350		0,000			0,000	0,000	0,000		274,741	733,550	0,350	0,000	1 144,510	1,840	14,910
RIVES	4,320	5,270	0,660	33,150	1,330		0,000			5,060	21,490	0,000		152,452	67,180	0,000	1,135	980,820	1,540	4,590
SAINT-AUBIN	8,460	5,270	0,000	3,355	4,000		0,000			0,000	0,000	13,865	17,014	258,034	65,910	0,000	0,195	1 468,305	2,450	0,000
SAINT ETIENNE DE VILLEREAL	0,000	6,369	0,000	2,489	0,430		7,572			3,790	3,760	0,000		38,584	236,697	2,970	0,000	1 158,230	3,680	0,000
SAINT EUTROPE DE BORN	0,000	20,741	0,000	2,693	6,860		0,752			4,850	0,000	0,000		146,770	498,313	9,459	0,244	14 696,360	2,270	0,000
SAINT MARTIN DE VILLEREAL	0,000	1,440	0,760	0,000	0,550		0,000			0,000	0,000	0,000		58,395	129,320	0,000	9,337	616,370	0,740	4,840
SAINT MAURICE DE LESTAPEL	3,120	5,680	0,000	0,000	1,170		8,610			0,000	0,000	0,000		70,600	108,060	0,000	0,000	571,490	0,000	10,270
SAINT QUENTIN DU DROPT	0,000	4,270	10,400	0,000	1,900		0,000		2,894	0,000	0,000	5,530		122,257	112,530	0,000	28,920	891,520	0,570	5,720
SALLES	4,849	5,280	0,000	6,540	2,130		0,000			0,000	0,000	0,000		169,615	606,090	1,938	1,417	1 358,350	1,790	0,000
SAVIGNAC SUR LEYZE	4,660	3,590	0,000	0,000	2,200		0,000			3,983	11,540	1,950		159,449	127,210	0,000	0,000	821,230	1,480	0,710
SERIGNAC PEOUDOUDOU	0,000	2,820	0,000	4,170	1,300		0,000			0,000	0,000	0,000		31,285	116,965	0,000	7,762	1 038,700	1,160	7,840
TOURLIAC	0,000	1,780	0,000	0,000	1,450		0,000			0,000	0,000	0,000		873,851	3,720	0,000	1,169	100,730	0,300	0,000
VILLEREAL	20,930	69,091	20,028	33,902	10,400		0,000			5,110	8,020	0,000		82,211	111,072	0,000	2,566	1 005,550	2,320	17,600

2-4 Prospective : simulation et cohérence.

Habitat

L'objectif démographique fixé pour la communauté de communes de Bastides en Haut-Agenais – Périgord est de 18 300 habitants (population municipale) à l'horizon 2030.

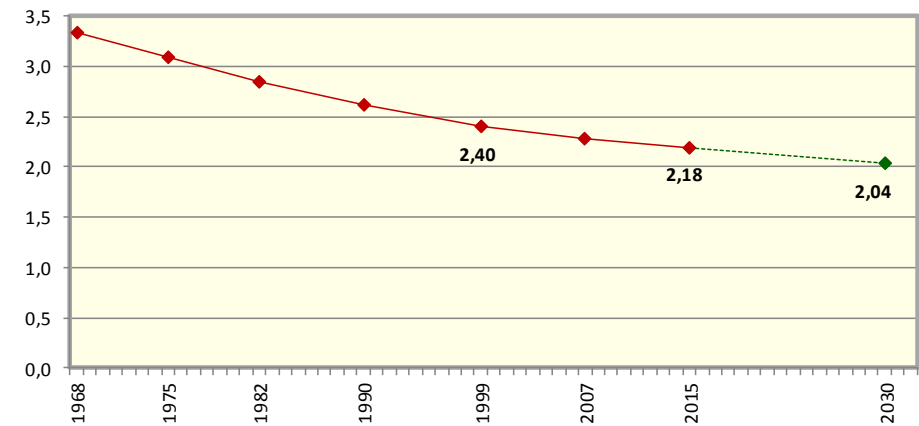
Cet objectif correspond à une croissance annuelle de 0,45% par an, dans la continuité de la dynamique observée sur la période 1999-2015 (0,48%).



Perspectives démographiques à l'horizon 2030

En faisant l'hypothèse que la population des collectivités (maisons de retraite, foyers) restera stable, que la diminution du nombre de personnes par ménage se poursuivra dans le temps (on tablera pour la période 2015-2030 sur une atténuation de 30% du rythme observé entre 1999 et 2015), le nombre de résidences principales nécessaires pour héberger la population des ménages 2030 (17 911 personnes) serait de 8785.

Soit, en déduisant les résidences principales recensées en 2015 (7675), un besoin de **1110 résidences principales supplémentaires par rapport à 2015**.



Perspectives d'évolutions du nombre de personnes par ménage à l'horizon 2030

	1999	2015	2030
Population totale	15 939	17 151	18 300
dont population des collectivités (maisons de retraite, foyers)	319	389	389
dont population des ménages	15 620	16 762 (+1142)	17 911 (+1149)
Nombre de résidences principales	6495	7675 (+1180)	8785 (+1110)
Nombre de personnes par logement (population des ménages)	2,4	2,18	2,04
Nombre de résidences principales supplémentaires mobilisées sur la période 1999-2015		1180	
dont nécessaires au maintien de la population (desserrement des ménages)		670	
dont nécessaires à l'accroissement de la population		510	
Nombre de résidences principales supplémentaires à mobiliser sur la période 2015-2030			1110
dont nécessaires au maintien de la population (desserrement des ménages)			546
dont nécessaires à l'accroissement de la population			564

Besoins en résidences secondaires et logements occasionnels 2015-2030

Le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels a fortement augmenté entre 1999 et 2007 (58,5 par an), période marquée par l'implantation d'importantes unités touristiques comme la résidence du Lac à Monflanquin, et de façon plus modérée sur la période 2007-2015 (13,7 par an). La croissance projetée du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels à l'horizon 2030 est calée sur le rythme de cette dernière période, soit un besoin **estimé à 206 logements sur la période 2015-2030**.

Besoins totaux en logements sur la période 2019-2030

Les besoins totaux en logements sur la période 2015-2030 sont de :

- Résidences principales : 1110 logements
- Résidences secondaires et logements occasionnels : 206 logements

Soit 1316 logements

Les logements autorisés sur la période 2015-2017 sont au nombre de 87, le nombre estimé pour l'année 2018 est de 19 (identique à 2018), soit un total de 106 résidences supplémentaires sur la période 2015-2018.

Les besoins totaux en logements à mobiliser sont donc estimés à l'horizon 2030 à 1210 logements.

Les ressources mobilisables :

Le recensement INSEE 2015 décompte 1251 logements vacants sur le territoire. Une part de cette vacance, habituellement estimée à 5% du parc, soit 541 logements, est nécessaire pour assurer la fluidité du marché à la location ou à la vente. Au-delà, et même si le taux de logements vacants est sur la communauté de communes

(11,6%) comparable à celui observé à l'échelle départementale (11,1%), il s'agit souvent de vacance de longue durée (710 logements) qu'il convient de viser à résorber. Une diminution de la vacance de longue durée de 20% permettrait de remobiliser 142 logements, alors que dans le même temps, l'augmentation du nombre total de logements engendrerait une augmentation de la « vacance de fluidité » de 66 logements, soit une résorption globale de **76 habitations** permettant de ramener le taux de vacance à moins de 10%.

Les logements mobilisables par mutation ou changement de destination sont estimés pour leur part à six par an, soit **66 logements** sur la période.

Le potentiel total ainsi mobilisable est donc estimé à 142 logements.

Les besoins en construction neuve :

142 des 1210 logements nécessaires pour atteindre les objectifs de la communauté de communes de Bastides en Haut-Agenais – Périgord en matière d'habitat étant mobilisables dans le bâti existant, **les besoins en construction neuve sur la période 2019-2030 sont évalués à 1068 logements,**

Les 1068 logements se répartissent de la façon suivante :

Les communes rurales = 412 logements

Les pôles secondaires = 206 logements

Les bourg centres = 450 logements

Le Besoin en foncier

Le besoin estimé prend en compte la parcelle, modèle culturel le plus répandu.

La taille moyenne des parcelles a été prise en compte de la façon suivante :

- Communes rurales 1300m²
- Pôles secondaires = 1200m²
- Bourgs centres 1000 m²

Soit 123,28 hectares pour la communauté de communes.

La mixité nécessaire à l'installation d'activités dans les zones U et AU 18,5 hectares soit 15% du total.

La voirie et l'espace public nécessaires au projet sont de 42,5 hectares 30% du total.

Soit un besoin total de 184,3 hectares pour l'habitat.

Le projet se décline de la façon suivante entre les groupes de communes figurant dans les tableaux ci-après.

La spatialisation des secteurs pris en compte dans le calcul de la densification est décrite dans les annexes.

Communes rurales (69,4)	Densification	Extension		TOTAL
		A cours terme AU	A long terme 2AU	
BEUGAS	0,2	2,9		3,1
BOUDY DE BEAUREGARD	2,3	2,6		4,9
BOURNEL	0,8	1,22		2,02
CAHUZAC	2,7			2,7
CAVARC	0,47	1,04		1,51
DEVILLAC	0,41	1,6		2,01
DOUDRAC	1			1
DOUZAINS	0,4	2,3		2,7
FERRENSAC	0,2	2		2,2
GAVAUDUN		2,34		2,34
LACAUSSADE	0,35	1,8		2,15
LALANDUSSE	0,7	1,3		2
LE LAUSSOU		2,7		2,7
LE RAYET	1,07	0,71		1,78
MAZIERES-NARESSE		1,3		1,3
MONSEGUR	0,7	2,7		3,4
MONTAGNAC SUR LEDE	0,28	1,75		2,03
MONTAURIOL	1,3	0,9		2,2
MONTAUT	0,086	1,684		1,77
MONVIEL		0,72		0,72
MOULINET	0,32	0,56	0,84	1,72
PAILLOLES	0,56	2,9		3,46
PARRANQUET	0,2	0,8		1
PAULHIAC	0,15	0,93	1,42	2,5
RIVES	0,8	1,7		2,5
SAINT ETIENNE DE VILLEREAL	2,26	0,55		2,81
SAINT MARTIN DE VILLEREAL		0,55		0,55
SAINT MAURICE DE LESTAPEL	0,41	1,17		1,58
SAINT QUENTIN DU DROPT		1,9		1,9
SALLES	0,55	2,13		2,68
SAVIGNAC SUR LEYZE	0,7	2,5		3,2
SERIGNAC PEBODOU		1,3		1,3
TOURLIAC		1		1
Total général	18,87	49,55	2,26	70,68

Poles Secondaires (36,7)	Densification	Extension	TOTAL
CASTELNAUD DE GRATECAMBE	1,12	4,11	5,23
LA SAUVETAT SUR LEDE	0,67	6,23	6,9
LOUGRATTE	0,9	4,74	5,64
MONBAHUS	1,15	4,7	5,85
SAINT AUBIN	0,83	4	4,83
SAINT EUTROPE DE BORN	0,98	5,94	6,92
Total général	5,65	29,72	35,37

Bourg centre (80,4)	Densification	Extension	TOTAL
CANCON	7,5	9,5	17
CASTILLONNES	7,38	10	17,38
MONFLANQUIN	12,78	15,6	28,38
VILLEREAL	6	10,3	16,3
Total général	33,66	45,4	79,06

TOTAL	58,18	124,67	2,26	185,11
--------------	--------------	---------------	-------------	---------------

Le besoin pour atteindre l'objectif du nombre de constructions liées à l'habitat est donc de 184,76 hectares pour 11 ans soit 167,55 pour dix ans.

La consommation des dix dernières années (2006 – 2016) était de 189 hectares pour l'habitat. Soit une baisse de 21,45 hectares soit 11,4 %

La comparaison avec la surface mobilisable à cours terme qui est de 124,67 montre que la surface urbanisable a diminué de 64,33 hectares Soit une baisse de 34 %

Le coefficient de modération de la consommation des sols défini dans le PADD est de 0,9 soit une consommation maximale dans le PLUI de 187 hectares. Le projet de PLU respecte le PADD.

Activité

Comme il est indiqué page 133 seules les surfaces des zones de niveau intercommunales ont été prise en compte dans le calcul de la consommation des sols. En effet, les surfaces liés aux entreprises présentes sur le territoire qui ont exprimés un projet de développement qui justifie les surfaces demandées, qu'il est impossible de ne pas prendre en compte soit en terme de zones AUX ou bien de Stecal A1.

Le potentiel des zones d'activités intercommunales est de 39,4 hectares pour 11 ans soit 35,8 hectares pour 10 ans

Le total des surfaces de projets liés au PLU est de 35,8 hectares alors que la consommation passée était de 48,5 hectares.

La maîtrise de la consommation des sols est de 12,7 hectares soit une baisse de 26 %.

(Tableau des surfaces potentiellement constructibles dans les zones UX, AUX et 2AUX)

	CASTILLONNES	SAINT QUENTIN	CAHUZAC	CANCON	CASTELNAUD	LA SAUVETAT	VILLEREAL	MONFLANQUIN	Total
Zone UX	0	0	0,9	2,2		0	3,5	4,3	10,9
ZONE AUX	5,4		1,2	5,3	1,1	1,1	1,4	3,7	19,2
ZONE 2AUX		2,8					2,2	4,3	9,3
TOTAL AUX, 2AUX									28,5
TOTAL									39,4

Loisirs

Le potentiel des zones de loisirs est d'environ de 40 hectares pour 11 ans, soit 36,36 hectares pour 10 ans

Le besoin en termes de projets privés soit pour l'activité ou le loisir n'est pas pris en compte dans le cadre du calcul car il est nécessaire pour le territoire que les entreprises présentes se maintiennent et se développent. Leurs besoins de sol sont inhérents à leur activité.

Une approche qualitative sera recherchée pour minimiser l'impact des projets sur le sol sans pour autant les bloquer dans leur développement.

2-5 Justification des OAP et des règles

Les règles mises en place dans le PLU ont pour objectif de contribuer à la maîtrise de la consommation des sols sur chaque parcelle.

Pour cela les règles d'implantation seront rédigées de telle façon que l'on puisse implanter une autre maison sur la même parcelle.

L'intégration dans le site sera privilégiée et pour cela la prise en compte de la pente devra être effective (cf. OAP transversales),

Les franges entre les quartiers d'habitation et l'espace agricole seront définies dans chaque projet d'aménager.

L'imperméabilisation des sols sera prise en compte dans les règles afin de minimiser les impacts de ruissellement.

	Ua	Ub	UL	UX	AU	AUX	AUL	A	A1	Nh	NL
Implantation par rapport aux voies	0	de 0 à 7m Libre de 0 à 20 m	0 ou > 2 m	0 ou > 2 m	0 ou > ou = 7m	0 ou > 2 m	0 ou > 2 m	> 2 m	Dans la zone	NR	0 ou > 2 m
Implantation par rapport aux voisins	0	0 > impl < ou = H/2 avec un mini compris entre 2 et 3mètres	0 ou > 2 m	libre	0 > impl < ou = H/2 avec un mini compris entre 2 et 3mètres	libre	0 ou > 2 m	> 2 m	Dans la zone	NR	0 ou > 2 m
hauteur constructions	H maxi 3 niveaux	H maxi 3 niveaux	HLL : H maxi 7 m	NR	H maxi 3 niveaux	NR	H maxi 9 m	NR	H maxi 9 m	H maxi 3 niveaux	H maxi 4 m
hauteur garage	H maxi 3,5 m	H maxi 3,5 m	Hotel : H max 3 niveaux					Logement : H max 3 niveaux			
Clôture façade	Maxi 1,5m	Maxi 1,5m	Maxi 1,8m	Maxi 1,8m	Maxi 1,5m	Maxi 1,8m	Maxi 1,8m	Maxi 1,8m	Maxi 1,8m	Maxi 1,5m	Maxi 1,5m
Clôture limite	Maxi 1,8m	Maxi 1,8m	Maxi 1,8m	Maxi 1,8m	Maxi 1,8m	Maxi 1,8m	Maxi 1,8m	Maxi 1,8m	Maxi 1,8m	Maxi 1,8m	Maxi 1,8m

La prise en compte de la politique de transition énergétique dans le cadre du territoire TEPOS est intégrée dans l'OAP « rénovation bâti » et dans le règlement écrit.

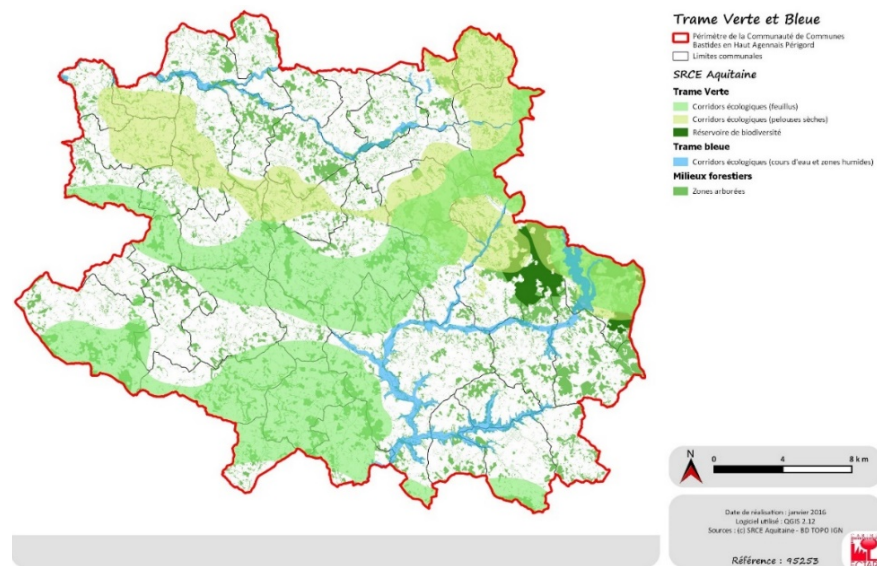
Chaque porteur de projet pourra s'y référer.

2.6 Justification des choix concernant l'environnement

Suite au diagnostic partagé, les élus ont proposé dans le PADD plusieurs axes dont l'axe 3 « Le Maintien d'une attractivité contextualisée et respectueuse des biens communs ».

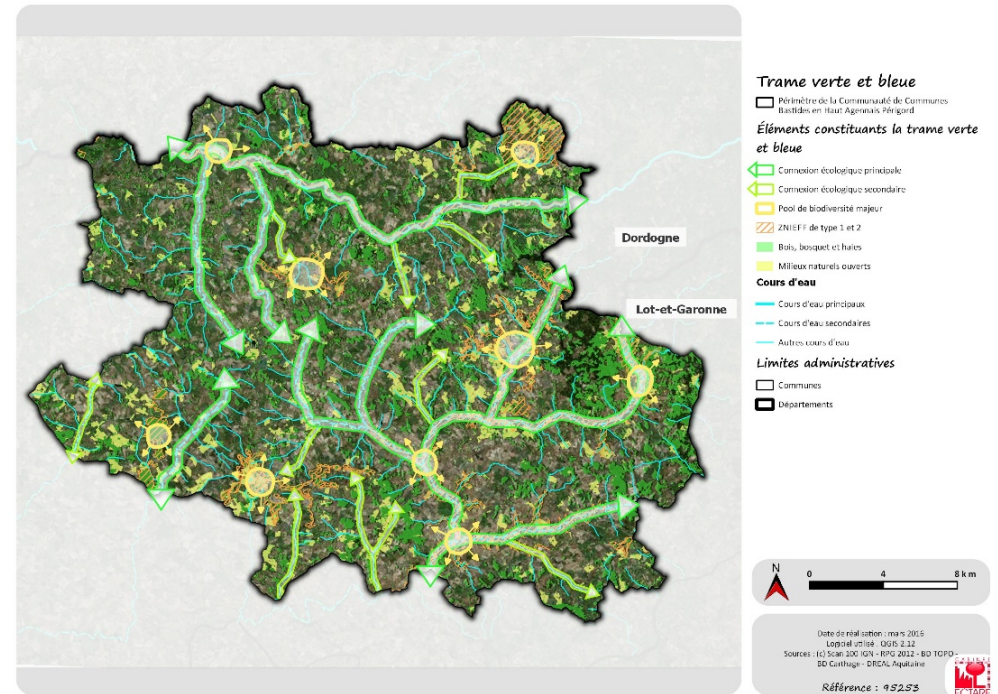
Chaque proposition du PADD a été déclinée à travers un zonage spécifique et des outils de protections adaptés.

En préalable il a été rappelé la nécessité de prendre en compte la TVB à l'échelle régionale (SRCE Aquitaine) : la trame bleue à travers les cours d'eau traversant le territoire et la trame verte à travers les boisements et les haies.



Trame verte et bleue sur le SRCE Aquitaine

Également une première trame avait été proposé dans le diagnostic :



Trame verte et bleue à l'échelle du territoire

⇒ Ce que dit le PADD

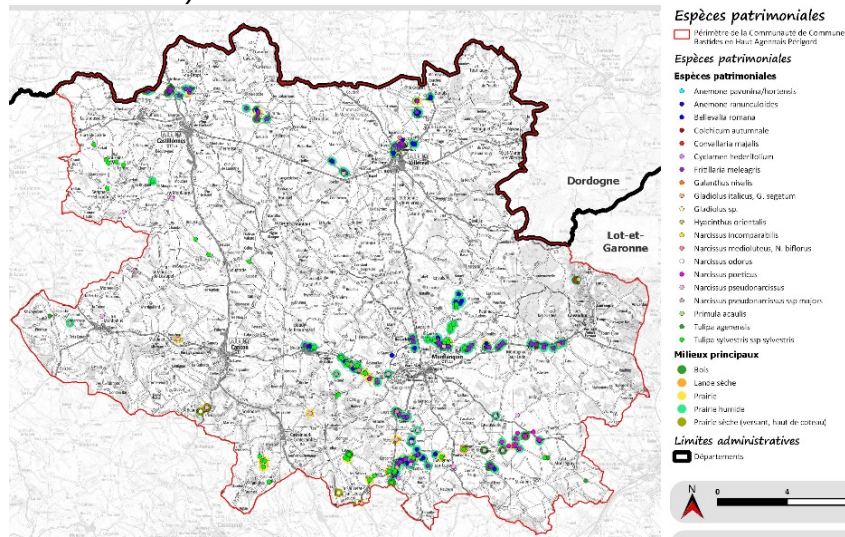
Axe 3 Le Maintien d'une attractivité contextualisée et respectueuse des biens communs

3-2-36 Préserver les espèces patrimoniales identifiées sur le territoire et leurs habitats.

⇒ Traduction au niveau du zonage

Les espèces végétales patrimoniales (source : CD47, CEN Aquitaine) ont été évitées. Ces secteurs sont classés N avec une prescription ZNIEFF car ces espèces sont présentes essentiellement dans les ZNIEFF.

- 4 protégées au niveau national : Tulipe des bois (prairies, champs non traités, bords de route), Jacinthe de Rome (prairies humides, bords de ruisseaux), Gagée jaune (lisières de forêts alluviales), Sabline des chaumes (champs pierreux, coteaux calcaires)
- 1 protégée au niveau régional : Fritillaire pintade (prairies humides)



Espèces patrimoniales.

⇒ **Ce que dit le PADD**

Axe 3 Le Maintien d'une attractivité contextualisée et respectueuse des biens communs

3-2-37 Préserver les zones humides naturelles identifiées sur le territoire et les espèces animales et végétales qui leurs sont inféodées

3-2-38 Les ripisylves des cours d'eaux

3-2-40 Les rivières et les principaux cours d'eau seront classés dans un zonage spécifique illustrant la trame bleue.

⇒ Traduction au niveau du zonage

-Une zone tampon N de 20m de chaque côté est appliquée **le long des cours d'eau** avec un sur-zonage EBC, L151-23 ou L151-19 en fonction des secteurs.

-L'ensemble des zones humides transmises par le CD47 et EPIDROPT sont classées en Nhu.

L'évaluation des incidences environnementales du PLUi arrêté a également pris comme hypothèse préalable le respect de la réglementation en vigueur liée à la prise en compte de l'environnement.

⇒ Ce que dit le PADD

Axe 3 Le Maintien d'une attractivité contextualisée et respectueuse des biens communs

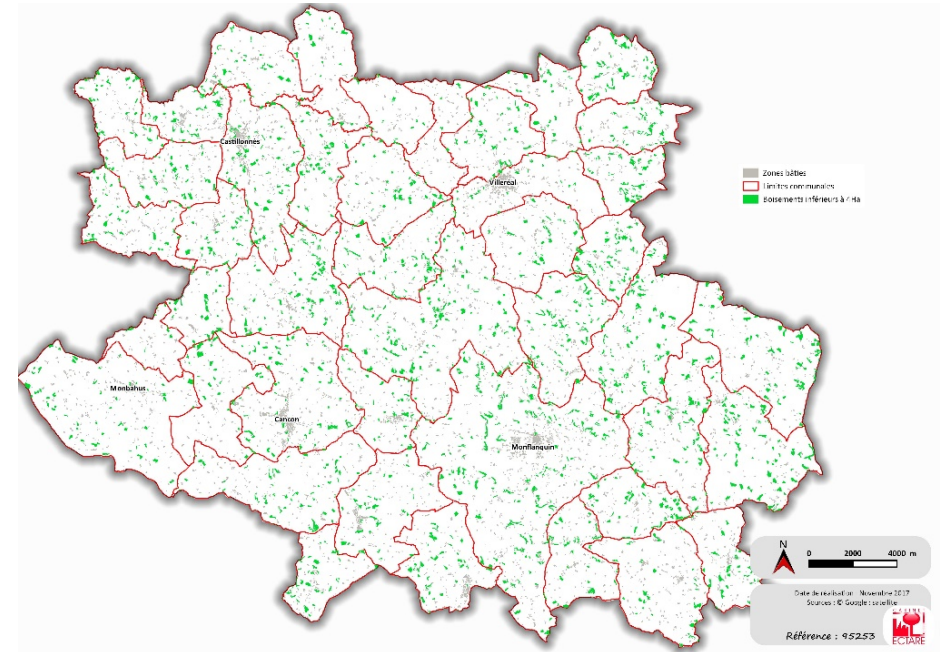
3-2-35 Les protections de bois ne seront pas superposées avec d'autres protections (code forestier, MH) hormis dans les cas particuliers d'enjeux liés aux zones humides (ripisylves, forte pente, habitats d'espèces spécifiques)

⇒ Traduction au niveau du zonage

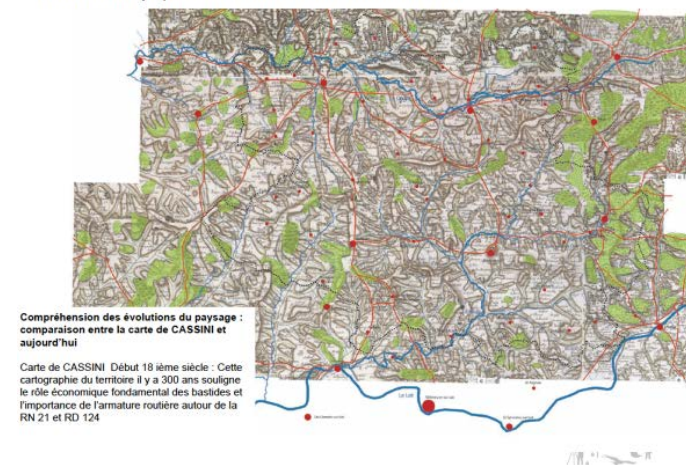
Distinguer les boisements supérieurs et inférieurs à 4 ha.

- o **Cas des boisements supérieurs à 4 ha, ne les classer en EBC que dans les cas suivants :**
 - Forte pente (> 10%)
 - Biodiversité identifiée (exemple : intersection avec un cours d'eau favorable aux poissons migrateurs)
 - Enjeu paysage fort et partagé
 - Point de vue majeur avec ligne de crête
 - Bois historique (plan de Cassini ...)
- o **Cas des boisements inférieurs à 4 ha, les classer en EBC car aucune autre protection :**

Cas des boisements inférieurs à 4 ha

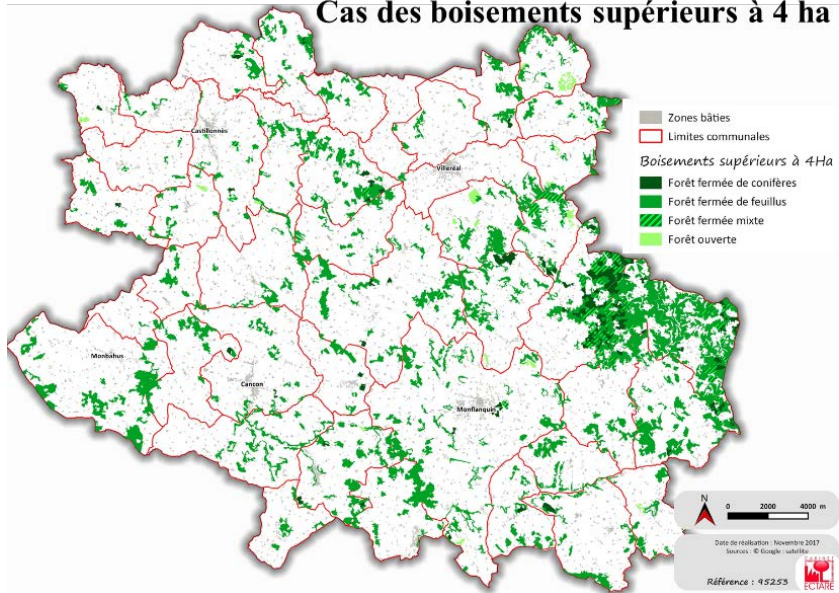


UN PAYSAGE CONSTRUIT PAR L'HISTOIRE HUMAINE – Un territoire constitué autour de 3 bastides (Castillonnes – Villereal – Monflanquin) la sauveté de Cancon et du château de Gavaudun

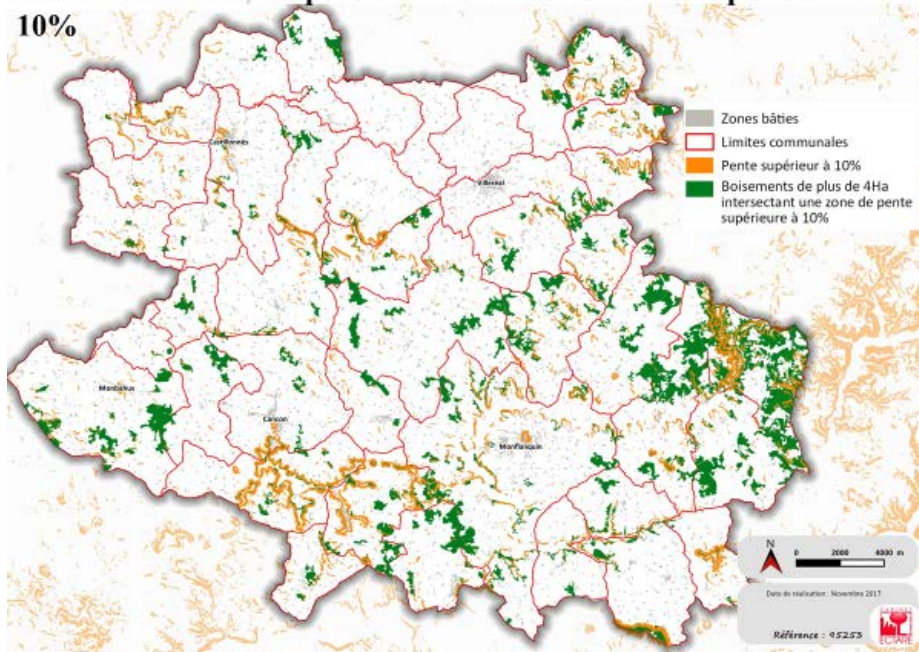


Carte de Cassini

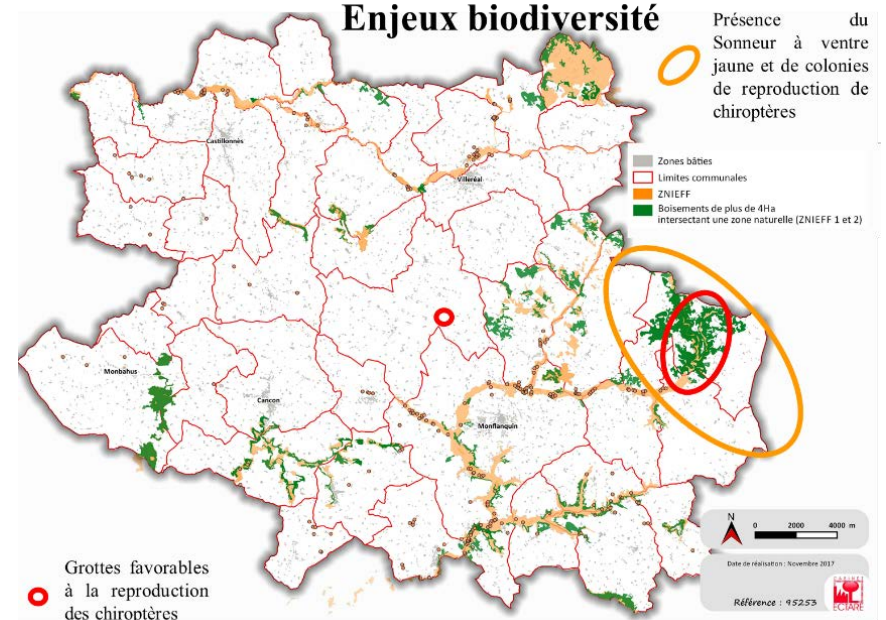
Cas des boisements supérieurs à 4 ha



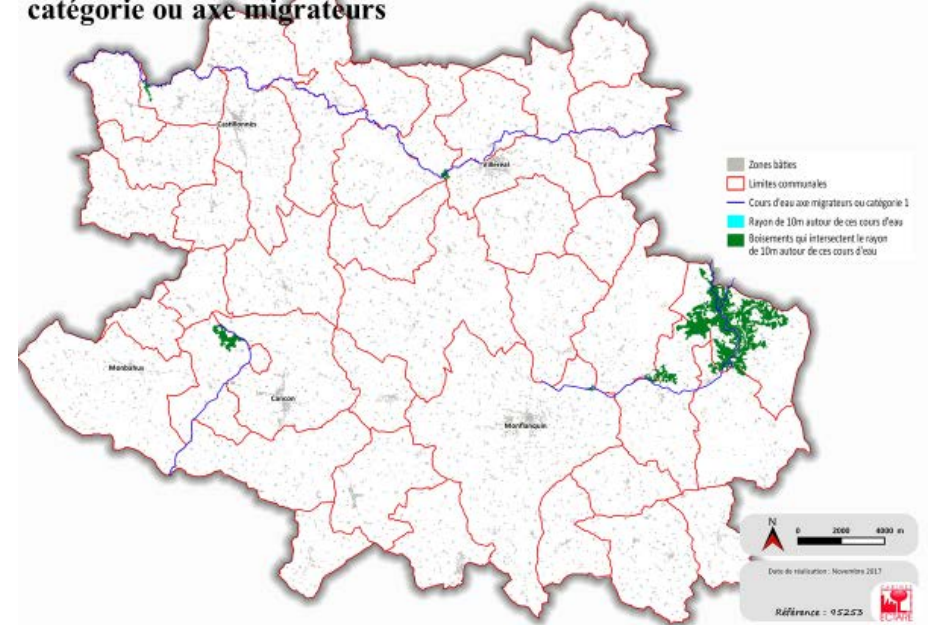
Cas des boisements supérieurs à 4 ha intersectant une pente à + de 10%

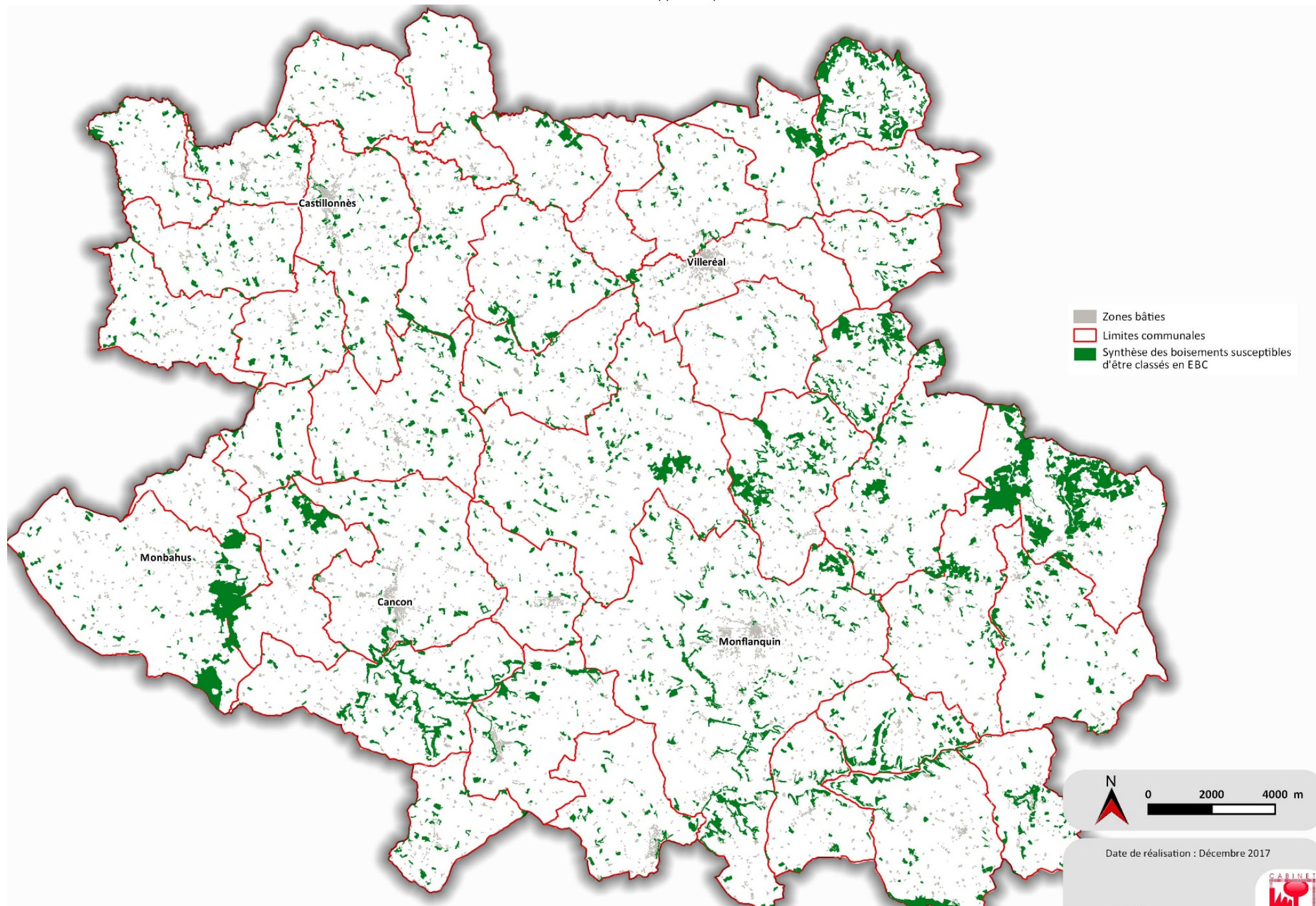


Enjeux biodiversité



Cas des boisements supérieurs à 4 ha Intersectant cours d'eau 1ère catégorie ou axe migrateurs



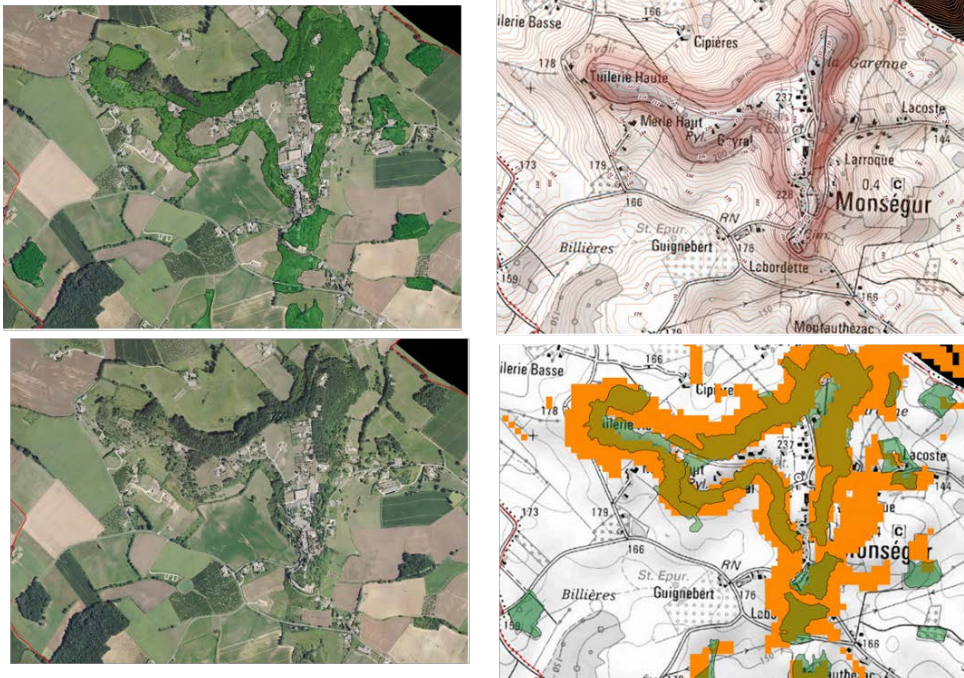


⇒ Ce que dit le PADD

Axe 3 Le Maintien d'une attractivité contextualisée et respectueuse des biens communs

- 3-1-28 Maintenir l'équilibre des parties boisées,
- 3-1-29 Protéger au titre de l'article L151-23 les crêtes boisées et notamment pour certains pechs.

⇒ Traduction au niveau du zonage



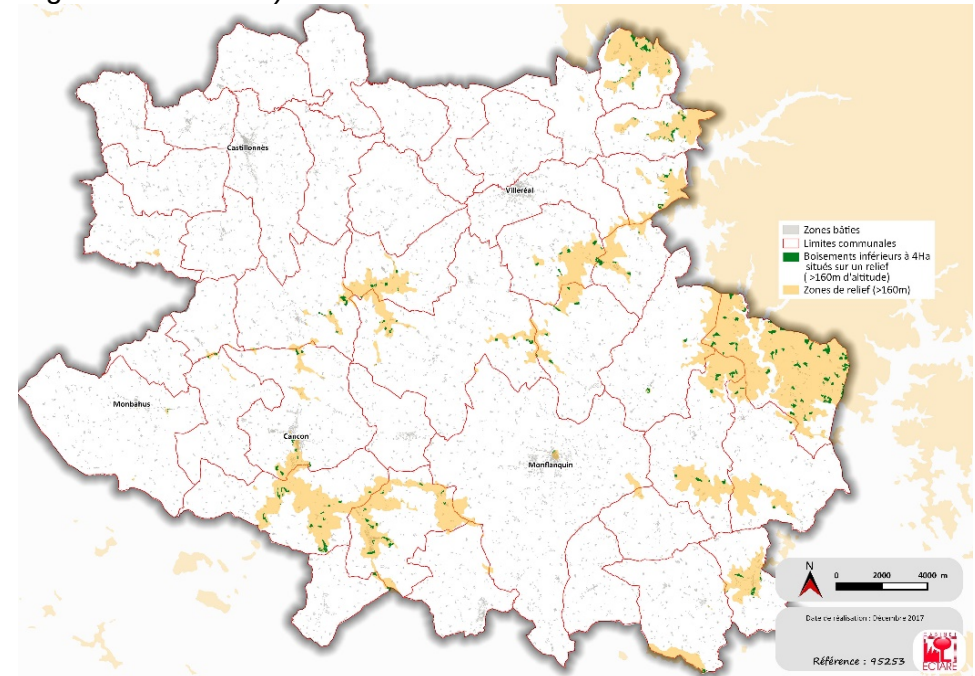
⇒ Ce que dit le PADD

Axe 3 Le Maintien d'une attractivité contextualisée et respectueuse des biens communs

- 3-2-34 Identifier sur l'ensemble de la communauté de communes, les bois implantés à flanc de coteaux, et ceux dont la taille les fragilise, qui pourront être classés en Espaces Boisés Classés (EBC).

⇒ Traduction au niveau du zonage

L'ensemble des boisements inférieurs à 4 ha (non soumis au règlement forestier) situés à flanc de coteaux seront en EBC.



Boisements à flanc de coteaux inférieurs à 4 ha classés en EBC

Ce que l'on peut faire dans un EBC

Le classement Espace Boisés Classés est une protection forte des boisements, arbres repères, haies.

Dans le PLU ils sont identifiés par un sur-zonage spécifique.

L'article L 113-1 :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

L'article L113-2

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

Pour la vie quotidienne des propriétaires de bois classés, il est donc possible de ramasser des branches tombées, couper une branche (qui dépasse), voir couper un arbre mais à la condition de le laisser repousser.

Il est interdit de changer la nature du sol, c'est-à-dire empêcher un arbre de pousser.

En conséquence, l'aménagement de chemin entre les arbres est interdit.

2-7 Les éléments figurant sur le règlement graphique :

• Les emplacements réservés

Les emplacements réservés marquent la volonté intercommunale et communale de s'inscrire dans une démarche prospective pour un programme spécifique sur un site et d'être en phase avec le besoin des futurs habitants en 2030. Dans ce PLUI, ils sont au nombre de 91 et se répartissent de la façon suivante :

BEAUGAS

1B	Création d'accès	Commune
2B	Création d'accès	Commune
3B	Création d'accès	Commune
4B	Mise en sécurité de l'aménagement - Augmentation de la visibilité	Commune

BOUDY DE BEAUREGARD

1Bou	Mise en sécurité de l'aménagement - Augmentation de la visibilité	Commune
------	--	---------

BOURNEL

1Bo	Création d'un espace public planté	Commune
-----	------------------------------------	---------

CANCON

2Can	Extension du cimetière	Commune
3Can	Création d'une amorce de voie pour futur quartier - Création d'un espace public	Commune
5Can	Création d'un accès piéton à la butte	Commune
6Can	Création d'un accès piéton à la butte	Commune
7Can	Amélioration de la visibilité	Commune

CASTELNAUD-de-GRATECAMBE

1Cast	Aménagement du carrefour RN21	Commune
2Cast	Revitalisation de centre-bourg : Création de stationnement	Commune
3Cast	Revitalisation de centre-bourg : Création de stationnement	Commune
4Cast	Revitalisation de centre-bourg : Création d'un équipement public - logement	Commune
5Cast	Revitalisation de centre-bourg : Création d'un équipement public - logement	Commune
6Cast	Revitalisation de centre-bourg : Création de logement	Commune
7Cast	Revitalisation de centre-bourg : Création de logement	Commune
8Cast	Revitalisation de centre-bourg : Création de logement	Commune
9Cast	Revitalisation de centre-bourg : Création d'un belvédère	Commune
10Cast	Revitalisation de centre-bourg : Création de jardins	Commune

CASTILLONNES

1Cas	Extension du cimetière	Commune
2Cas	Création d'une place publique	Commune
3Cas	Création d'une voie de liaison	Commune
4Cas	Création de chemin piétonnier	Commune
5Cas	Création de chemin piétonnier	Commune

DEVILLAC

1Dev	Création d'un parc	Commune
2Dev	Création d'une STEP	Commune

DOUZAINS

1Dou	Création d'une liaison	Commune
------	------------------------	---------

FERRENSAC

1Fe	Aménagement d'une place avec stationnement	Commune
-----	--	---------

LA SAUVETAT SUR LEDE

1Lsl	Extension du cimetière	Commune
------	------------------------	---------

LACAUSSADE

2Lac	Aménagement de la RD	Commune
3Lac	Aménagement de la RD	Commune

LE LAUSSOU

1Le	Aménagement d'un rond-point	Commune
-----	-----------------------------	---------

Le RAYET

1Ray	Création d'une place publique	Commune
------	-------------------------------	---------

LOUGRATTE

1Lou	Création d'une liaison	Commune
------	------------------------	---------

MAZIERES-NARESSE

1Maz	Création d'une liaison	Commune
2Maz	Création d'une place	Commune
3Maz	Elargissement de voie	Commune

MONBAHUS

1Monb	Création d'un espace public	Commune
-------	-----------------------------	---------

MONFLANQUIN

1Monf	Extension de la plaine des sports	Commune
2Monf	Création d'un parking	Commune
3aMonf	Création de l'amorce d'une voie	Commune
3bMonf	Création de l'amorce d'une voie	Commune
3cMonf	Création de l'amorce d'une voie	Commune
4Monf	Création de liaison	Commune
5Monf	Sécurisation du carrefour	Commune
6Monf	Aménagement d'une voie pour accéder au quartier du Vignal	Commune

7Monf	Création d'une voie pour accéder au quartier de Galayssac	Commune
8Monf	Création d'une amorce de voie	Commune
9Monf	Sécurisation de l'intersection entre RD et nouvelle voie	Commune
10Monf	Création d'une voie de quartier	Commune
11Monf	Création d'un bassin de rétention	Commune
12Monf	Aménagement de voie	Commune
13Monf	Aménagement de voie	Commune
14Monf	Elargissement du cimetière	Commune

MONSEGUR

1Mons	Protection du point de vue	Commune
2Mons	Création d'une rue de desserte	Commune
3Mons	Création d'un équipement public & logement	Commune
4Mons	Protection du point de vue	Commune
5Mons	Création d'un espace de point de vue	Commune
6Mons	Création d'un parking	Commune

MONTAGNAC SUR LEDE

1Mont	Agrandissement de l'école	Commune
-------	---------------------------	---------

MONTAURIOL

1Montaur	Création d'un parking	Commune
----------	-----------------------	---------

MONTAUT

1Mo	Création d'une placette	Commune
2Mo	Création d'une placette	Commune

MONVIEL

1Monv	Création d'une station d'épuration	Commune
2Monv	Sécurisation du carrefour	Commune
3Monv	Stationnement et espace de retournement	Commune
4Monv	Aménagement d'espace public et de stationnement	Commune

MOULINET

1Mou	Création d'une station d'épuration	Commune
------	------------------------------------	---------

PAILLOLES

1Pai	Création d'une amorce de voie	Commune
------	-------------------------------	---------

SAINT AUBIN

1StAu	Aménagement de la voie	Commune
-------	------------------------	---------

SAINT ETIENNE DE VILLEREAL

1StEt	Création d'une placette	Commune
2StEt	Création d'un parking enherbé	Commune

SAINT EUTROPE DE BORN

1StEut	Création d'une rue	Commune
2StEut	Création d'un espace public	Commune

SAINT MARTIN DE VILLEREAL

1StM	Placette de retournement	Commune
------	--------------------------	---------

SAVIGNAC SUR LEYZE

1Sav	Création d'une voie de desserte	Commune
2Sav	Création d'une voie de desserte	Commune
3Sav	Création d'une voie de desserte	Commune

SAINT MAURICE DE LESTAPEL

1StMau	Aménagement de la Départementale	Département
2StMau	Aménagement de la Départementale	Département
3StMau	Aménagement de la Départementale	Département

SAINT QUENTIN DU DROPT

1StQ	Aménagement d'un chemin piéton - Boucle avec la Dordogne	Commune
2StQ	Aménagement d'un chemin piéton	Commune
3StQ	Aménagement d'un chemin piéton	Commune

VILLEREAL

1Vil	Création de liaison	Commune
2Vil	Création d'une amorce de liaison	Commune

• Les secteurs de préemption

La communauté de communes a prévu de mettre en place un droit de préemption dans les zones Ua, Ub, UX, UL, AU, 2AU, AUX, AUL, 2AUX du PLUI (dans le cadre du code de l'urbanisme).

• Les servitudes d'utilité publique

Plusieurs types de servitude (cf. annexes) existent sur la commune dont:

- A2 Servitude attachée à l'établissement des canalisations souterraines d'irrigation.

1645	A.S.A. de LAMOUTHE CANCON
1655	A.S.A. des BOUDEAUX
1659	A.S.A. des Coteaux de VILLENEUVE – NORD
1662	A.S.A. du CANCONNOIS

décret 13/06/1961

1664	A.S.A. du MOYEN LOT
1670	S.I. des EAUX de la LEMANCE

- A4 Terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise de ces cours d'eau.

61	La Mascarde (ruisseau) A.P. 20/12/1966
378	La Douyne des Evêques (ruisseau) A.S.P. 25/05/1981
386	La Lède (rivière) A.P. 20/12/1966
737	La Douyne de Montauriol (ruisseau) A.S.P. 25/05/1981
1092	L'Estepel (ruisseau) A.S.P. 25/05/1981
1448	Le Tolzac (Petit) (ruisseau), A.P. 20/12/1966
1548	Le Cluzelou (ruisseau) A.P. 20/12/1966
1549	La Leyze (ruisseau) A.P. 20/12/1966
1550	Le Laussou (ruisseau) A.P. 20/12/1966
1573	Le Tolzac (ruisseau) A.P. 20/12/1966

-A5 Canalisations publiques d'eau et d'assainissement

Non Cartographié

8	Canalisations d'eau et d'assainissement
---	---

Loi du 04/08/1962

117	Canalisations publiques d'eau et d'assainissement
-----	---

Loi du 04/08/1962

- AC1 – Monuments historiques Inscrits ou Classés et périmètre de protection de 500 mètres.

Boudy-de-Beauregard,

Eglise Saint-Blaise de Boudy-de-Beauregard, inscrite le 23/08/1996

Bournel,

Eglise Saint-Madeleine, inscrite le 07/07/1948

Cahuzac,

Eglise Saint-Madeleine, inscrite le 07/07/1948

Cancon,

Eglise Notre-Dame de Milhac à Cancon, inscrite Inv. M.H. A.P.R. 27/09/1996

Castillonnes,

Hôtel de cours de Thomazeau, Monument inscrit le 23/08/1996

Cavarc,

Maison à empilage de poutres à Saint Dizier, Monument inscrit le 14/02/1991

Gavaudun,

Château de Gavaudun, Classé M.H. le 30/12/1987
Eglise Saint-Sardos de Laurenque à Gavaudun, Classé M.H. le 03 09 1912
Ancien prieuré St-Sardos de Laurenque, Ins. Inv. M.H. APR. 15/09/1995

Lacaussade,

Château de Canabazès (Lacaussade) ,façades et toitures logis, communs et totalité de l'enceinte avec ses tours, Inv. M.H. Arr. Préf. Rég. 12/04/2001

La Sauvetat-sur-Lède ,

Château de Saint Sulpice, inscrite Inv. M.H. le 04 10 2007

Le Laussou,

Eglise St Pierre (Laussou) Classée M.H. Arr. Minist. 20/09/2006
Cimetière de l'Eglise de Saint Pierre (Laussou) Inv M.H. A.P.R 15/09/1994

Monflanquin ,

Ruines romaines enterrées à Campot (Monflanquin), Classées M.H.
Château de Roquefère (façades, toitures), Classé M.H. A.M. 20/06/1963
Eglise Saint André de Monflanquin (façade occidentale), inscrite Inv. M.H.
Maison à Cornières, place Foch, inscrite Inv. MH A.M. 16/02/1951
Maison du Prince noir, rue Ste Marie, inscrite Inv. MH A.M. 16/02/1951
Eglise St-Martin de Calviac à Monflanquin, inscr. Inv. M.H.A.P.R.
28/12/1995

Montagnac-sur-lède,

Eglise de Montagnac-sur-Lède, inscrite Inv. M.H. A.M. 07/01/1926

Moulinet,

Eglise Saint-Ferréol de Lentignac à Moulinet, inscrite Inv. M.H.
Arr. Préf. Rég. Le 11/09/1997

Montaut,

Eglise Saint-Pierre, M. Classé Inv. M.H. le 03 06 1932

Mazieres-Naresse,

Maison à empilage, inscrite Inv. M.H. le 25/01/1996

Paulhiac,

Eglise de Souliès (commune de Paulhiac), inscrite Inv. M.H.A.M.
20/06/1950
Eglise de Bonne-Nouvelle à Paulhiac, Inv. M.H. A.P.R. 15/09/1994

Rives,

Eglise Saint Pierre-és-Liens de Rives
Inv. M.H.Arr. Préf. Rég. 20/06/1950
Maison à empilage de poutres de Louzaygues M.Ins. le 26/01/1998

Saint-Quentin-sur-Dropt,

Château de Saint Quentin Monument Inscrit partiellement, inscrite Inv.
M.H.Arr. Préf. Rég. 20/06/1994

Savignac-sur-Leyze,

Eglise de Savignac sur Leyze inscrit Inv. M.H. A Min. 13/06/2006
A.M. 16/07/1925

Sérignac-Péboudou,

Eglise de Sérignac M. Inscrit le 07/01/1926

Villeréal ,

Halle M. Classé le 12/07/1907
Eglise Notre Dame M. Classé le
14/03/1927

- AC2 – Site Inscrit et Site Classé

Cahuzac,

Le Bourg Décret Min 19/11/2004

Cancon,

Le bourg, site Inscrit le 27/11/1981

Castillonnès,

Site de la bastide Décret Min. le 25/05/1984
Site du Balet Décret Min. le 23/05/1984

Gavaudun,

Site de la vallée de Gavaudun, site Classé Décret Min. 21/01/1999

Monbahus,

Ruines de l'église de Loupinat et ses abords, site inscrit le
24/12/1943

Monflanquin,

Place à cornières, site inscrit A.M. 01/02/1967
Le bourg et le centre ancien, site inscrit A.M. 27/11/1981

Paulhiac,

Site du Pech de Paulhiac, site inscrit Arr. Minist. 06/01/1993

Saint-Quentin-sur-Dropt,

Le château de Saint-Quentin Site Inscrit le 05/11/1982

- AS1 – Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales

1468 Protection du forage de Beyssac à Monflanquin

AR du 23/03/71

1690 Protection du forage de Savignac-sur-Leyze

A.P. n° 97-0270 du 05/02/1997

1704 Protection de la source de Bougnagou à Paulhiac

A.P. n° 2007-295-23 du 22/10/2007

1705 Protection de la source de Bouyé à Montagnac-sur

Lède A.P. n° 2007-295-23 du 22/10/2007

- EL7 – Servitude d'alignement

383 R.N.21 traverse de Castelnaud de Gratecambe

A.P. 24/08/1905

395 Alignement R.D. 676

602 Alignement R.N.21 (traverse du bourg)

décret 24/06/1865

824 Alignement R.D. n°150

Assemblée Dépt 15.04.1878

- I4A – Ligne électrique haute tension

83 Ligne HT 63 kV Cancon / Villeneuve-sur-Lot

84 Ligne HT 63 kV "Dantou" (St-Aubin) / Villeneuve-sur-Lot

85 Ligne HT 63 kV "Dantou" (St-Aubin) / Sainte-Livrade

205 Ligne THT 225 kV "Dantou" (St-Aubin) - Verlhaguet (82)

232 Ligne HT 63 kV Martiloque I - Dantou

233 Ligne HT 63 kV Martiloque II - Dantou

462 Poste 225 kV / 63 kV / MT de "Dantou" (St-Aubin)

508 Ligne HT 63 kV "Martiloque" (Fumel) - Tuilières (24)

509 Ligne THT 225 kV "Dantou" (St-Aubin) - Tuilières (24)

1348 Poste 63 kV / MT de Cancon

1349 Ligne HT 63 kV Cancon / Doudrac

- I4B – Ligne électrique haute tension

15 Transport et distribution d'énergie électrique - Moyenne

Tension Loi du 15 juin 1906 modifiée

Non Cartographié

- INT1 – Servitude relative aux cimetières

1469 Cimetière de Monflanquin

- PM1 – Servitude résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles (gonflements des argiles)

Plan de Prévention des Risques retrait et gonflement
des argiles A.P. du 02/02/2016

Plan de Prévention des Risques retrait et gonflement des
argiles A.P. du 22/01/2018

- PT3 – Servitude attachée aux réseaux de télécommunication

248 Câbles de télécom R.G.47065/1EE et R.G.47066/1^{ER}

2 - 8 Les protections au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Elles sont au nombre de 221 édifices bâtis ou non bâtis. Elles sont repérées par un triangle rouge sur le plan et par un numéro associé.

Leur énumération, annexée au PLUi, montre l'importance pour la communauté de communes des éléments du petit patrimoine à protéger.

Chaque élément repéré sera soumis à une demande de déclaration préalable de la part de son propriétaire avant tout type de travaux ayant pour effet de le modifier (R421-17 du CU). Le permis de démolir est obligatoire si le projet est de supprimer l'édifice (R421-28 du CU).

2 - 9 Les repérage au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme

Plusieurs édifices qui avaient un usage agricole dans le passé et qui ont un potentiel pour être transformé en maison ont été identifiés dans les zones agricoles.

Leur absence de gêne pour l'agriculture fait de ces bâtiments des habitations potentielles. Ils ont été identifiés sur le plan par un carré jaune avec un numéro associé.

Ainsi leur destination conformément à l'article L 151-11 du code de l'urbanisme pourrait changer de destination sous réserve de la présence des réseaux, de la défense extérieure contre l'incendie,...

Leur réhabilitation devra respecter le volume initial de la construction.

Des bâtiments agricoles non patrimoniaux, désaffectés ou hors d'usage ont été identifiés comme potentiels pour des activités économiques notamment artisanales. Ce repérage permet de revaloriser des constructions existantes, d'éviter les phénomènes de bâtiments en friche et d'offrir des possibilités d'installation sans nouvelle construction (réduction de la consommation d'énergie grise,...). Ils ont été identifiés par un carré rose sur plan.

La liste figure dans les annexes

Chapitre - 4 - Analyse des incidences notables prévisibles et conséquences éventuelles sur la protection des zones d'importance pour l'environnement

« Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

(...)

Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement. »

L'analyse des incidences est réalisée sur la base des dimensions environnementales suivantes :

Dimension écologique (milieux naturels, végétation et faune)

→ Enjeu : préserver la biodiversité et la validité des écosystèmes par le maintien de leurs conditions de reproduction

Dimension pollution (milieux récepteurs : air, eau, sol, activités à l'origine des nuisances, présence de polluants dans l'environnement, incidence des pollutions, aux plans général et local)

→ Enjeu : minimiser les rejets dans les milieux et adapter ces rejets aux capacités de ces milieux

Dimension ressources naturelles (sol en tant qu'espace à gérer, richesse liée au sol : agriculture, sylviculture, eaux superficielles et les richesses qui leurs sont liées : eau potable, pêche, pisciculture, irrigation..., source d'énergies renouvelables : solaire, éolien et hydraulique, biomasse, déchets...

→ Objectif : assurer l'utilisation durable des diverses ressources naturelles (eau, sol, énergie, espace, air, etc) en les prélevant de

manière à ce que les générations futures puissent avoir le même niveau de développement

Dimension sécurité (risques naturels - inondation, érosion, incendie - risques industriels et technologiques)

→ Objectif : minimiser et prévenir les risques naturels, sanitaires et technologiques pour l'homme et pour la nature afin de lutter contre tout ce qui peut porter atteinte à la santé de l'homme et des espèces vivantes

Dimension cadre de vie (santé publique, gestion des déchets, incidence des nuisances, aux plans général et local, accès à la nature et à la campagne, déplacement)

→ Objectif : améliorer le cadre de vie quotidien des hommes et réduire les nuisances

Dimension patrimoine et paysage (patrimoine culturel et architectural, paysage)

→ Objectif : conserver et transmettre aux générations futures des éléments remarquables du patrimoine.

1-1 ANALYSE DES INCIDENCES SUR LA BIODIVERSITE ET LES MILIEUX NATURELS

1.1.1 Incidences sur les milieux naturels

Rappel des enjeux :

- Préserver les milieux à fort intérêt patrimonial ;
- Préserver les secteurs boisés notamment au nord-est du territoire ;
- Préserver et renforcer le linéaire de haies et les bosquets ;
- Préserver et restaurer le réseau hydrographique et les ripisylves ;

Scénario tendanciel :

L'incidence potentielle est la destruction de milieux naturels d'intérêt (pelouses calcaires, prairies humides, zones humides ...) par l'implantation de nouvelles zones urbanisées.

Analyse du projet :

Les terrains concernés par l'élaboration du PLUi sont principalement occupés par des terres agricoles (majoritairement des cultures, prairies temporaires, vergers et quelques prairies permanentes), mais également par des boisements et des haies, ainsi que de nombreux cours d'eau bordés de ripisylve.

Ainsi, le PLUi prévoit 1 352 ha de zones U (a et b), UX, UL, AU, AUX et AUL. Ceci représente, à l'échelle du territoire intercommunal, 7% du territoire.

Cependant, cette surface est majoritairement implantée sur des zones agricoles (parcelles cultivées, prairies temporaires) et en continuité des bourgs existants, notamment en comblement de dents creuses.

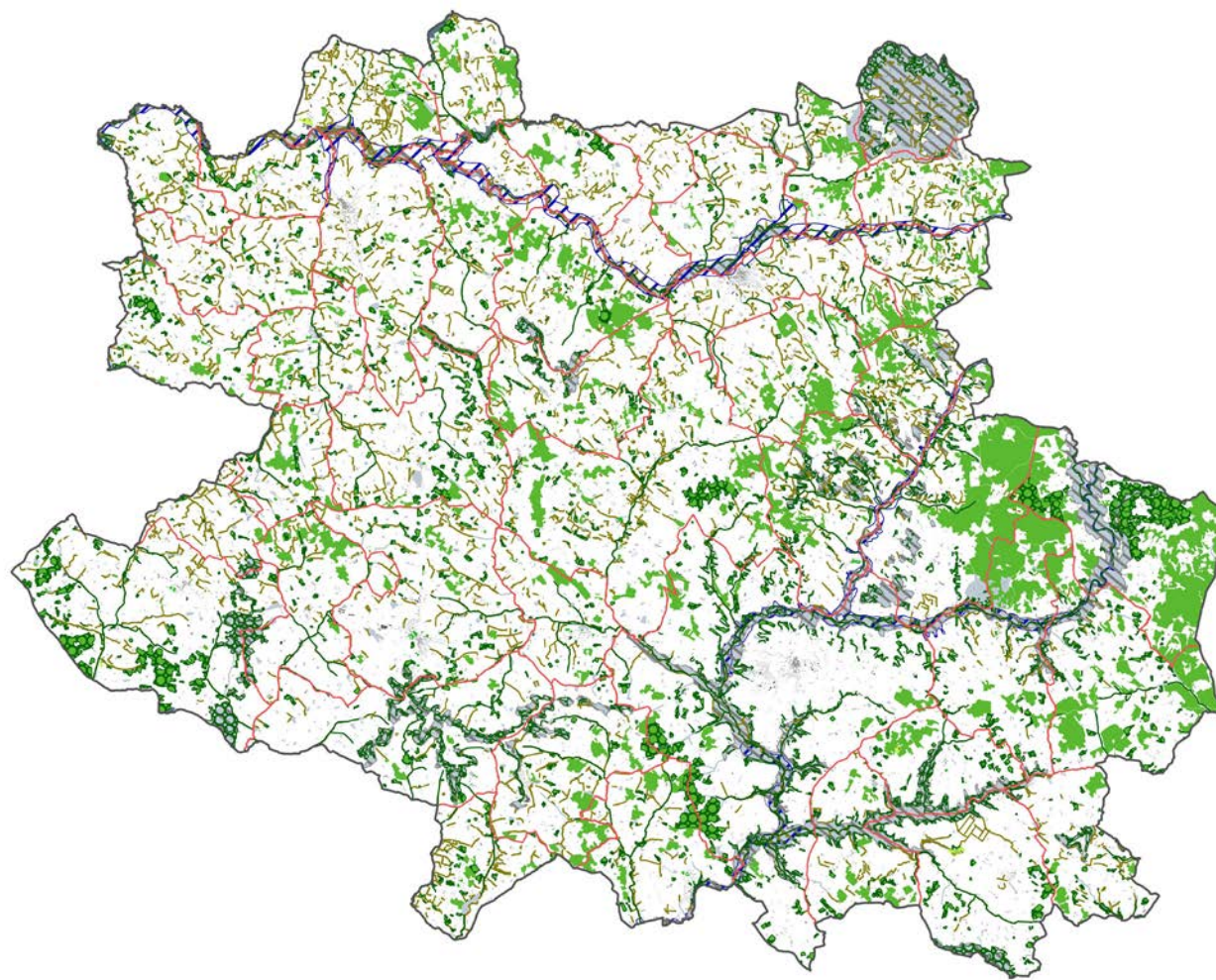
Aucun zonage impactant n'est envisagé au sein des milieux les plus sensibles. Les pelouses sèches, les boisements, les ripisylves et les zones humides ont notamment été évités.

En effet, dès la phase de diagnostic tous les milieux naturels présentant un intérêt ont été pris en compte puis traduit par un zonage spécifique N (zone non constructible naturelle) ou Nb (zone non constructible boisée) visant à les protéger et à les préserver de toute urbanisation.

En complément, un recensement des boisements massifs ou d'alignement mais aussi des sujets isolés d'importance a été réalisé et les espaces les plus caractéristiques, sensibles ou stratégiques bénéficient d'une prescription L151-19, L151-23 ou en EBC de manière à être protégés.

Ainsi, comme le prévoit l'axe 3 du PADD « 3 - 2 Prendre en compte les milieux naturels en préservant la biodiversité et ainsi garantir la continuité des trames vertes et bleues et l'ensemble des écosystèmes spécifiques à la Communauté de communes » le zonage a intégré les points suivants :

- Classement en EBC des bois à flancs de coteaux et ceux dont la taille les fragilise ;
- Préservation des zones humides naturelles en zonage Nhu,
- Protection des ripisylves des cours d'eau au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou en EBC ;
- Protection des haies présentant des espèces patrimoniales identifiées ou situées en bordure de zones humides au titre de l'article L151- 23 du code de l'urbanisme, ;
- Protection des haies discontinues (supérieures à 50 m) localisées entre les sommets et les fonds de vallons ;
- Repérage des arbres ou éléments naturels remarquables au titre de l'article L151-23.



Cadastre

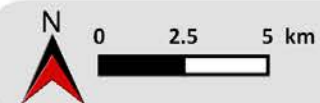
-  Bâti
-  lieux_dit
-  Communes

ZONAGES

-  Zone NHU = zone non constructible naturelle humide
-  Zone N = zone non constructible naturelle
-  Zone Nb = zone non constructible boisée

PRESCRIPTIONS

-  Espaces Boisé Classé
-  Repérage au titre du L151-19 et L151-23 jardins, haies, bosquets, bois, parcs
-  Repérage au titre du L151-19 et L151-23 paysage et environnement
-  ZNIEFF de type 1 et 2



Date de réalisation : Janvier 2019
Logiciel utilisé : QGIS 2.18.25
Sources : © Google satellite

Référence : 95253



Déclinaison dans le zonage de l'axe 3 du PADD

Le projet de PLUi intègre l'ensemble des sensibilités identifiées en termes de milieux naturels, limitant largement l'incidence du projet. L'ensemble des ZNIEFF, des espaces boisés, des zones humides (cours d'eau et zones humides naturelles), ainsi que les principales haies sont intégrées dans le zonage et le règlement :

- les boisements feuillus stratégiques sont classés en EBC (si surface < à 4 ha), zones non constructibles naturelles ou boisées et les prairies permanentes sont classées en zone agricole ; l'ensemble jouant le rôle de corridors agroforestiers à protéger,
- les cours d'eau majeurs (Dropt et Lède), ainsi que les zones inondables et les zones humides naturelles, sont classés en zone non constructible naturelle, et naturelle humide (N et Nhu)
- les ZNIEFF de type 1 et 2 jouant le rôle de corridor patrimonial sont englobées dans les zones non constructibles naturelles.

Ces zonages N, Nhu et Nb reprennent la trame verte et bleue identifiée dans le cadre du diagnostic et assure la communication des pools de biodiversité et la continuité des corridors.

Pour rappel, les principaux effets du classement en EBC sont les suivants :

- Il empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Le défrichement y est interdit.

Par la prise en compte préalable des milieux naturels, l'élaboration du PLUi, à travers la création de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, ne devrait pas avoir d'incidence majeure sur les milieux naturels dans la mesure où les secteurs urbanisés correspondent à des espaces agricoles ou périurbains ne présentant pas de grand intérêt écologique considérable, ou bien représentés sur le territoire intercommunal.

Zones susceptibles d'être touchées de manière notable

En revanche, localement, 20 ha de prairies permanentes sont directement concernés par le projet. La surface concernée reste très faible (0,7%) par rapport à la surface totale de prairies permanentes (2 681 ha) présentes sur le territoire intercommunal.

Zonages du PLUi	Surface (en ha)
2AUX	0,1
AU	9,1
AUL	0,2
AUX	1,3
Ua	0,3
Ub	3,4
UL	4,2
UX	1,9
Total général	20,4 ha

Zones susceptibles d'être touchées de manière notable



Zones U et AU concernant des prairies permanentes (RPG 2017)

Descriptif :

Plusieurs parcelles inscrites en prairies permanentes au Registre Parcellaire Graphique 2017 sont concernées par des zones U et AU.

Ces parcelles sont pour la plupart localisées au cœur ou en marge des bourgs et hameaux existants. On remarque qu'elles sont éparpillées sur l'ensemble du territoire.

Il s'agit de parcelles enherbées, fauchées et / ou pâturées, potentiellement favorables à une faune et une flore diversifiée.

Nature des incidences potentielles :

L'aménagement de prairies aura plusieurs incidences possibles comme la modification du paysage, l'imperméabilisation de la zone via la construction de bâtiments et de routes d'accès, la perte d'habitat d'alimentation et de reproduction pour des espèces animales patrimoniales ou communes liées aux milieux ouverts ou encore le dérangement des espèces animales fréquentant ces milieux.

Evitement, réduction :

Plusieurs **mesures d'évitement** seront mises en place :

- Limiter les emprises de chantier au strict minimum.
- Conserver au maximum les bosquets, les haies structurées (arbusives à arborées) et les arbres isolés jouant un rôle anti-érosif, paysager ou de corridor écologique afin notamment de limiter la destruction d'habitats et la perturbation des axes de déplacement de la faune (corridors).
- Conserver au maximum les vieux arbres remarquables notamment ceux présentant des cavités (avifaune, chiroptères).
- Planifier les périodes de travaux (plutôt entre septembre et février) de façon à éviter le dérangement voire la destruction des espèces animales en période de reproduction (avifaune notamment entre mars et août). Cela concerne principalement les travaux de

préparation du terrain (débroussaillage, gyrobroyage, terrassement) liés aux constructions.

- Eviter les travaux lourds (terrassements, mouvements de terre) en périodes de fortes pluies.
- Mettre en place un balisage des éléments à conserver (bosquets, haies, arbres remarquables) présents sur et à proximité de chaque chantier.

Des **mesures de réduction** seront également prévues :

- Dans le cas où il est impossible de conserver les éléments naturels remarquables présents sur la zone (bosquets, haies structurées, arbres isolés), replanter des éléments équivalents en quantité en utilisant des essences locales.
- Mettre en place des mesures anti-pollution pendant le chantier (gestion des déchets, entretien des engins...).
- Prévoir des clôtures perméables à la faune.
- Privilégier la mise en remblai des matériaux extraits des différents chantiers de construction.
- Eviter l'apport de remblais extérieur afin de limiter le risque d'introduction d'espèces exogènes invasives.
- Prévoir la conservation d'une bande enherbée de 5 m minimum au niveau des prairies longeant les cours d'eau.
- Dans la mesure du possible, installer des aménagements favorables à la faune (nichoirs, hôtels à insectes, gîtes à reptiles et amphibiens...).

Compensation :

- Création d'îlots arbustifs composés d'essences locales favorables au maintien de la biodiversité et jouant un rôle paysager.
- Plantation de haies composées d'essences champêtres locales proposées dans le règlement.
- Créer des espaces enherbés diversifiés favorables aux insectes et mettre en place une gestion différenciée.

Le projet tel qu'envisagé met en valeur, par des actions de protection, de préservation, de prise en compte des risques qui les menacent, les milieux naturels du territoire intercommunal.

La mise en œuvre du PLUi va avoir un effet largement positif sur les milieux naturels, car le projet tel que défini permet à la fois de les préserver mais aussi de les mettre en communication.

1.1.2 Incidences sur la flore et la faune

Rappel des enjeux majeurs

- Prendre en compte les espèces à enjeux et leurs habitats ;
- Favoriser le déplacement des espèces par le maintien et la restauration des continuités écologiques.

Scénario tendanciel :

L'incidence sur la flore et la faune est principalement liée au changement d'affectation des sols, ainsi qu'à la modification de certains paramètres de l'environnement.

Analyse du projet :

Les incidences du projet sur la faune sont essentiellement liées aux nouvelles zones qui seront ouvertes à l'urbanisation et qui peuvent potentiellement perturber la faune locale.

Les bruits, vibrations et poussières en période de chantier puis le nouveau contexte plus anthropisé provoqueront un effet de dérangement et de perturbation de celle-ci qui pourra se tenir à l'écart des sites impactés pendant les périodes de chantier. Cependant, cet impact, bien que direct, sera temporaire sur la majorité de la faune qui demeure très mobile.

En revanche, les animaux peu mobiles (Insectes, certains Reptiles, Amphibiens...) sont susceptibles d'être tués lors des phases de terrassement et de constructions. Cet impact irréversible pour les individus détruits restera cependant faible, notamment en raison de la faible attractivité des milieux concernés pour les Reptiles et les Amphibiens notamment.

Parallèlement, la destruction et la modification des milieux naturels, au niveau des zones U et AU, engendreront une perte d'espaces utilisés

par la faune pour s'alimenter, se reposer, voire se reproduire. Plus spécifiquement, au regard des spécificités et enjeux propres au territoire de la Communauté de communes, les espèces liées aux cours d'eau et à leurs ripisylves (avifaune – Milan noir notamment, poissons) ne seront pas impactées par le projet de PLUi. En effet, les cours d'eau et leurs ripisylves ne sont pas concernés par un aménagement.

De plus, les espèces liées aux pelouses sèches comme l'Azuré du serpolet ne devrait pas être impactées non plus dans la mesure où aucun milieu d'accueil potentiel n'est concerné par le changement d'occupation du sol. L'impact sur les odonates, les chiroptères et l'avifaune reste minimisé par la nature des terrains concernés (parcelles cultivées, prairies à l'écart des zones favorables à ces espèces) et par l'exclusion des zones humides par le projet.

Concernant la flore, l'incidence négative potentielle du projet concerne également les zones qui pourront être aménagées. Cependant, les cortèges végétaux qui pourraient être détruits à l'occasion des aménagements induits par d'éventuelles nouvelles constructions sont majoritairement de type agricole, avec la présence de nombreuses espèces végétales rudérales, ce qui minimise les potentielles atteintes. Plusieurs friches herbacées et prairies mésophiles seront également impactées par le projet. Ces formations peuvent présenter une diversité floristique intéressante mais les espèces restent communes dans le secteur.

La flore reste donc ici relativement préservée par les choix du projet dans la mesure où les espèces les plus sensibles recensées sur le territoire (notamment au niveau des ZNIEFF), comme la Jacinthe de Rome ou encore la Fritillaire pintade ne se développent pas au niveau des milieux retenus pour accueillir les futures zones à urbaniser (parcelles cultivées, prairies mésophiles, friches herbacées).

Après réalisation des projets, la recolonisation floristique et faunistique des secteurs perturbés se fera progressivement en fonction du contexte et des affinités des différentes espèces.

Zones susceptibles d'être touchées de manière notable

Au regard de l'inventaire des espèces patrimoniales réalisé par le Conseil général 47, une seule zone AU concerne une espèce protégée : la Tulipe des bois (*Tulipa sylvestris subsp. sylvestris*). Cette espèce a été recensée au niveau d'une friche herbacée. Elle est protégée au niveau national.

Zone AU concernant une station d'espèce végétale patrimoniale sur la commune de Douzains (donnée CEN Aquitaine)



Descriptif :

La parcelle concernée est une friche herbacée encadrée de zones urbanisées sur la commune de Douzains. Une espèce végétale protégée au niveau national est mentionnée. Il s'agit de la Tulipe des bois (*Tulipa sylvestris subsp. sylvestris*). Cette espèce affectionne les talus herbeux, les terres cultivées, les vignobles et les vergers plus ou moins abandonnés ou encore les bosquets. Elle ne dépasse pas 1000 m d'altitude. Cette tulipe fleurit en avril – mai.

Nature des incidences potentielles :

Si la parcelle est ouverte à l'urbanisation, il y a un risque de destruction de la station et donc risque de destruction d'espèce végétale protégée.

Evitement, réduction :

La station devra donc être évitée. Un enclos pourra être créé autour des pieds de Tulipes pour écarter tout risque de destruction pendant les travaux. Il serait également intéressant de communiquer sur le sujet et de sensibiliser la population sur l'existence de cette espèce sur leur commune. Un panneau d'information pourrait être créé et installé au niveau de l'enclos. Il faudrait se rapprocher du Conservatoire des Espaces Naturels de Nouvelle-Aquitaine pour délimiter précisément la station. En effet, la réalisation d'un inventaire sur la parcelle à la période de floraison de l'espèce permettra de pointer précisément les pieds et de définir la zone à clôturer.

Pour conclure :

- **les milieux concernés (zones U et AU), sont majoritairement des parcelles cultivées, des prairies mésophiles ou des friches herbacées, et localisés dans des secteurs en continuité immédiate des bourgs et hameaux existants ;**
- **les zones susceptibles d'être touchées sont limitées en surface ;**

- les milieux concernés sont peu propices à l'accueil d'espèces faunistiques et floristiques sensibles ou protégées :

- les espèces concernées sont relativement communes dans le secteur.

Ainsi, les incidences du projet sur la faune et la flore du territoire intercommunal devraient rester très limitées.

1.1.3 Incidences sur les continuités écologiques

Rappel des enjeux majeurs

- Re-connecter la Trame Verte avec la Trame Bleue (liaisons hautes de coteaux et fond de versant)
- Limiter l'érosion des surfaces boisées et du linéaire de haie
- Favoriser la biodiversité ordinaire
- Gérer et développer la TVB ordinaire

Scénario tendanciel :

L'incidence sur les continuités écologiques est principalement liée au changement d'affectation des sols, ainsi qu'à la modification de certains paramètres de l'environnement (ripisylves, haies, bosquets, fossés...).

Analyse du projet :

Les espaces forestiers sont peu importants et peu étendus sur le territoire intercommunal.

La trame verte est composée de :

- Nombreux petits bosquets disséminés,
- Ripisylves des cours d'eau,
- Quelques boisements artificiels,
- Vergers,
- Réseau de haies lâches,

- Bordures de parcelles, de routes et de chemins (bandes enherbées, haies, talus, fossés).

que les essences locales seront à privilégier (une liste est jointe en annexe du PLUi) et que les haies mono-spécifiques sont interdites

La trame bleue est composée :

- D'un réseau de lacs utilisés pour l'irrigation,
- De petites zones humides et de prairies inondables,
- Du chevelu dense du réseau hydrographique.

Les échanges Est / Ouest sont actuellement peu favorisés. Le PLUi vise ainsi conserver certaines haies importantes à l'échelle du territoire intercommunal.

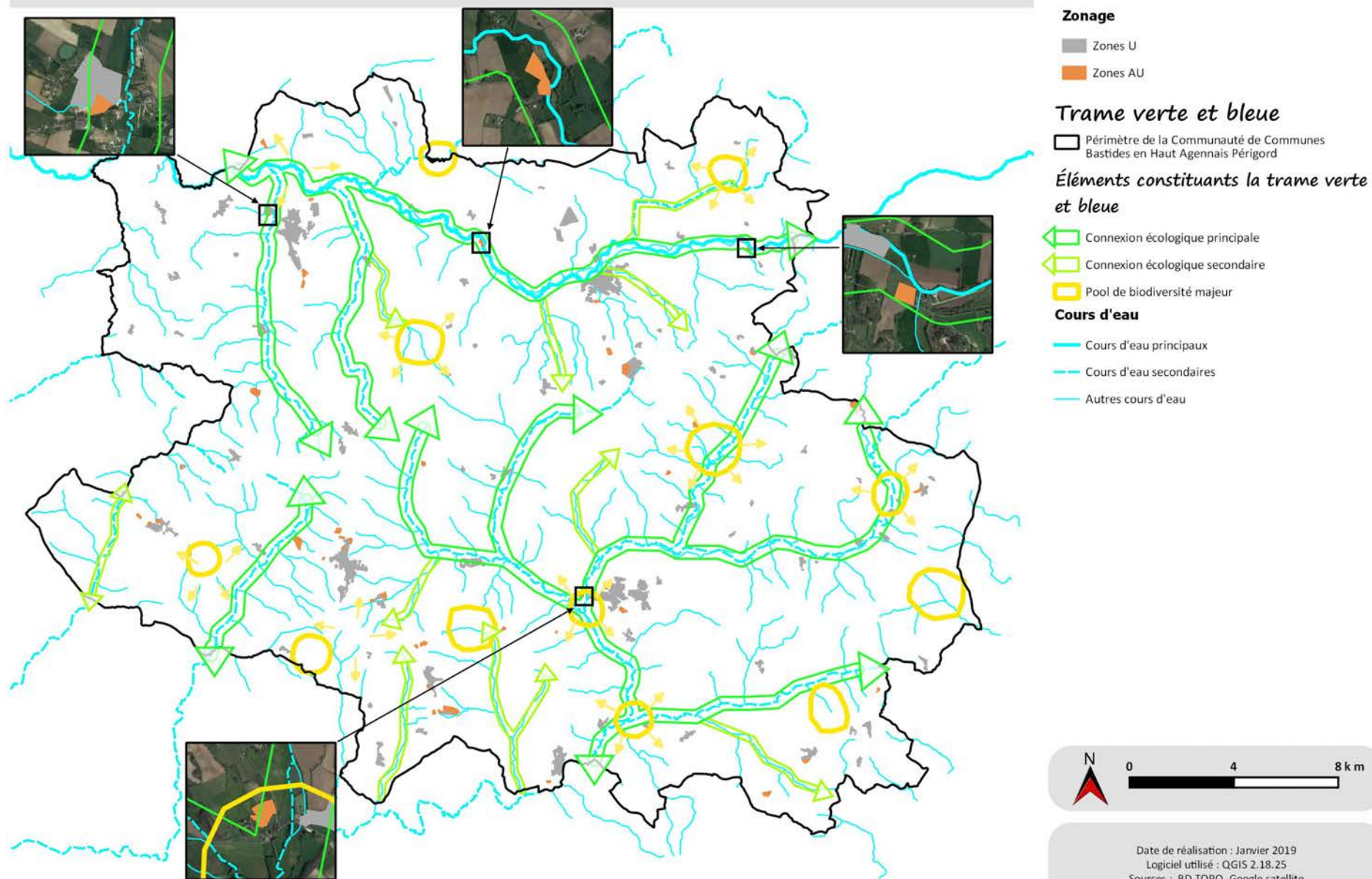
La conservation des parcelles en prairies temporaires et permanentes favorisera la connexion entre les coteaux et les fonds de vallées. L'incidence du PLUi est en ce sens largement positif pour assurer les échanges Est / Ouest mais aussi Nord / Sud.

Globalement, les éléments majeurs de la trame bleue ne seront pas impactés par le projet de PLUi. Le Dropt, la Leyze ou encore les cours d'eau secondaires ainsi que leurs ripisylves sont classés en zonage N. Les éléments linéaires de la trame verte (haies) ou ponctuels (arbres isolés) seront protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

De même, les principaux éléments fermés de la trame verte comme les boisements seront également protégés à travers le zonage Nb avec une prescription EBC pour les boisements inférieurs à 4 ha car ils ne bénéficient d'aucune protection du type règlement forestier.

De plus, la majeure partie des zones U et AU sont localisées dans la continuité des zones urbanisées (bourg, hameau) et restent à l'écart des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

- Concernant la TVB locale, le règlement prévoit, dans les zones U et AU, de maintenir les plantations existantes ou de les remplacer par des plantations équivalentes. Il précise



Date de réalisation : Janvier 2019
Logiciel utilisé : QGIS 2.18.25
Sources : BD TOPO, Google satellite
DREAL Nouvelle-Aquitaine

Référence : 95253



Zones susceptibles d'être touchées de manière notable

Quatre zones AU du PLUi concernent des éléments de la trame verte et bleue. Elles sont localisées sur les communes de Bournel, de Cahuzac, de Monflanquin et de Saint-Martin-de-Villereal. Les aménagements prévus peuvent avoir un impact potentiel sur les connexions écologiques et des mesures seront mises en place pour éviter ou limiter leurs incidences.

Pour l'ensemble de ces zones AU, des **mesures générales d'évitement** seront mises en place :

- Limiter les emprises de chantier au strict minimum.
- Identifier et baliser les éléments à préserver au titre des articles L 151-19 (paysage) ou L 151-23 (environnement) dans le zonage du PLUi.
- Conserver au maximum les bosquets, les haies structurées (arbustives à arborées) et les arbres isolés jouant un rôle anti-érosif, paysager ou de corridor écologique afin notamment de limiter la destruction d'habitats et la perturbation des axes de déplacement de la faune (corridors).
- Conserver les vieux arbres remarquables notamment ceux présentant des cavités (avifaune, chiroptères).
- Mettre en place un balisage des éléments à conserver (bosquets, haies, arbres remarquables) présents sur et à proximité de chaque chantier.

Des **mesures de réduction** seront également prévues :

- Planifier les périodes de travaux (plutôt entre septembre et février) de façon à éviter le dérangement voire la destruction des espèces animales en période de reproduction (avifaune notamment entre mars et août). Cela concerne principalement les travaux de préparation du terrain (débroussaillage, gyrobroyage, terrassement) liés aux constructions.
- Eviter les travaux lourds (terrassements, mouvements de terre) en périodes de fortes pluies.

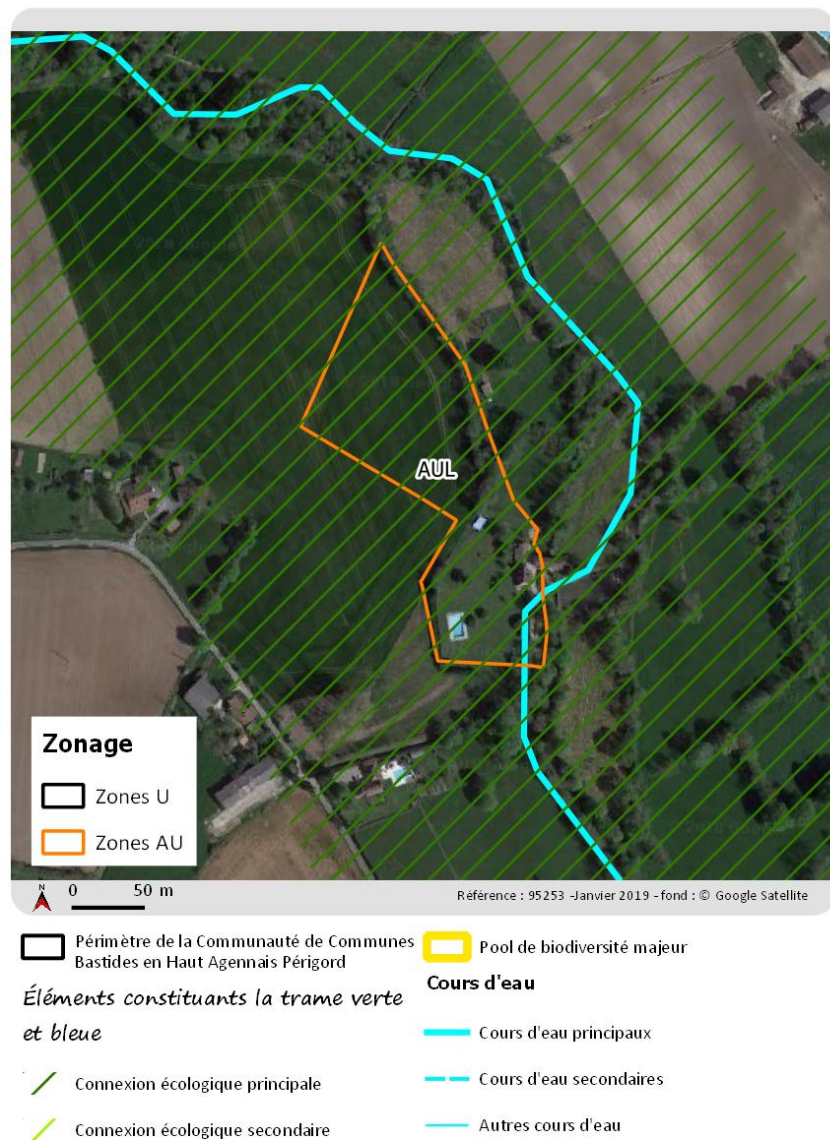
Des **mesures de réduction** seront également prévues :

- Dans le cas où il est impossible de conserver les éléments naturels remarquables non protégés dans le zonage du PLUi (bosquets, haies structurées, arbres isolés), replanter des éléments équivalents en quantité en utilisant des essences locales et en connexion avec la trame verte et bleue du secteur.
- Mettre en place des mesures anti-pollution pendant le chantier (gestion des déchets, entretien des engins...),
- Prévoir des clôtures perméables à la faune pour ne pas perturber les déplacements des espèces.
- Privilégier la mise en remblai des matériaux extraits des différents chantiers de construction.
- Eviter l'apport de remblais extérieur afin de limiter le risque d'introduction d'espèces exogènes invasives.
- Dans la mesure du possible, installer des aménagements favorables à la faune (nichoirs, hôtels à insectes, gîtes à reptiles et amphibiens...).

Enfin, des **mesures compensatoires** seront mises en place :

- Création d'îlots arbustifs composés d'essences locales favorables au maintien de la biodiversité et jouant un rôle paysager.
- Plantation de haies composées d'essences champêtres locales en lien avec les éléments protégés dans le zonage du PLUi.

Zones susceptibles d'être touchées de manière notable



Zone AUL englobée dans des éléments de la trame verte et bleue sur la commune de Bourneil

Descriptif :

L'ensemble de la zone AUL est englobée dans un corridor écologique principal constitué notamment par un cours d'eau et sa ripisylve à l'Est. Une partie de la zone est déjà aménagée (habitation, piscine, jardin). L'autre partie concerne un bout de parcelle agricole. Des éléments linéaires arbustifs à arborés sont englobés dans la zone. Ils constituent des corridors écologiques locaux en lien avec la ripisylve du ruisseau.

Cette zone fait l'objet de prescriptions dans le PLUi. Elle est notamment inscrite en zone inondable. De plus, la plupart des éléments de la trame verte sont protégées au titre des articles L 151-19 (paysage) ou L 151-23 (environnement).

Nature des incidences potentielles :

L'aménagement de cette zone aura plusieurs incidences possibles comme la modification du paysage, l'imperméabilisation de la zone via la construction de bâtiments ou de route d'accès, la perte d'habitat d'alimentation et de reproduction pour des espèces animales patrimoniales ou communes, le dérangement des espèces animales fréquentant ces milieux ou encore la coupure de continuités écologiques secondaires.

L'ensemble des mesures générales TVB listées précédemment seront considérées pour la zone mais plus précisément sur les mesures d'évitement :

- Eviter et baliser les éléments linéaires jouant un rôle anti-érosif dans une zone inondable et constituant des corridors écologiques.

Descriptif :

L'ensemble de la zone AUX est englobée dans un corridor écologique principal constitué notamment par un cours d'eau et sa ripisylve à l'Est. La zone concernée correspond à une petite parcelle agricole longée par une route au Nord-Est et enclavée entre des zones déjà aménagées.

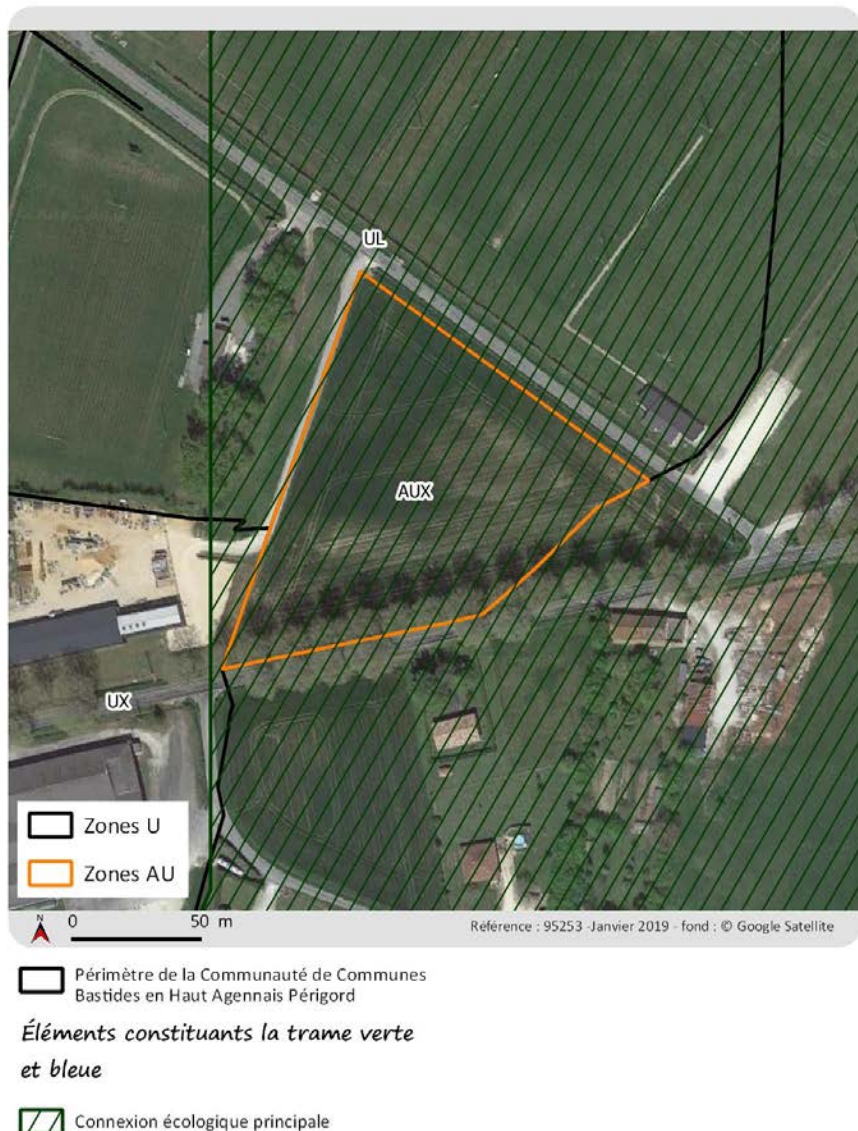
Cette zone n'est pas concernée par des prescriptions du PLUi. En revanche, en limite Est, une zone inondable est mentionnée. De plus, la haie en limite Sud de la parcelle est protégée au titre des articles L 151-19 (paysage) ou L 151-23 (environnement).

Nature des incidences potentielles :

L'aménagement de cette zone aura plusieurs incidences possibles comme la modification du paysage, l'imperméabilisation de la zone via la construction de bâtiments ou de route d'accès, la perte d'habitat d'alimentation et de reproduction pour des espèces animales patrimoniales ou communes, le dérangement des espèces animales fréquentant ces milieux ou encore la coupure de continuités écologiques secondaires.

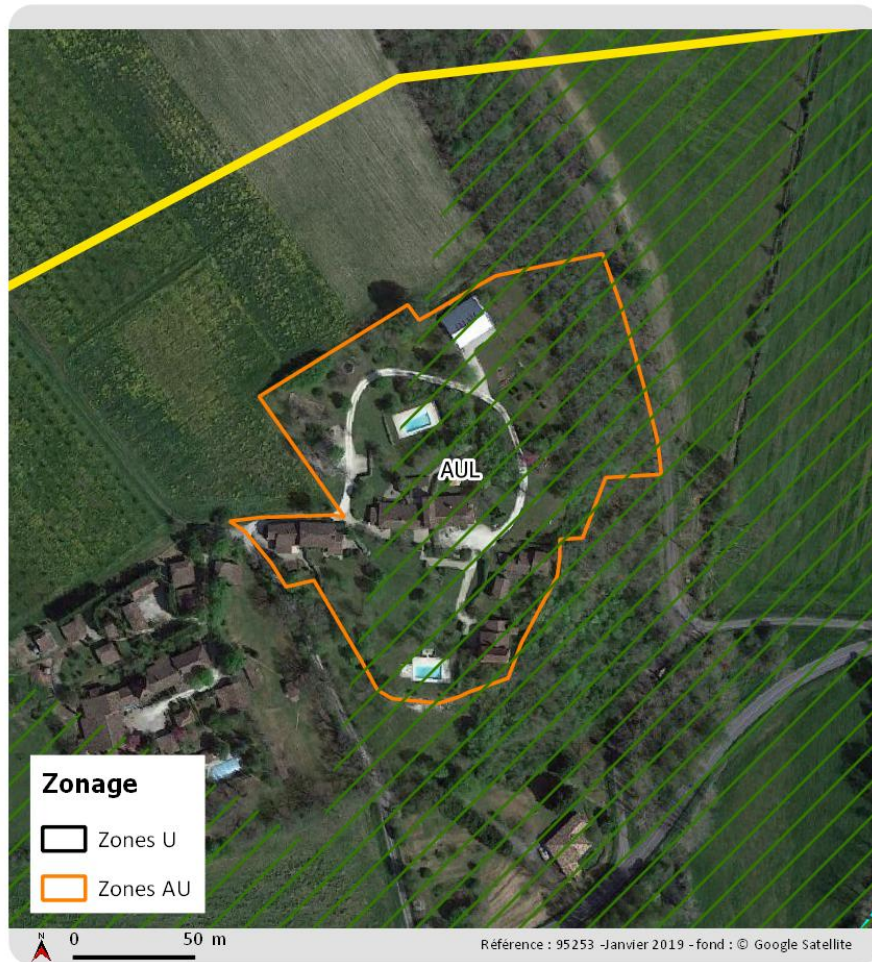
L'ensemble des mesures générales TVB listées précédemment seront considérées pour la zone mais plus précisément sur les mesures d'évitement :

- Eviter et baliser la haie au Sud de la parcelle protégée par le zonage du PLUi.



Zone AUX englobée dans des éléments de la trame verte et bleue sur la commune de Cahuzac

Zone AUL englobée dans des éléments de la trame verte et bleue sur la commune de Monflanquin



Descriptif :

L'ensemble de la zone AUL est englobée dans une connexion écologique principale. La zone concernée correspond à une zone déjà urbanisée (bâtiments, piscine, jardin) avec tout de même une partie boisée à l'Est.

Cette zone n'est pas concernée par des prescriptions du PLUi. En revanche, elle est encadrée au Nord et au Sud par des EBC. De plus, elle est située en limite d'un périmètre ZNIEFF au Sud et à l'Est.

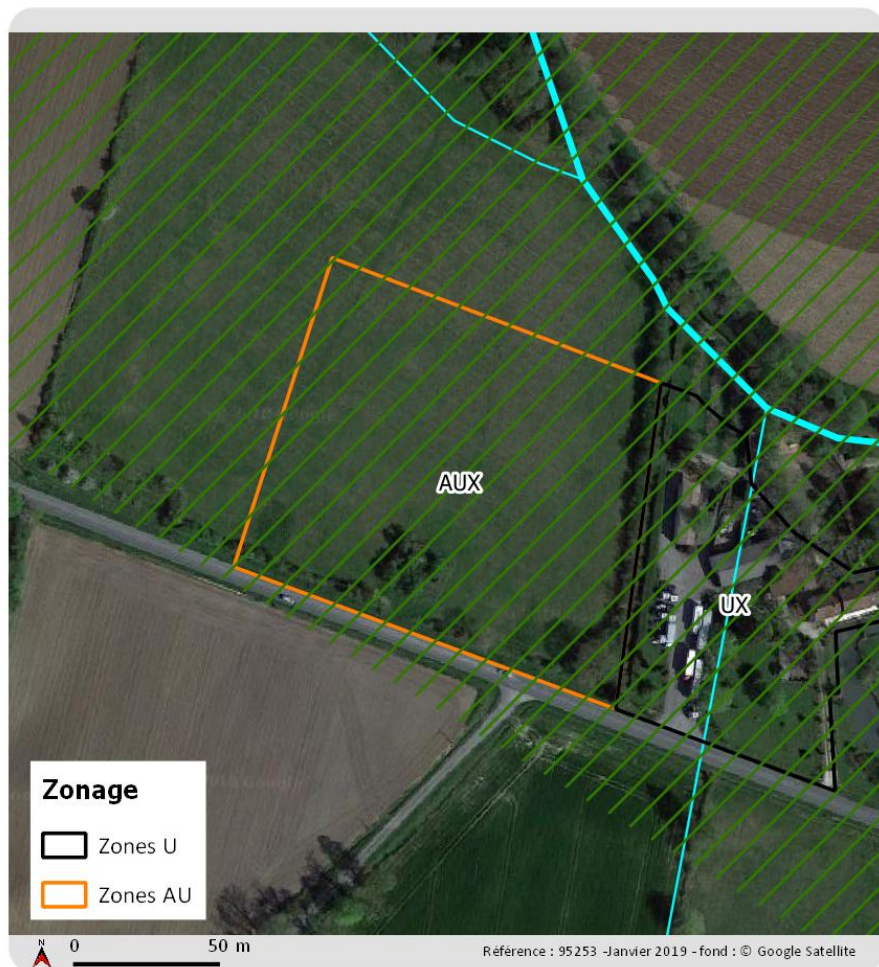
Nature des incidences potentielles :

L'aménagement de cette zone aura plusieurs incidences possibles comme la modification du paysage, une imperméabilisation supplémentaire de la zone via la construction de bâtiments ou de route d'accès, la perte d'habitat d'alimentation et de reproduction pour des espèces animales patrimoniales ou communes, le dérangement des espèces animales fréquentant ces milieux ou encore la coupure de continuités écologiques secondaires dont les deux extrémités sont classées en EBC dans le PLUi.

L'ensemble des mesures générales TVB listées précédemment seront considérées pour la zone mais plus précisément sur les mesures d'évitement :

- Eviter et baliser la partie boisée à l'Est de la parcelle s'étendant dans la continuité de deux zones classées en EBC dans le PLUi.

Zone AUX englobée dans des éléments de la trame verte et bleue sur la commune de Saint-Martin-de-Villereal



Descriptif :

L'ensemble de la zone AUX est englobée dans une connexion écologique principale. La zone concernée correspond à une partie de parcelle type prairie encadrée au Sud et à l'Est par des haies.

Cette zone n'est pas concernée par des prescriptions du PLUi. En revanche, la haie en limite Est de la parcelle est protégée au titre des articles L 151-19 (paysage) ou L 151-23 (environnement).

Nature des incidences potentielles :

L'aménagement de cette zone aura plusieurs incidences possibles comme la modification du paysage, l'imperméabilisation de la zone via la construction de bâtiments ou de route d'accès, la perte d'habitat d'alimentation et de reproduction pour des espèces animales patrimoniales ou communes ou encore le dérangement des espèces animales fréquentant ces milieux.

L'ensemble des mesures générales TVB listées précédemment seront considérées pour la zone mais plus précisément sur les mesures d'évitement :

- Eviter et baliser la haie localisée à l'Est de la zone AUX et protégée au titre des articles L 151-19 (paysage) ou L 151-23 (environnement) dans le zonage du PLUi.
- Eviter et baliser la haie au Sud longeant la route.



La prise en compte de ces éléments par le PLUi à l'échelle communale et la mise en cohérence des protections et continuités à l'échelle intercommunale vont permettre d'éviter toute incidence notable négative du projet sur le fonctionnement et les continuités écologiques du secteur. Au contraire, le PLUi tel que défini tend à largement renforcer la protection et la préservation de la trame verte et bleue existante mais aujourd'hui non prise en compte de manière spécifique dans les documents d'urbanisme en vigueur.

Le projet n'aura pas d'incidence notable sur les milieux naturels inventoriés et/ou protégés du territoire intercommunal.

En effet, la surface ouverte à l'urbanisation au sein des ZNIEFF de type II reste négligeable et ne concerne pas d'habitats patrimoniaux.

Tous les éléments naturels jouant un rôle dans le fonctionnement écologique du secteur sont protégés et maintenus.

1.1.4 Incidences sur les milieux naturels inventoriés et/ou protégés

Rappel des enjeux majeurs

- Prise en compte des sites d'intérêt écologique
- Communiquer sur la biodiversité à l'échelle du territoire

Scénario tendanciel :

L'incidence potentielle est la destruction de milieux naturels d'intérêt au sein des zonages d'inventaires notamment par l'implantation de nouvelles zones urbanisées.

Analyse du projet :

L'ensemble des ZNIEFF de type I ont été prises en compte pour leur rôle de réservoir de biodiversité à l'échelle du territoire intercommunal. En effet, ces zonages concentrent de nombreuses espèces animales et végétales patrimoniales ainsi que de nombreux milieux remarquables.

Ainsi, à l'échelle de la Communauté de communes, on retiendra que tous les secteurs en ZNIEFF de type 1 ainsi une grande partie des ZNIEFF de type II, sont classés en N.

Tableau du zonage des ZNIEFF de type1 en ha :

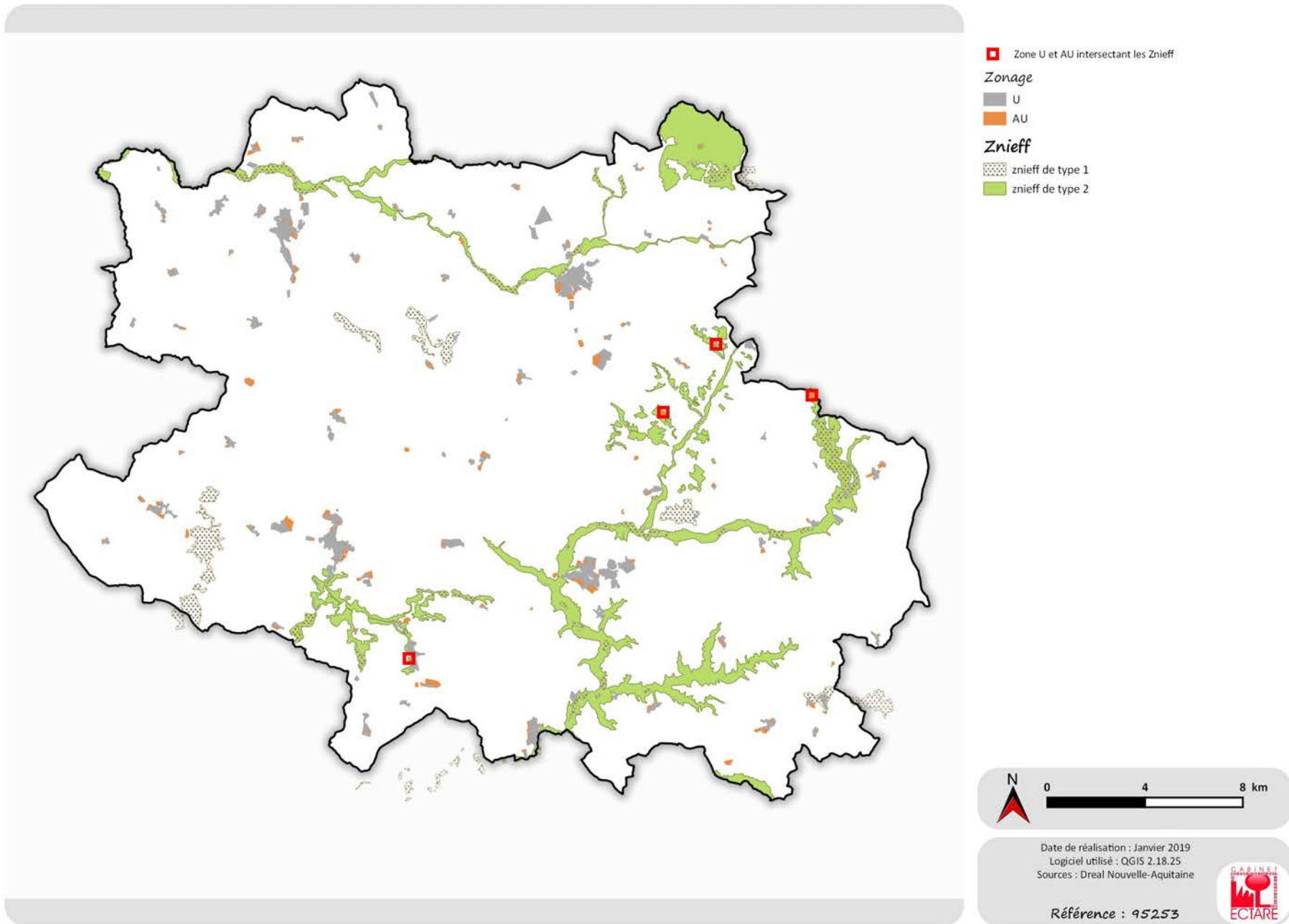
A1	0,3
PLATEAU DE MELIS - LA CAMBE	0,3
Ap	0,6
PRAIRIES HUMIDES DES VALLEES DE LA LEDE, DE LA LEYZE ET DU LAUSSOU	0,6
N	1085,4
BOIS DE MONBAHUS ET DE LA GREZE ET FORET DE GONDON	263,6
COTEAUX CALCAIRES DE CASTELNAU DE GRATECAMBE	26,1
COTEAUX CALCAIRES DE CONDEZAYGUES	2,9
COTEAUX DE BOURNEL ET DE MONTAUT	107,7
PECH CREBAT	17,8
PECH DE LA GUIDE	47,3
PECH DE MONTSEGUR	37,3
PELOUSES CALCAIRES DU BRAYSSOU	36,9
PLATEAU DE MELIS - LA CAMBE	86,5
PRAIRIES HUMIDES DES VALLEES DE LA LEDE, DE LA LEYZE ET DU LAUSSOU	134,7
PRAIRIES HUMIDES DU BASSIN AMONT DU DROPT	184,1
VALLEE DE LA LEDE DE ST AVIT A GAVAUDUN	140,5
Nb	53,7
PECH DE POMPIAC	53,7
PRAIRIES HUMIDES DES VALLEES DE LA LEDE, DE LA LEYZE ET DU LAUSSOU	0,0
NL	4,9
PRAIRIES HUMIDES DU BASSIN AMONT DU DROPT	4,9
Ua	3,0
COTEAUX DE BOURNEL ET DE MONTAUT	0,5
VALLEE DE LA LEDE DE ST AVIT A GAVAUDUN	2,5
Ub	0,9
PLATEAU DE MELIS - LA CAMBE	0,9

La majeure partie des ZNIEFF de type II a également été évitée, excepté quatre zones.

Tableau du zonage des ZNIEFF de type2 en ha:

A1	1,6
COTEAUX CALCAIRES ET RAVINES DE TOURLIAC	0,3
COTEAUX DE BEAUGAS, CANCON ET CASTELNAUD-DE-GRATECAMBE	0,2
COTEAUX DU LAUSSOU	0,6
VALLEES DE LA LEDE, DE LA LEYZE ET DU LAUSSOU	0,4
Ap	6,1
VALLEES DE LA LEDE, DE LA LEYZE ET DU LAUSSOU	6,1
AU	1,1
COTEAUX CALCAIRES ET RAVINES DE TOURLIAC	1,1
AUL	11,5
COTEAUX DE BEAUGAS, CANCON ET CASTELNAUD-DE-GRATECAMBE	0,5
COTEAUX DU LAUSSOU	4,1
VALLEES DE LA LEDE, DE LA LEYZE ET DU LAUSSOU	6,9
AUX	0,0
COTEAUX DE BEAUGAS, CANCON ET CASTELNAUD-DE-GRATECAMBE	0,0
N	4428,2
COTEAUX CALCAIRES ET RAVINES DE TOURLIAC	826,1
COTEAUX DE BEAUGAS, CANCON ET CASTELNAUD-DE-GRATECAMBE	463,9
COTEAUX DU LAUSSOU	341,9
PECH DE ROUET, TRENTLS, CADRES ET MOUTIE	68,8
VALLEE DU DROPT	591,2
VALLEES DE LA LEDE, DE LA LEYZE ET DU LAUSSOU	2136,3
Nb	3,6
COTEAUX DE BEAUGAS, CANCON ET CASTELNAUD-DE-GRATECAMBE	0,0
COTEAUX DU LAUSSOU	0,0
VALLEE DU DROPT	0,5
VALLEES DE LA LEDE, DE LA LEYZE ET DU LAUSSOU	3,1

Nc	4,0
VALLEES DE LA LEDE, DE LA LEYZE ET DU LAUSSOU	4,0
Nh	0,4
COTEAUX DE BEUGAS, CANCON ET CASTELNAUD-DE-GRATECAMBE	0,4
VALLEE DU DROPT	0,0
NL	5,0
COTEAUX DU LAUSSOU	0,1
VALLEE DU DROPT	4,9
Ua	2,6
VALLEE DU DROPT	0,0
VALLEES DE LA LEDE, DE LA LEYZE ET DU LAUSSOU	2,6
Ub	5,1
COTEAUX CALCAIRES ET RAVINES DE TOURLIAC	1,8
COTEAUX DE BEUGAS, CANCON ET CASTELNAUD-DE-GRATECAMBE	1,1
VALLEES DE LA LEDE, DE LA LEYZE ET DU LAUSSOU	2,2
UL	0,4
COTEAUX DU LAUSSOU	0,0
VALLEE DU DROPT	0,3
UX	1,2
COTEAUX DE BEUGAS, CANCON ET CASTELNAUD-DE-GRATECAMBE	1,2
Total général	4471



Croisement des ZNIEFF de type 1 et 2 avec les zones AU

Zones susceptibles d'être touchées de manière notable

Quatre zones AUL du PLUi concernent des zonages d'inventaire ZNIEFF de type II. Elles sont localisées sur les communes de Castelnaud-de-Gratecambe, Dévillac, Gavaudun et Laussou. Ces zonages ne présentent aucune obligation réglementaire, cependant, ils font état de la biodiversité présente sur le territoire et peuvent mentionner des habitats et espèces patrimoniaux. Les aménagements prévus peuvent avoir un impact potentiel sur ces habitats et espèces remarquables et des mesures seront mises en place pour éviter ou limiter leurs incidences.

Pour l'ensemble de ces zones AUL, des **mesures générales d'évitement** seront mises en place :

- Limiter les emprises de chantier au strict minimum.
- Conserver au maximum les bosquets, les haies structurées (arbustives à arborées) et les arbres isolés jouant un rôle anti-érosif, paysager ou de corridor écologique afin notamment de limiter la destruction d'habitats et la perturbation des axes de déplacement de la faune (corridors).
- Conserver les vieux arbres remarquables notamment ceux présentant des cavités (avifaune, chiroptères).
- Mettre en place un balisage des éléments à conserver (bosquets, haies, arbres remarquables) présents sur et à proximité de chaque chantier.
- Planifier les périodes de travaux (plutôt entre septembre et février) de façon à éviter le dérangement voire la destruction des espèces animales en période de reproduction (avifaune notamment entre mars et août). Cela concerne principalement les travaux de préparation du terrain (débroussaillage, gyrobroyage, terrassement) liés aux constructions.
- Eviter les travaux lourds (terrassements, mouvements de terre) en périodes de fortes pluies.

Des **mesures de réduction** seront également prévues :

- Dans le cas où il est impossible de conserver les éléments naturels remarquables présents sur la zone (bosquets, haies structurées, arbres isolés), replanter des éléments équivalents en quantité en utilisant des essences locales.
- Mettre en place des mesures anti-pollution pendant le chantier (gestion des déchets, entretien des engins...),
- Prévoir des clôtures perméables à la faune.
- Privilégier la mise en remblai des matériaux extraits des différents chantiers de construction.
- Eviter l'apport de remblais extérieur afin de limiter le risque d'introduction d'espèces exogènes invasives.
- Dans la mesure du possible, installer des aménagements favorables à la faune (nichoirs, hôtels à insectes, gîtes à reptiles et amphibiens...).

Enfin, des **mesures compensatoires** seront mises en place :

- Création d'îlots arbustifs composés d'essences locales favorables au maintien de la biodiversité et jouant un rôle paysager.
- Plantation de haies composées d'essences champêtres locales.

ZNIEFF de type II « Coteaux du Laussou » (n°72003009)



Descriptif :

Une grande partie de la zone AUL est englobée dans la ZNIEFF de type II « Coteaux du Laussou » (n°720030009). Cependant, le secteur présente peu de sensibilité écologique (habitations, cultures, jardins potagers). Les prairies peuvent être intéressantes localement notamment pour les insectes et constituent un territoire de chasse pour les rapaces du secteur. Les haies et formations boisées présentent une sensibilité écologique plus importante (corridor écologique, lieu de refuge, d'alimentation et de reproduction pour la faune, rôle paysager...).

Nature des incidences potentielles :

L'aménagement de cette zone aura plusieurs incidences possibles comme la modification du paysage, l'imperméabilisation de la zone via la construction de bâtiments ou de route d'accès, la perte d'habitat d'alimentation et de reproduction pour des espèces animales patrimoniales ou communes ou encore le dérangement des espèces animales fréquentant ces milieux.

L'ensemble des mesures générales ZNIEFF listées précédemment seront considérées pour la zone **mais plus précisément sur les mesures d'évitement :**

- Eviter au maximum la zone boisée au centre et baliser la lisière pendant le chantier.
- Eviter la haie à l'Est et balisage pendant le chantier.

ZNIEFF de type II « Coteaux du Laussou » (n°72003009)Descriptif :

Une grande partie de la zone AUL est englobée dans la ZNIEFF de type II « Coteaux du Laussou » (n°72003009). Le secteur semble correspondre à une zone de pelouse sèche plus ou moins boisée et présentant localement de zones de fourrés. Ces habitats semblent favorables à la faune patrimoniale mentionnée dans la ZNIEFF comme le Damier de la succise. Cette mosaïque d'habitats présente une sensibilité écologique non négligeable (lieu de refuge, d'alimentation et de reproduction pour la faune patrimoniale, favorable à une flore patrimoniale, rôle paysager...). De plus, elle s'inscrit dans la continuité d'une zone de coteaux.

Nature des incidences potentielles :

L'aménagement de cette zone aura plusieurs incidences possibles comme la modification du paysage, l'imperméabilisation de la zone via la construction de bâtiments ou de route d'accès, la perte d'habitat d'alimentation et de reproduction pour des espèces animales patrimoniales ou communes, le dérangement des espèces animales fréquentant ces milieux ou encore la destruction d'espèces végétales inféodées aux zones de coteaux secs.

L'ensemble des mesures générales ZNIEFF listées précédemment seront considérées pour la zone mais plus précisément sur les mesures d'évitement :

- Evitement des arbres présentant des cavités (avifaune, chiroptères) et balisage pendant le chantier.

ZNIEFF de type II « Coteaux de Beaugas, Cancon et Castelnaud-de-Gratecambe » (n°720020079)



Descriptif :

Une grande partie de la zone UL est englobée dans la ZNIEFF de type II « Coteaux de Beaugas, Cancon et Castelnaud-de-Gratecambe » (n°720020079). Le secteur correspond à une zone boisée de feuillus et à une zone plus ouverte de type friche herbacée. La partie boisée présente une sensibilité écologique non négligeable. Elle s'inscrit notamment dans la continuité d'une zone de boisement (rôle paysager), offre un lieu de refuge, d'alimentation et de reproduction pour la faune et participe au fonctionnement écologique local.

La partie ouverte de friche herbacée présente une sensibilité faible. Elle est cependant favorable à la biodiversité ordinaire.

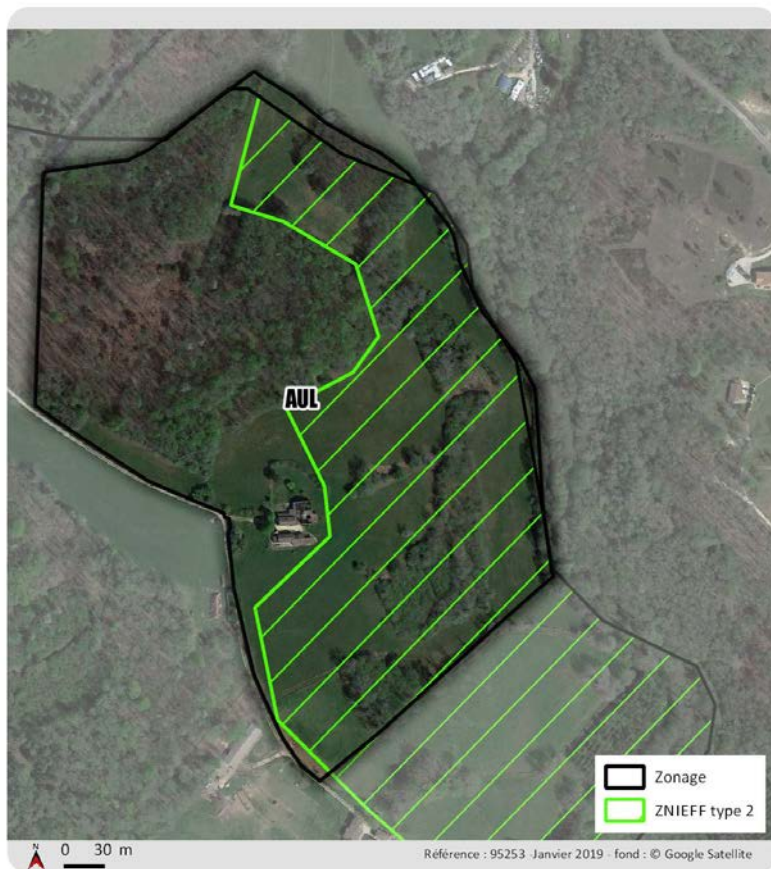
Nature des incidences potentielles :

L'aménagement de cette zone aura plusieurs incidences possibles comme la modification du paysage, l'imperméabilisation de la zone via la construction de bâtiments ou de route d'accès, la perte d'habitat d'alimentation et de reproduction pour des espèces animales patrimoniales ou communes, le dérangement des espèces animales fréquentant ces milieux ou encore la destruction d'espèces végétales inféodées aux zones de coteaux secs.

L'ensemble des mesures générales ZNIEFF listées précédemment seront considérées pour la zone mais plus précisément sur les mesures d'évitement :

- Eviter au maximum la partie boisée et baliser les lisières pendant la phase de chantier.

ZNIEFF de type II « Vallées de la Lède, de la Leyze et du Laussou » (n°720012898)



Descriptif :

Une grande partie de la zone AUL est englobée dans la ZNIEFF de type II « Vallée de la Lède, de la Leyze et du Laussou » (n°720012898). Le secteur correspond à une mosaïque d'habitats ouverts à fermés. Le réseau de haies, fourrés et boisements de feuillus présente une sensibilité écologique non négligeable et participe au fonctionnement écologique du secteur. Il s'inscrit notamment dans la continuité d'une zone plus ou moins bocagère (rôle paysager), offre un lieu de refuge, d'alimentation et de reproduction pour la faune et participe au fonctionnement écologique local.

Les prairies ne sont pas inscrites au RPG 2017 mais elles peuvent être intéressantes pour la faune liée aux milieux ouverts agricoles.

Nature des incidences potentielles :

L'aménagement de cette zone aura plusieurs incidences possibles comme la modification du paysage, l'imperméabilisation de la zone via la construction de bâtiments ou de route d'accès, la perte d'habitat d'alimentation et de reproduction pour des espèces animales patrimoniales ou communes ou encore le dérangement des espèces animales fréquentant ces milieux.

L'ensemble des mesures générales ZNIEFF listées précédemment seront considérées pour la zone mais **plus précisément sur les mesures d'évitement** :

- Eviter au maximum la partie boisée et baliser les lisières pendant la phase de chantier.
- Eviter au maximum les haies et les baliser pendant la phase de chantier.

1-2 ANALYSE DES INCIDENCES SUR LA POLLUTION ET LA QUALITE DES MILIEUX

1.1.5 Incidences sur la qualité des eaux

Rappel des enjeux majeurs

- Restaurer et préserver la qualité de l'eau ;
- Réhabiliter le système d'assainissement collectif ;
- Veiller et contrôler la pression induite par les rejets et les prélèvements agricoles.

Scénario tendanciel :

Augmentation des rejets vers les milieux aquatiques.

Analyse du projet :

Les masses d'eau souterraines du territoire sont globalement en bon état. Cependant, deux présentent des pressions liées à l'agriculture.

Les masses d'eau superficielles présentent un état écologique moyen ou médiocre hormis celle localisée au nord du territoire (Dropt) qui présente plutôt un bon état écologique. Ces résultats médiocres sont liés à des pressions ponctuelles telles que des rejets de STEP ou des pressions diffuses liées aux rejets d'azote d'origine agricole et de pesticides.

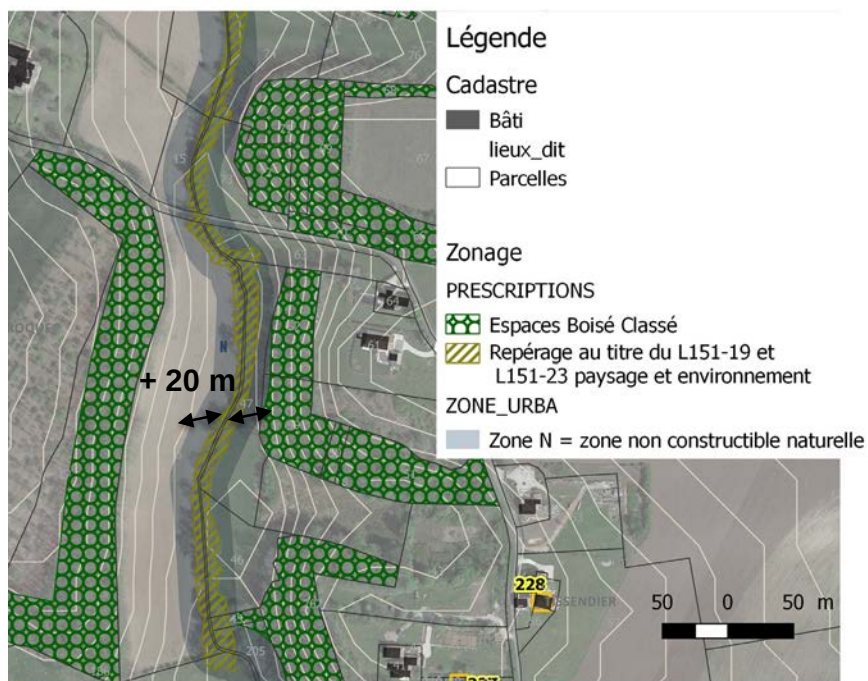
On rappellera également que 21 stations d'épuration sont recensées sur le territoire intercommunal par l'agence de l'eau ainsi qu'une vingtaine de points de rejets des collectivités. De plus, en termes d'usages et pressions industriels, on notera 48 établissements industriels polluants, sept points de rejets industriels, quatre stations d'épuration industrielle et un ouvrage de prélèvement pour l'industrie. Enfin, des prélèvements pour l'irrigation des terres agricoles sont déclarés sur chacune des communes du territoire.

L'élaboration du PLUi, à travers la création de zones ouvertes à l'urbanisation, est susceptible d'engendrer des incidences sur le ruissellement et la qualité des eaux en raison du lessivage des sols artificialisés et de l'écoulement des eaux de pluie ainsi chargées de substances polluantes (particules en suspension, polluants organiques, polluants chimiques) vers les nappes et les rivières. Ce phénomène est alors susceptible de dégrader la qualité physico-chimique et biologique des milieux récepteurs.

Le territoire a pris en compte la préservation des milieux aquatiques notamment à travers l'axe 3 du PADD.

Les rivières et principaux cours d'eau du territoire sont classés dans **un zonage N** « zone non constructible naturelle » illustrant la trame bleue. **Une bande tampon de 20 m est maintenue** de chaque côté des cours d'eau afin de renforcer la préservation et la restauration des cours d'eau et en particulier les têtes de bassin et les « chevelus hydrographiques ». De plus, une protection des ripisylves des cours d'eau au titre de l'article L. 151-23 ou via les EBC suivant les sites permettra d'assurer la qualité et la bonne gestion des cours d'eau du territoire et plus particulièrement des « corridors rivulaires ». Les ripisylves jouent notamment un rôle majeur dans la limitation de l'érosion des berges et l'épuration des eaux.

On précisera qu'une OAP transversale est prévue pour la protection des ripisylves avec notamment la mise en place de bandes enherbées entre des parcelles cultivées et des cours d'eau. Ces bandes enherbées joueront notamment un rôle d'épurateur des eaux d'infiltration chargées de résidus chimiques issus des cultures.



Exemple du zonage proposé par la commune

Les zones humides naturelles identifiées sur le territoire et les espèces animales et végétales qui leur sont inféodées sont entièrement préservées de l'urbanisation. En effet, ces milieux sont non seulement des pools de biodiversité et paysagers mais aussi des filtres naturels des eaux contre les pollutions et jouent également un rôle tampon en cas de crue.

Par ailleurs, la préservation **des haies** en bordure de zones humides permet de jouer notamment un rôle anti érosif et épurateur des eaux.

De plus, les incidences du projet sur la qualité des eaux sont minimisées par le fait que les zones ouvertes à l'urbanisation AU et « potentiellement imperméabilisables » représentent 0,2% du territoire de la Communauté de communes. Le règlement sur ces secteurs prévoit que l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols

devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

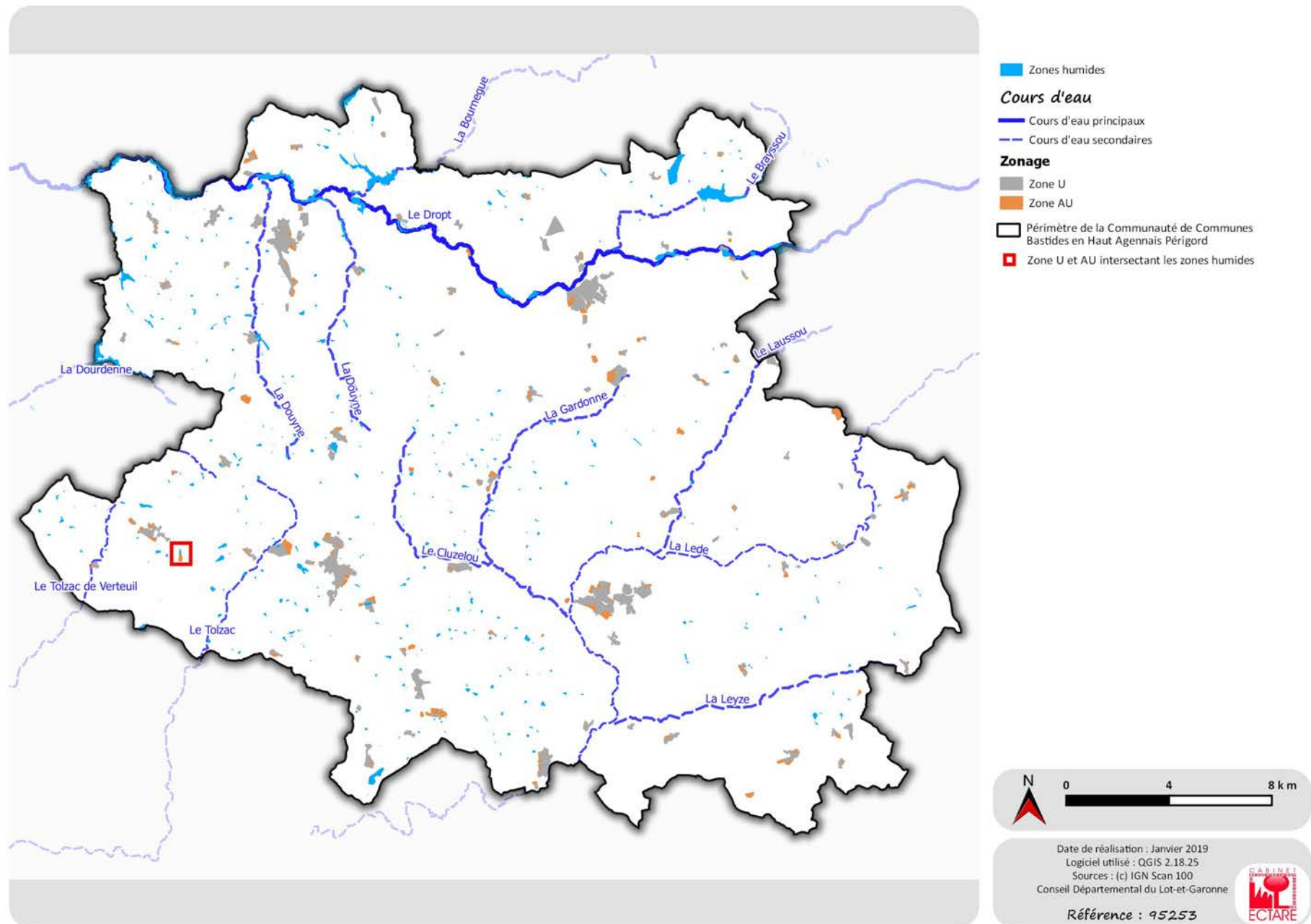
De plus, les dispositions relatives à l'écoulement des eaux également prévues dans le cadre du PLUi devraient permettre de réduire les risques de pollution des eaux grâce à :

- limitation de l'imperméabilisation des sols,
- stockage ou infiltration des eaux pluviales,
- maintien des fossés de collecte et de bandes enherbées de part et d'autre des cours d'eau majeurs et des cours d'eau secondaires.

On précisera également que le PLUi prend en compte dans son zonage les zones à urbaniser dédiées aux loisirs (AUL), notamment liées aux eaux de baignade, associant un règlement graphique approprié pour garantir la qualité des eaux.

L'augmentation de la population engendre nécessairement une augmentation des rejets d'assainissement. Ainsi, le règlement précise que toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Il conviendra quoi qu'il en soit que les nouvelles constructions respectent la réglementation en vigueur relative à la gestion des eaux de pluie et à l'assainissement. Aucun rejet pollué ne devra être possible.



Implantation des zones AU au regard du contexte hydrographique

Zones susceptibles d'être touchées de manière notable

Comme le montre le tableau ci-dessous, les zones humides identifiées par le CEN et par EPIDROPT ont été évitées et sont classées en zonage N pour 99,99% des zones humides.

Zonage	Surf_ha
A1	0,03
Ap	0,31
AUL	
Monbahus	0,19
N	532,10
Nb	24,58
Nh	0,13
NL	0,55
Np	0,20
Total général	558,09



Zone AUL concernant une prairie humide sur la commune de Monbahus (données CD 47)

Descriptif :

La pointe Nord de la zone AUL concerne une partie de prairie humide (données CG 47) sur la commune de Monbahus. Cependant, après analyse de la photo aérienne, il apparaît que cette parcelle est déjà aménagée en petit terrain de sport enherbé.



(source : Géoportail)

Nature des incidences potentielles :

Il existe un risque de pollution lié à la phase de chantier. De plus, la faune fréquentant le secteur sera provisoirement dérangée.

Evitement, réduction :

Quelques **mesures d'évitement** seront mises en place :

- Limiter l'emprise du chantier au strict minimum et mettre en place un balisage.
- Eviter les travaux lourds (terrassements, mouvements de terre) en périodes de fortes pluies.

Des **mesures de réduction** seront également prévues :

- Mettre en place des mesures anti-pollution pendant le chantier (gestion des déchets, entretien des engins...).
- Conserver au maximum les arbres présents à proximité du chantier et mettre en place un balisage de protection pendant le chantier.

L'incidence du projet sur la qualité des eaux est donc très faible dans la mesure où les espaces concernés sont peu importants au regard de la superficie du territoire, et parce que les milieux sensibles sont protégés par le zonage et le règlement du PLUi. En outre, l'ensemble des nouvelles habitations et activités feront l'objet d'un assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

1.1.6 Incidences sur la qualité de l'air

Rappel des enjeux majeurs

- Assurer une qualité de vie saine aux habitants du territoire intercommunal ;
- Faciliter des alternatives au tout voiture

Scénario tendanciel :

Dans une perspective de changement climatique, les impacts sur la santé humaine sont de plus en plus importants (pics de pollution à l'ozone, augmentation des risques d'allergies aux pollens...).

Analyse du projet :

Actuellement la qualité de l'air, ne présente pas de problématique particulière. Cependant, le secteur des transports est devenu le premier enjeu en termes de pollution atmosphérique, de consommations énergétiques ainsi qu'une source importante de nuisances.

Afin de lutter contre cette hausse des déplacements automobiles sur l'ensemble du territoire, et des émissions de gaz à effet de serre qui en découlent, le PLUi s'appuie sur une politique de

développement qui tient compte des besoins de déplacements, afin de limiter la place de la voiture en ville.

Le PADD prévoit plusieurs aménagements qui permettront de limiter l'impact de la circulation automobile et donc sur la qualité de l'air :

- création d'emplacements réservés pour permettre l'évolution du réseau routier (mise en sécurité, prise en compte de l'accessibilité et des modes doux...) et l'amélioration du stationnement ;
- création de liaisons sécurisées pour les vélos et les piétons entre les quartiers de proximité et les centres-bourgs ;
- aménagement d'arrêts de bus pour favoriser les transports en commun ;
- création d'aires de covoiturage
- mise en place de borne de recharge pour les véhicules électriques.

Le projet de territoire favorise la proximité des fonctions et contribue ainsi à limiter les déplacements et le recours systématique à la voiture personnelle pour chaque déplacement.

En cas d'implantation d'installations particulières émettrices de rejets dans l'atmosphère, celles-ci feront l'objet de déclaration et autorisation spécifiques et seront nécessairement conformes à la réglementation en vigueur.

A noter cependant que, sur Cancon, la création d'une zone Aux destinée au développement de l'entreprise Unicoque, est susceptible d'engendrer un trafic supplémentaire de camions en provenance de l'usine existante. En effet, la zone AUx ne pouvait pas être développée à proximité immédiate de l'entreprise existante pour des raisons de qualité et d'utilisation des terres notamment. Ainsi, un trafic sera engendré depuis la zone existante à la zone nouvelle, via le bourg de Cancon. Dans le cadre du PLUi, afin de limiter l'incidence de ce trafic sur la qualité de l'air et le cadre de vie

en général, le développement de l'urbanisation est prévu au sud-est du bourg c'est-à-dire à l'opposer de l'usine.

Dans la mesure où la qualité de l'air ne présente pas, actuellement, de problématiques particulières, et au regard de la faible circulation routière induite par les évolutions territoriales envisagées, les incidences de la mise en œuvre du PLUi sur la qualité de l'air devraient rester négligeables.

1.1.7 Incidences sur la qualité des sols

- Rappel des enjeux majeurs
 - Pas d'enjeu majeur lié à cette thématique
-
- Scénario tendanciel :
- Localement, le projet pourrait nécessiter des terrassements et induire des modifications topographiques.
-
- Analyse du projet :
- Le règlement précise que les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront exceptionnellement autorisés, mais devront être intégrés et dissimulés dans une végétation adaptée.
- Afin de s'assurer cette bonne prise en compte, il est proposé une OAP transversales « implantations des constructions sur un terrain en pente ».
-
- Sur Monflanquin, une extension de carrière est prévue et traduit par un zonage Nc. Ce zonage concerne 17,8 ha de culture dont 11,5 ha de luzerne (selon le RPG 2017).

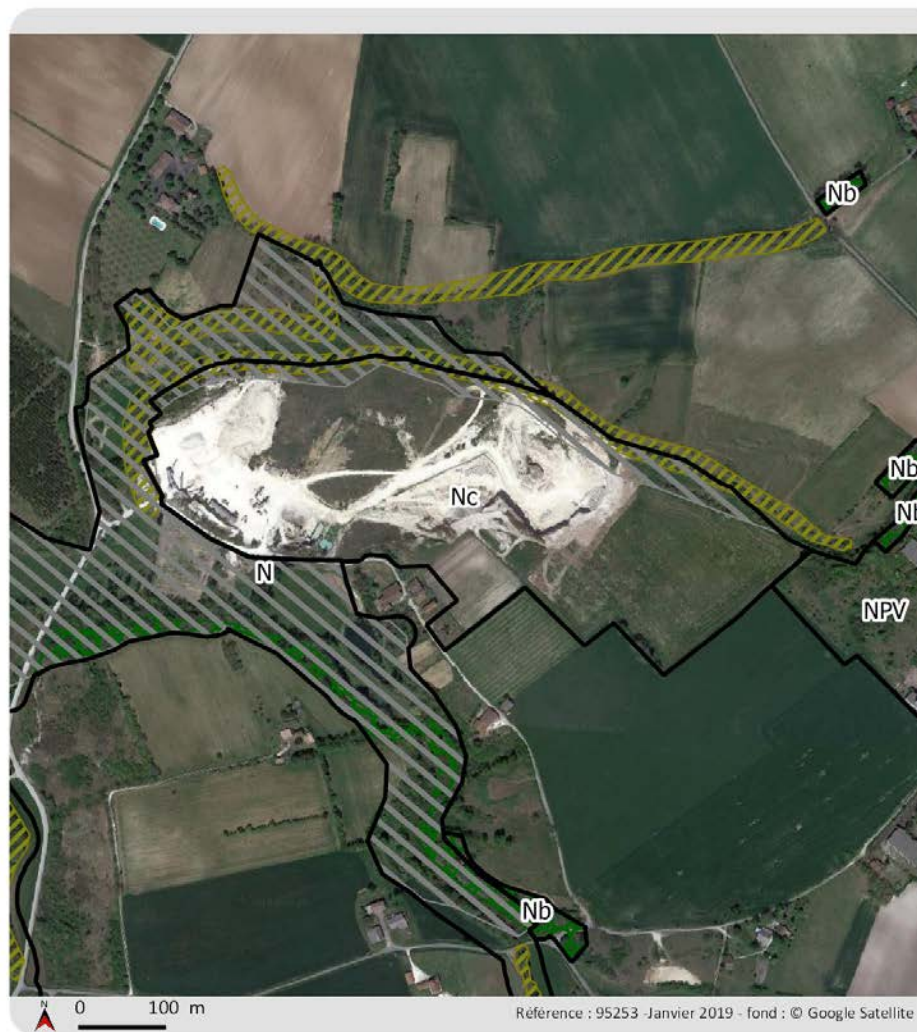
L'extension de la carrière, ICPE, devra faire l'objet d'un dossier de demande d'autorisation conforme à la réglementation. En revanche sur Aubin, la carrière n'est pas concernée par un zonage agricole.

- La zone de carrière fait par ailleurs office de Centre d'Enfouissement Technique pour des déchets. Les dispositions de ce site sont conformes à la réglementation en matière de respect de la qualité des sols.



Zonage	Repérage au titre du L151-19 et L151-23 jardins, haies, bosquets, bois, parcs
Prescriptions	Repérage au titre du L151-19 et L151-23 paysage et environnement
Emplacement réservé	site classé ou inscrit
Espaces Boisé Classé	ZNIEFF de type 1 et 2
Protection des Monuments Historiques	Zone inondable
Repérage au titre du L151-19 (Patrimoine bâti)	

Localisation de la carrière à Monflanquin



La mise en œuvre du PLUi va donc avoir une incidence localisée sur la qualité des sols du territoire. Cette incidence reste minime au regard des aménagements envisagés.

- | | |
|--|---|
| Zonage | Repérage au titre du L151-19 et L151-23 jardins, haie bosquets, bois, parcs |
| Prescriptions | Repérage au titre du L151-19 et L151-23 paysage et environnement |
| Emplacement réservé | site classé ou inscrit |
| Espaces Boisé Classé | ZNIEFF de type 1 et 2 |
| Protection des Monuments Historiques | Zone inondable |
| Repérage au titre du L151-19 (Patrimoine bâti) | |

1-3 ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES

1-3.1 Incidences sur la ressource en eau

Rappel des enjeux majeurs

- Préservation des ressources en eau

Scénario tendanciel :

Dans les années à venir, l'état quantitatif de la ressource en eau se dégradera dans tout le bassin Adour-Garonne et ainsi les déséquilibres entre la ressource disponible et les prélèvements en étiage s'accroîtront dans chaque sous-bassin de la région.

Analyse du projet :

L'objectif démographique du PLUi à 2030 est d'accueillir 1 125 habitants de plus sur le territoire, pour atteindre une population totale de 18 300 habitants.

Ceci engendrera donc des besoins supplémentaires que l'on peut évaluer, pour le territoire de la communauté de communes à 162 675 litres/jour (soit 58 725 m³)¹ et donc une augmentation de la pression sur la ressource.

Sur le territoire, cinq sources, puits et stations de pompes sont recensés pour l'alimentation en eau potable : Forage de Maurillac (St Colomb de Lauzun), Forage de Beyssac (Monflanquin), Forage de Malaret (Boudy-de-Beauregard), Sources de Bouyé et Bournagou (Paulhiac et Montagnac sur Lède) et Forage de Monplaisir (Savignac-sur-Leyze). Le territoire est également alimenté par trois sources qui sont situées en dehors du territoire : Source de La Brame (Vergt de Brion 24), Prise d'eau du Lot Pinel (Pinel-Hauterive) et Soucres du Syndicat de la Lémance (non gérées par EAU 47). Des prélèvements agricoles sont également déclarés.

Le raccordement au réseau public d'eau est rendu obligatoire dans les zones urbaines et d'urbanisation future.

Les volumes prélevés par 7 captages gérés par Eau47 sont détaillés ci-dessous :

comparaison des volumes prélevés et volumes autorisés

captage	commune			Volume annuel autorisé m3	différence volume max - volume 2019
		2018	2019		
Maurillac	St Colomb de Lauzun	623 554	580 343	1 752 000	1 171 657
La Brame	Vergt de Biron	596 130	622 717	650 000	27 283
Beyssac	Monflanquin	382 818	389 237	788 400	399 163
Malaret	Boudy-de-Beauregard	137 382	203 737	1 051 200	847 483
Bournagou	Paulhiac et Montagnac	207 854	226 508	300 000	73 492
Pinel	Pinel Hauterive	2 010 890	1 924 372	3 350 000	1 425 628
Monplaisir	Savignac sur Leyze	289 377	288 493	300 000	11 507
TOTAL		4 248 005	4 235 407	8 191 600	3 956 193

On observe que les prélèvements d'eau de certains captages présentent de la capacité restante : forage de Maurillac, forage de Beyssac, forage de Malaret, captage de Pinel, pour un total d'environ 3 950 000 m³.

En tenant compte de la perte d'eau sur le réseau (rendement à environ 70%), des eaux utilisées pour le service comptabilisées (93694 m³ en 2018) et sans comptage (6 170 m³), et de la consommation moyenne par abonnés (114 m³/an), les 2 665 136 m³ distribués permettraient de desservir un peu plus de 23 300 nouveaux abonnés. Pour rappel le PADD prévoit 1 125 habitants supplémentaires.

¹ site eauFrance : « En 2013, la consommation moyenne annuelle par habitant est de 52,2 m³ soit 144,6 litres par jour. »

D'autres interconnexions sont possibles pour le territoire de la CCBHAP avec d'autres ressources, notamment le captage de Pontous, à Villeneuve sur Lot, dont les volumes prélevés se sont élevés à :

année	2017	2018	2019
volume prélevé (m3)	2 215 042	2 250 059	2 139 619

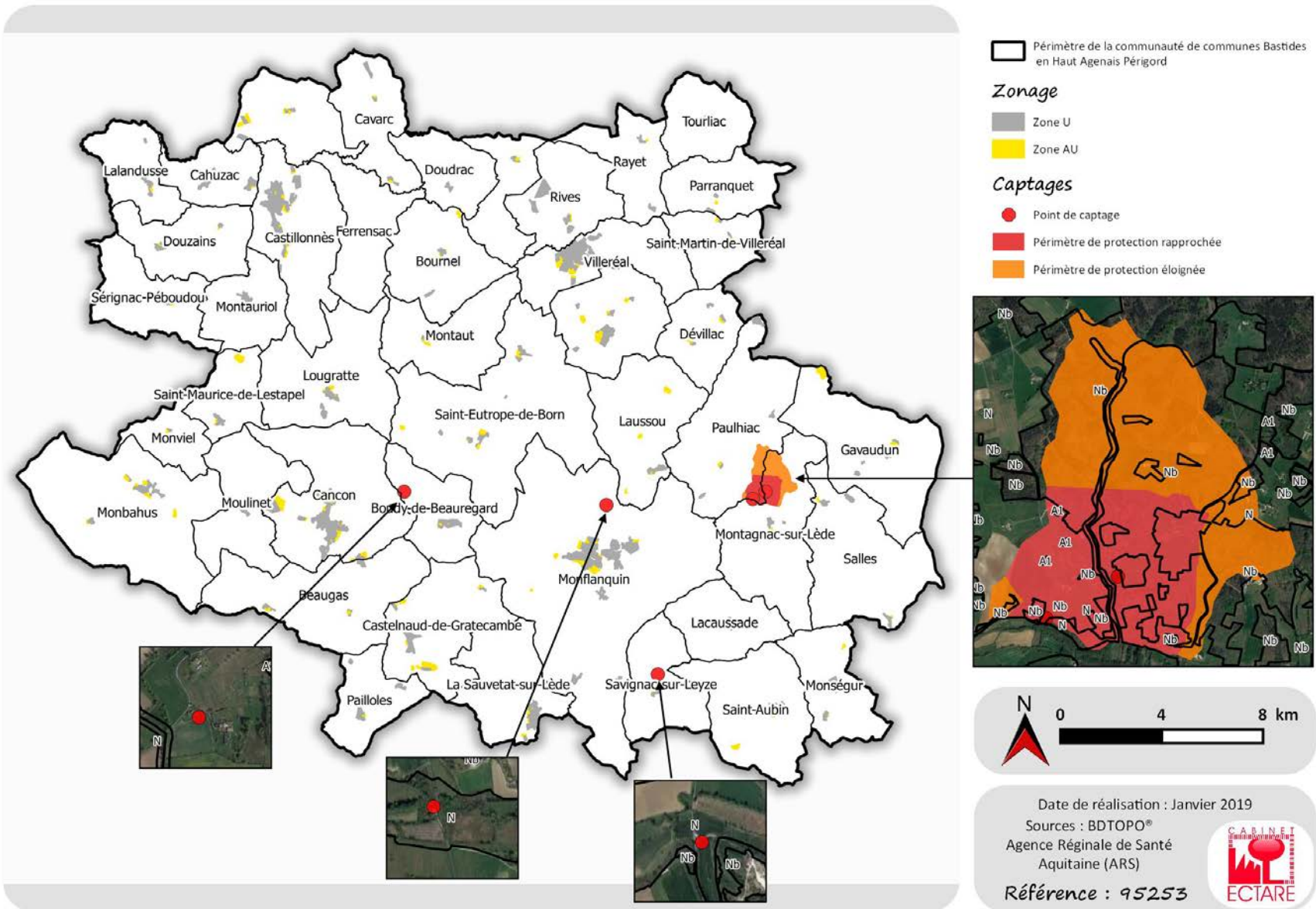
Le volume maximal de prélèvement autorisé par an étant de 4 380 000m3/ an, il sera possible au Syndicat EAU 47 d'augmenter les prélèvements à Pontous pour alimenter en eaux les réseaux interconnectés au Sud de la CCBHAP.

Au vu de la ressource en eau constatée par le Syndicat EAU 47 et des besoins liés au projet démographique du présent PLUi, la capacité en eau potable de l'ensemble des captages présentés est suffisante pour assurer l'alimentation en eau potable.

Par ailleurs, les forages et périmètres de protection de forage ou sources, lorsqu'ils existent (forage de Beyssac à Monflanquin, forage de Savignac sur Leyze, source de Bougnagou à Paulhiac et source de Bouyé à Montagnac sur Lède) sont intégralement repris dans le cadre du PLUi. Ils ne sont ainsi pas impactés par une évolution de zonage contraignante de type U ou AU. Ces périmètres sont en zone N pour les périmètres de protection immédiate comme éloignée. Dans ces secteurs, le règlement du PLUi n'autorise aucune occupations ou utilisations du sol incompatible avec les protections de la ressource en eau. A noter qu'aucun nouveau captage n'est envisagé actuellement sur le territoire. De même, aucune zone d'activité industrielle n'est prévue à proximité d'un point de captage d'eau potable.

L'incidence sur la ressource en eau est directement liée à l'augmentation des besoins mais sera limitée au regard des surfaces concernées. L'élaboration du PLUi n'aura donc pas d'incidence majeure sur la ressource en eau potable du secteur dans la mesure où :

- les nouveaux besoins peuvent être couverts par les installations existantes***
- les captages d'eau potable sont protégés***



Localisation des 4 périmètres de protection AEP avec zonage N pour périmètre immédiat et N ou A pour périmètres rapprochés

1-3.2 Incidences sur la ressource en matériaux

Rappel des enjeux majeurs

- Pas d'enjeu majeur sur cette thématique

Les aménagements prévus comme les aires de co-voiturages, la création de liaisons sécurisées pour vélos et piétons ou tout simplement la construction d'habitats et de zones artisanales devraient entraîner une augmentation de la consommation de granulats.

Afin de réduire la consommation en granulats, l'OAP transversale « Rénovation du patrimoine bâti » ainsi que le règlement proposent de prendre en compte pour les aménagements et les constructions: l'économie de ressources, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur, les différentes phases de la vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition). Ces mesures permettront une utilisation plus sobre des matériaux.

Le projet de PLUi prévoit le maintien des 2 carrières existantes par un zonage spécifique Nc de 79 ha, dédié aux carrières et permettra ainsi une réponse locale en besoin de granulats.

Sur ce site il existe de la production d'énergie via un parc photovoltaïque.

L'autre carrière située sur la commune de Saint Aubin, n'est pas en activité.

L'impact du PLUi sur la ressource en matériaux est limité. De plus, les carrières existantes sont prises en compte et pourront localement répondre à la demande.

1-3.3 Incidences sur la ressource énergétique

Rappel des enjeux majeurs

- Contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Faciliter des alternatives au tout voiture

Scénario tendanciel :

Augmentation probable des consommations énergétiques.

Analyse du projet :

L'apport d'une nouvelle population (1125 habitants à l'échelle du territoire intercommunal), par l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs du territoire, va induire un accroissement de la consommation énergétique sur le territoire, notamment d'énergie fossile (électricité, fuel domestique...).

Ainsi, le PLUi prévoit plusieurs aménagements permettant de réduire **les consommations énergétiques associées au transport** :

- création de liaisons sécurisées pour les vélos et les piétons entre les quartiers de proximité et les centres-bourgs ;
- aménagement d'arrêts de bus pour favoriser les transports en commun ;
- création d'aires de covoiturage
- mise en place de borne de recharge pour les véhicules électriques.

Outre la réduction des consommations énergétiques, le territoire prévoit de favoriser le développement **des énergies renouvelables** (substitution aux énergies fossiles) notamment de projets photovoltaïques sur 3 communes : St Quentin du Dropt, Lacaussade et Saint Aubin. Au total, le zonage prévoit 19 ha de zone naturelle dédiée aux parcs photovoltaïques.

Comme le précise le règlement, dans le cas de construction neuve, les bâtiments devront prendre en compte des réflexions **sur la sobriété et l'efficacité énergétique** ainsi que le recours aux énergies renouvelables pour les besoins du bâtiment.

Ces réflexions prendront en compte pour les aménagements et les constructions : l'économie de ressources, la réduction des nuisances, l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur, les différentes phases de la vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Dans le cas de la rénovation, les projets devront prendre en compte une réflexion globale sur les déperditions énergétiques du bâtiment, les consommations énergétiques des usages futurs et la production d'énergie renouvelable. (Cf. OAP transversale « Rénovation du patrimoine bâti »).

Ainsi les ambitions en matière de construction et de rénovation mais aussi le choix de localiser les zones à urbaniser à proximité de zones urbanisées existantes ou des voiries majeures devrait permettre de limiter voire de réduire les consommations énergétiques du territoire.

Les incidences du PLUi sur la ressource énergétique, notamment non renouvelable, devraient être positives.

1-4 ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

1-4.1 Incidences sur les risques naturels

Rappel des enjeux majeurs

- Prendre en compte les risques naturels

Scénario tendanciel :

Dans les années à venir, on tend vers une hausse des risques naturels, en raison notamment du changement climatique.

Analyse du projet :

Rappelons que, au regard des risques naturels, le territoire est concerné, tout ou partie par :

- la zone de sismicité 1, avec un risque très faible.
- le risque de feu de forêt identifié sur certaines communes.
- le risque inondation liées aux rivières Lède, Laussou, Tolzac ainsi que Dropt et Cluzelou.
- le phénomène de remontée de nappes sur l'intégralité du territoire mais globalement très faible ; seuls les secteurs à proximité immédiate des zones sub-affleurantes présentent des sensibilités moyennes à très fortes.
- les mouvements de terrain (glissements, effondrements et chute de blocs, aléa retrait / gonflement des argiles).
- de nombreuses cavités recensées.

1-4.1.1 Impact sur le risque sismique

Dans la nomenclature des zones de sismicité (décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français), les communes du territoire se trouvent en zone de sismicité 1, très faible.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées

aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal" situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5 (décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique).

Sur le territoire intercommunal, aucune règle de protection sismique particulière n'est à appliquer dans les constructions

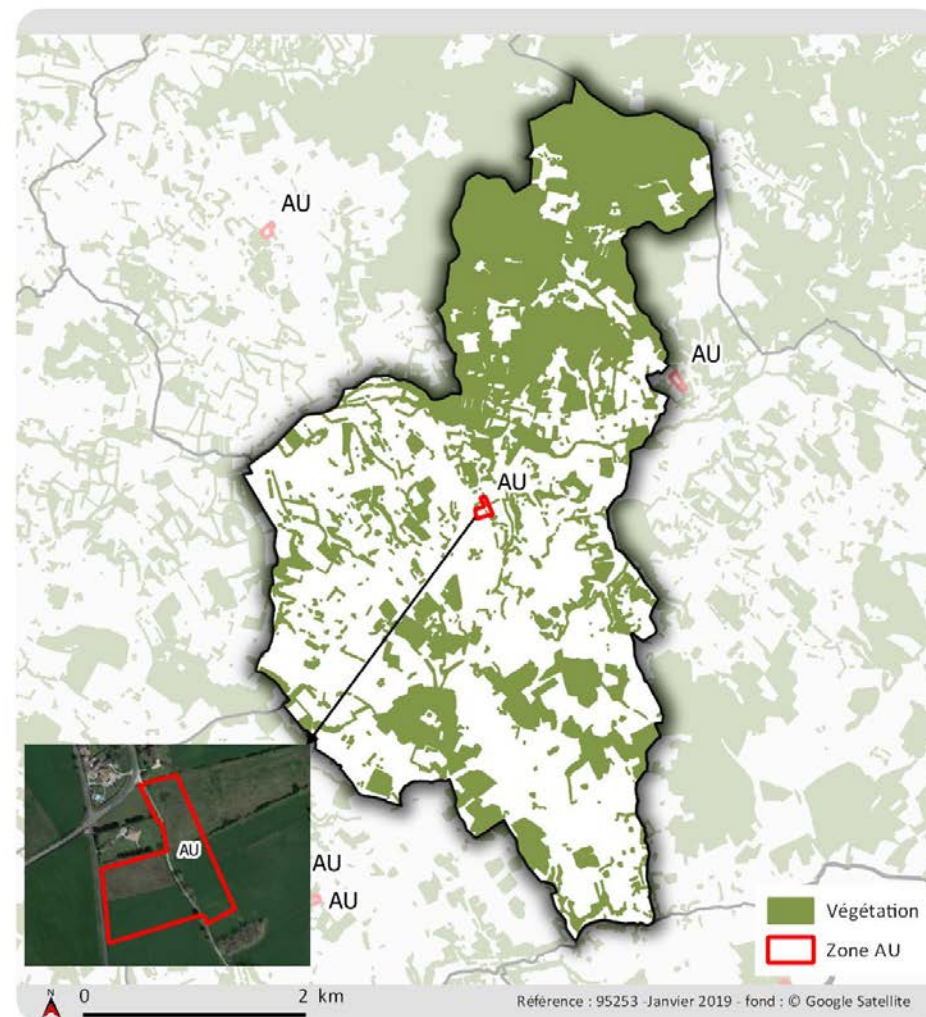
Sur le territoire intercommunal, aucune règle de protection sismique particulière n'est à appliquer dans les constructions.

1-4.1.2 Impact sur le risque feu de forêt

Le risque feu de forêt concerne les communes de Gavaudun, Montagnac-sur-Lède, Paulhiac et Salles.

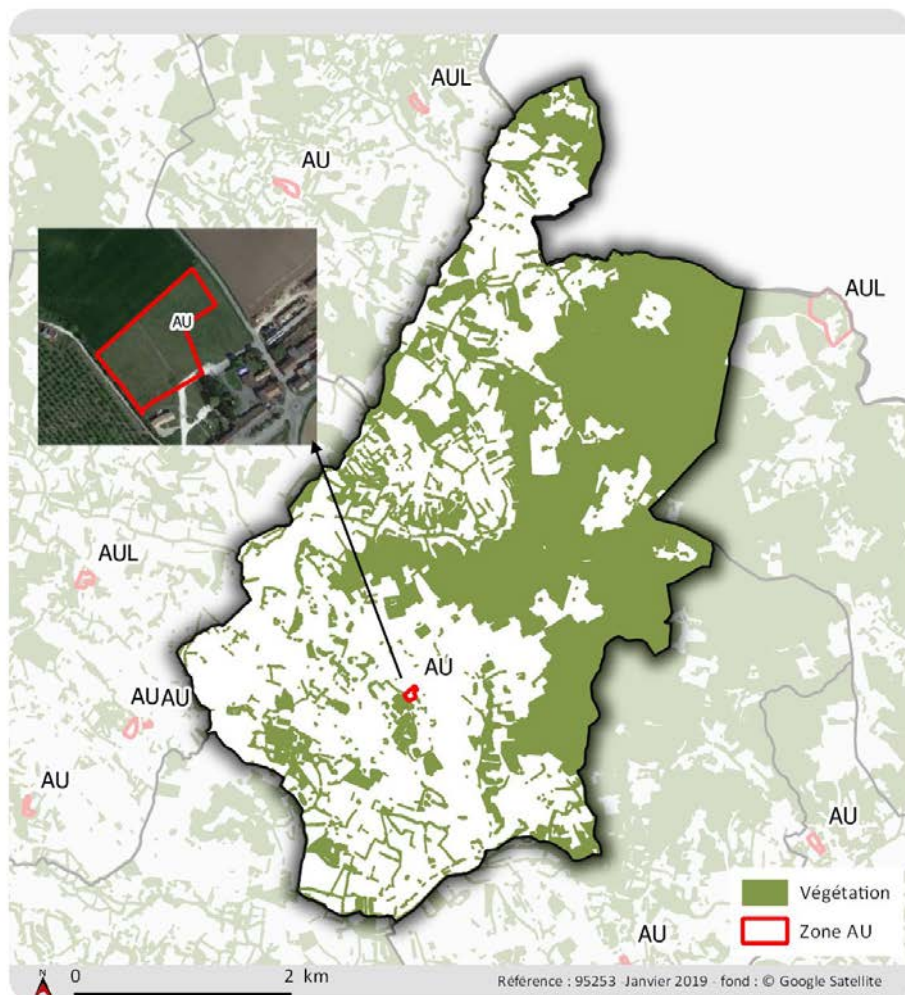
Zones susceptibles d'être touchées de manière notable

Sur la commune de Montagnac-sur-Lède le risque feu de forêt est faible car la zone ouverte à l'urbanisation n'est pas couverte par un boisement.



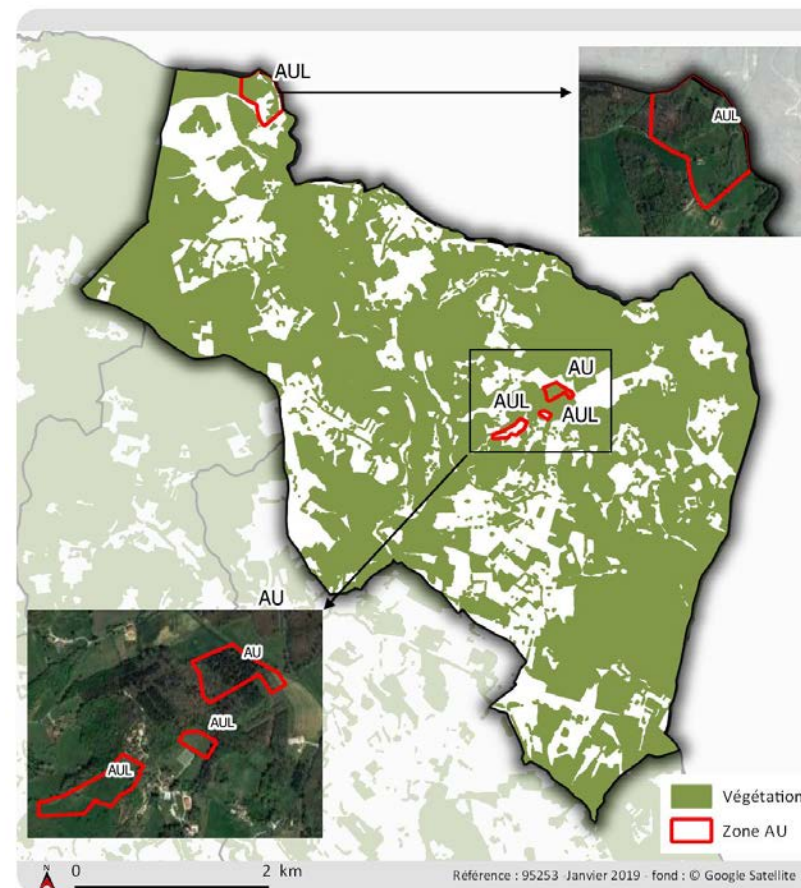
Zones ouvertes à l'urbanisation et boisement à Montagnac sur Lède

Sur la commune de Paulhiac le risque feu de forêt est faible car la zone ouverte à l'urbanisation n'est pas couverte par un boisement.



Zones ouvertes à l'urbanisation et boisement à Paulhiac

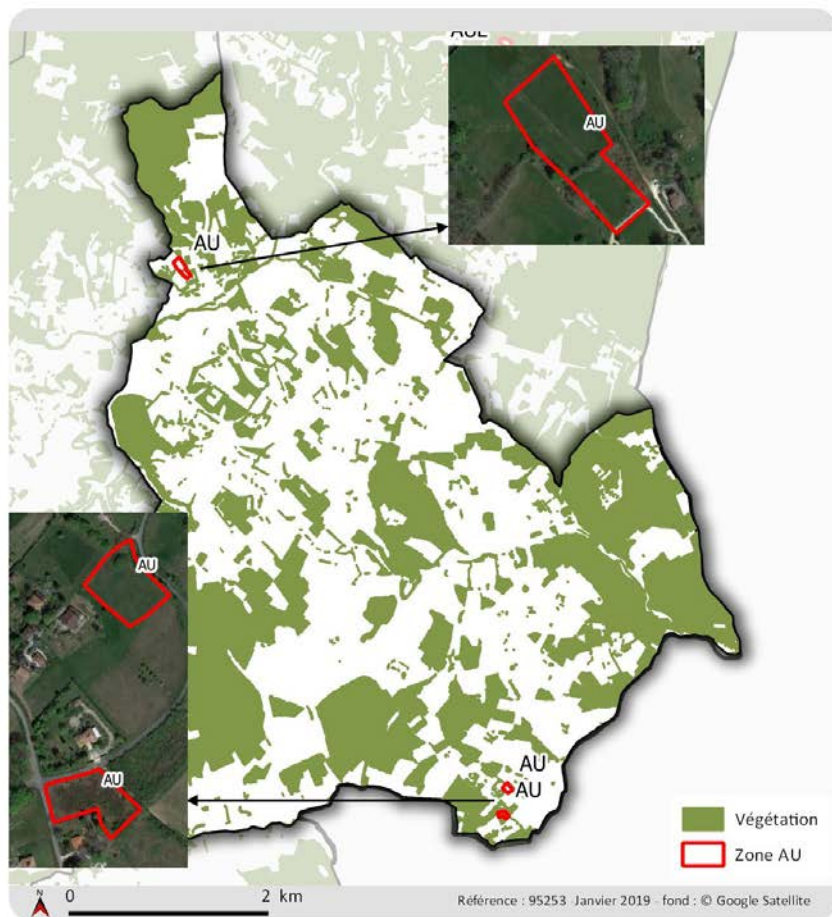
Sur la commune de Gavaudun, deux secteurs sont potentiellement concernés par le risque feu de forêt (secteurs boisés). Il y a une zone ouverte à l'urbanisation (AU) de 2,7 hectares situés au nord. Également au nord, une zone AUL d'une superficie de 13,4 hectares correspond au parc résidentiel de loisirs existant dont la partie boisée est conservée.



Zones ouvertes à l'urbanisation et boisement à Gavaudun

Au niveau de Gavaudun, où l'urbanisation est potentiellement proche d'espaces boisés, l'annexe 3 du règlement départemental relatif à l'emploi du feu et à la protection de la forêt contre l'incendie sera particulièrement appliquée. De même, conformément à l'article 7 de ce règlement aucune implantation des bâtiments industriels à moins de 20 mètres des peuplements de résineux n'est possible. L'obligation de débroussaillage décrite par l'article 11 devra être respectée.

Sur la commune de Salles le risque feu de forêt est faible car les zones ouvertes à l'urbanisation ne sont pas couvertes par un boisement.



Zones ouvertes à l'urbanisation et boisement à Salles

De manière générale, le projet prend en compte la sécurité incendie au sein du règlement. Il précise que les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous

porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette.

De manière générale, le projet de PLUI tend à éviter l'implantation de nouvelles constructions en zone forestière limitant l'augmentation des aléas et des enjeux. Cependant, au niveau de Gavaudun, une attention particulière sera apportée aux zones de contact entre les zones urbanisées et les zones forestières dans le cadre du règlement.

Bien que non nul, l'impact du projet au regard du risque feu de forêt est limité par l'implantation des zones urbanisables à l'écart des espaces combustibles

1-4.1.3 Impact sur le risque inondation et sur le phénomène de remontée de nappes

Le développement de l'urbanisation envisagé sur la communauté de communes, bien que minime au regard du territoire, s'accompagnera d'un accroissement de l'imperméabilisation des sols et donc du ruissellement des eaux pluviales. Ce ruissellement peut avoir pour conséquences d'accroître les risques d'inondation, en particulier dans les territoires déjà concernés par ce phénomène. En effet, l'imperméabilisation de nouvelles parcelles, liée à la création de zones ouvertes à l'urbanisation conduira localement à une concentration plus rapide des eaux pluviales et à une augmentation des débits de pointe, entraînant un accroissement du risque d'inondation à l'aval.

Afin d'éviter toute incidence notable sur le risque inondation, un sur-zonage « zone inondable » correspondant à l'atlas des zones inondables est proposée dans le zonage.

De plus, le règlement précise que dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR

(plan de prévention approuvé) mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières, relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Également, le règlement prévoit que l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire existant est conseillé et autorisé, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire, (stockage dans des cuves, des noues, rétention ou infiltration des eaux de pluie) visant à ce que le débit à l'exutoire ne soit pas supérieur à celui observé avant l'aménagement

De même, le maintien de la végétation existante, ripisylve et bandes enherbées (par un zonage N), ainsi que le maintien des fossés de collecte des eaux de ruissellement vont également contribuer à la régulation hydrologique des différents secteurs concernés et permettre de mieux maîtriser les écoulements en cas d'épisode pluvieux.

Par ailleurs, Les espaces urbanisables sont envisagés hors de tout lit majeur de cours d'eau.

Concernant les phénomènes de remontée de nappes, les secteurs présentant une sensibilité très élevée, nappe affleurante sont classés en N (plus de 99%) et 0,5% en A.

Seule la commune de Cavarac présente ce niveau de sensibilité pour un secteur U :

Sensibilité très élevée, nappe affleurante	Surface en ha (Ub)
Cavarac	1,4

Le PLUi tel qu'envisagé limite l'incidence sur le risque d'inondation dans la mesure où les zones dédiées à l'urbanisation sont restreintes et que les secteurs soumis à l'aléa inondation sont protégés par une prescription « zone inondable ».

Par ailleurs, le PLUi propose une bande de 20 m de part et d'autre des cours d'eau principaux (en N), zone qui assure notamment la protection des berges (érosion, ...),

De plus, le PLUi recommande la gestion des eaux à la parcelle au niveau des nouvelles habitations.

1-4.1.4 Impact sur les mouvements de terrains et les cavités

Dans la mesure où une grande partie du territoire inter-communal est soumise au phénomène de retrait-gonflement des argiles, l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs va localement accroître le risque de mouvement de terrain pour les constructions nouvelles amenées à s'implanter. Des dispositions particulières lors de la construction des bâtiments seront à prendre en compte, conformément au Plan de Prévention des Risques Naturels mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Ces dispositions concernent notamment la profondeur des fondations, la conception des constructions, l'environnement immédiat des constructions.

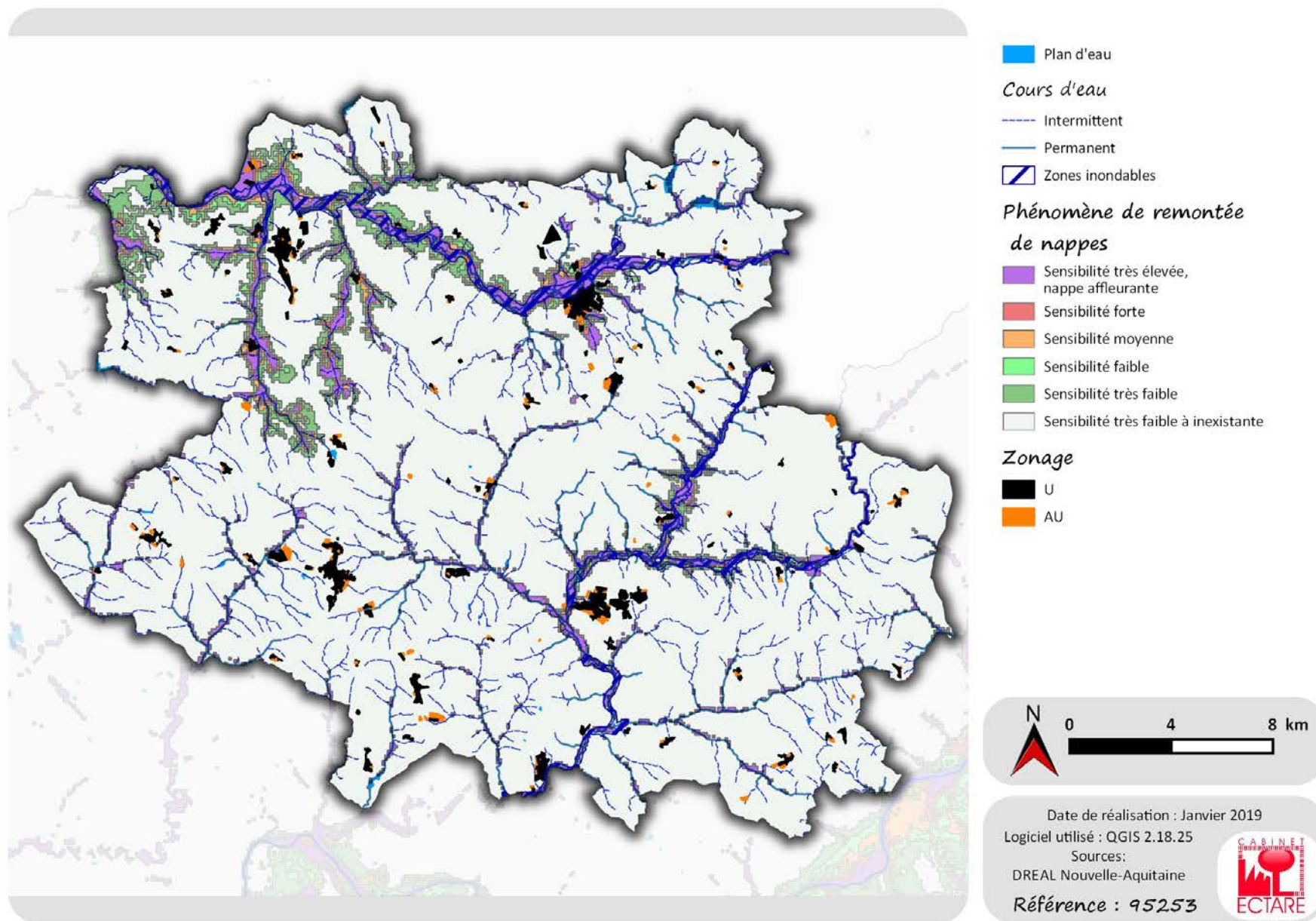
Un nouveau PPR retrait et gonflement des argiles a été approuvé en janvier 2018, en complément de celui approuvé en février 2016 englobant 39 des communes du territoire intercommunal. Des dispositions constructives adaptées sont donc mises en œuvre par le biais du PLUi, par référence aux règlements des PPR approuvés.

Les secteurs concernés par des cavités se situent en zones A ou N. Cependant, quelques secteurs zonés en U sont concernés par

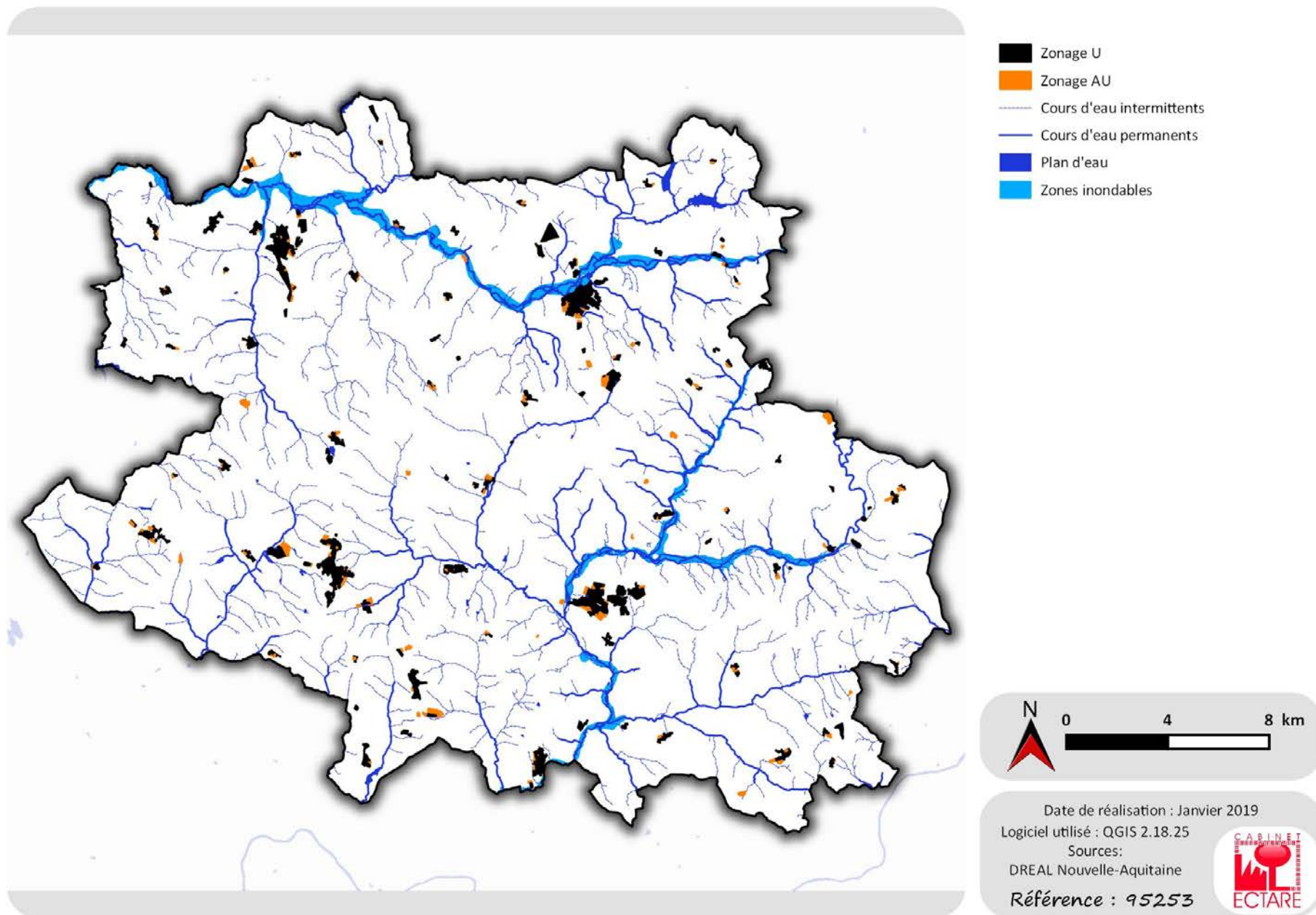
cavités souterraines, ou proches de certaines notamment sur la commune de Monflanquin, Castillonès, Gavaudun, Cancon et Laussou. Ces cavités correspondent principalement à d'anciens ouvrage civil ou de cave.

De même, les zones de mouvements de terrain ponctuels recensées sur le territoire communautaire, qui constituent des contraintes au regard de la constructibilité sans pour autant avoir le statut de servitudes d'utilité publique, sont systématiquement classées hors zones constructibles du PLUI, plus spécifiquement en zone naturelle N.

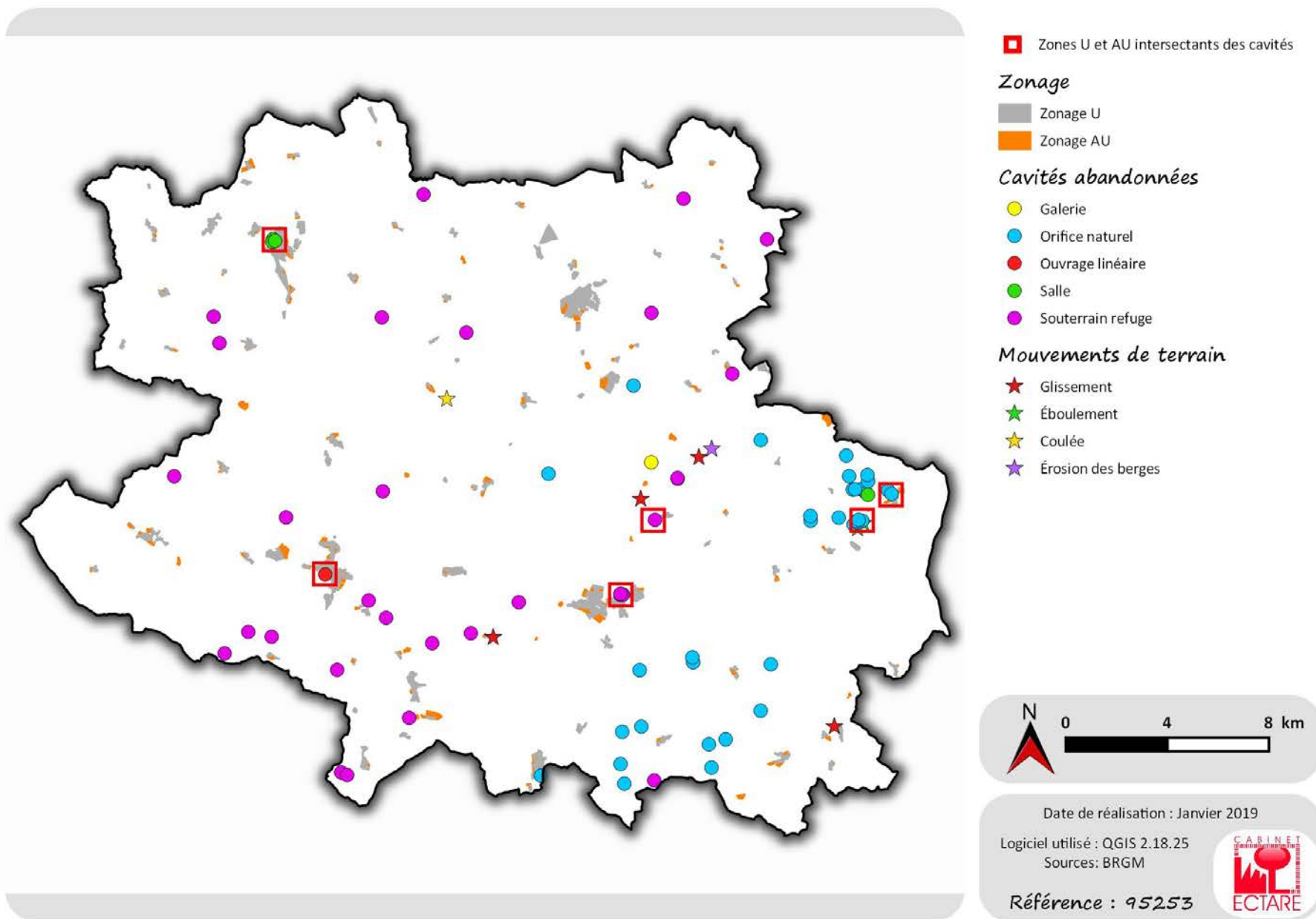
Le projet de PLUi aura une incidence limitée sur le risque mouvement de terrain parce qu'il évite le développement de l'urbanisation sur les secteurs aux risques avérés et fait référence aux règlements des PPRn afin d'assurer la réalisation des constructions au regard du risque de mouvement de terrain.



Implantation des zones ouvertes à l'urbanisation au regard du phénomène de remontée de nappes



Implantation des zones ouvertes à l'urbanisation au regard des zones inondables



Implantation des zones ouvertes à l'urbanisation au regard des cavités souterraines et des mouvements de terrain

1-4.2 Incidences sur les risques technologiques

Rappel des enjeux majeurs

- Pas d'enjeu majeur sur cette thématique

Le risque Transport de Matières Dangereuses est identifié sur plusieurs communes de la communauté de communes : Beaugas, Cancon, Castelnaud-de-Gratecambe, Pailloles, Saint-Quentin-du-Dropt, Cahuzac, Lougratte, Montauriol et Castillonnès. Ce risque est lié notamment à l'axe routier RN21.

Le transport de matières dangereuses sur le territoire est globalement lié aux zones d'activités (avec le transport de marchandises occasionné) et dans une moindre mesure à l'habitat, lorsque celui-ci nécessite (pour les besoins de chauffage) des livraisons de liquides tel que le fuel domestique.

Avec les extensions de zones d'activité, une augmentation du trafic de matières dangereuses est envisageable au regard du territoire intercommunal. L'impact reste néanmoins minimisé par le fait que ces zones d'accueil de nouvelles activités se trouvent en continuité de zones existantes, au niveau desquels les accès sont d'ores et déjà adaptés à un tel trafic.

Bien que non nulles, les incidences du projet sur le risque technologique devraient donc rester tout à fait limitées.

1-5 ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE

1-5.1 Santé publique

1-5.1.1 Assainissement

En zone d'assainissement collectif, les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau public.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Rappelons par ailleurs que, en application de la directive européenne n°91/271/CEE du 21 mai 1991 relative aux eaux résiduaires urbaines (directive ERU), la mise à niveau des dispositifs d'assainissement constitue un préalable à toute extension de l'urbanisation.

Les taux de conformité des installations d'assainissement sont livrés à l'échelle des territoires de gestion correspondants aux anciens périmètres des territoires syndicaux (cf. carte) qui couvrent également des communes situées en dehors du périmètre de l'EPCI de la CdC des Bastides en Haut Agenais Périgord. Les données sur le taux de conformité des installations d'assainissement individuel n'étant mis à disposition qu'à cette échelle nous proposons de maintenir l'indicateur en se basant sur cet état zéro et en précisant l'échelon de production de la donnée.

Par ailleurs, plusieurs emplacements réservés sont destinés à des stations d'épuration sur les communes de Dévillac, Monviel, Moulinet.

Les emplacements réservés pour ces équipements sont prévus dans des secteurs permettant de limiter les incidences :

mécaniques susceptibles de compromettre la santé et la sécurité du voisinage et de constituer une gêne pour sa tranquillité,

- hors zones inondables,
- à distance des captages d'eau publics ou privés excluant tout risque de contamination.

L'augmentation de la population engendre nécessairement une augmentation des rejets d'assainissement. Le PLUi prévoit le traitement de ces rejets par un assainissement collectif et un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur lorsque qu'il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif.

1-5.1.2 Incidences sur la production de déchets

Avec l'accueil de 1 125 habitants supplémentaires entrainera une augmentation de la production de déchets ménagers et assimilés sur le territoire que l'on peut évaluer à 590 tonnes par an².

De même l'augmentation de la surface dédiée aux activités économiques sera à l'origine d'une augmentation de déchets industriels.

Rappelons qu'il existe actuellement quatre déchetteries sur le territoire : Monflanquin, Cancon, Castillonès et Villereal.

L'organisation de traitement des déchets résiduels de la CCBHAP est réalisée en Point d'Apports Volontaires et est financée par un système de redevance incitative.

Ce système permet de réduire la production par habitant de déchets ménagers résiduels enfouis sur le site de l'Albi à Monflanquin (capacité maintenue à 29 000 tonnes/an).

L'extension des consignes de tri mise en place par la CCBHAP permet également une réduction importante des déchets ménagers résiduels tout en augmentant la valorisation des emballages papiers. De nombreux composteurs sont à disposition afin également de trier à la source les déchets biodégradables.

Les centres de collecte et de traitement ainsi que le maillage de points d'apports volontaires sont donc en capacité suffisante pour répondre à cette augmentation.

Bien qu'à l'origine d'une augmentation de la production de déchets, l'élaboration du PLUi ne devrait pas avoir d'incidences notables sur la collecte et la gestion des déchets, étant donné que :

- *l'augmentation de la population restera faible au regard du territoire,*
- *les extensions d'habitats et d'activités se font en continuité de zones existantes, facilitant les modalités d'intégration des nouveaux secteurs dans les circuits de collecte.*

1-5.1.3 Nuisances (olfactives, acoustiques...)

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs sur le territoire peut avoir pour incidence d'augmenter les nuisances, olfactives selon le type d'activité implantées (station d'épuration, traitement des déchets), acoustiques (activités artisanales ou industrielles, transport, activités domestiques).

Les zones dédiées à l'habitat restent cependant peu émettrices de nuisances majeures. Les secteurs plus particulièrement concernés sont essentiellement les zones d'activités et voiries.

Concernant les nuisances dues aux activités amenées à s'implanter, celles-ci seront maîtrisées par l'application de la réglementation en vigueur relative aux installations concernées. Ainsi, le PLUi définit des règles précises dans le règlement des zones d'activités (Ux et AUx), quant à la destination, l'importance et l'aspect des installations et des constructions susceptibles d'y être érigés.

Concernant les nuisances liées au bruit des infrastructures routières, en application des dispositions de l'article R. 123-13-13° du Code de l'Urbanisme, la Route Nationale 21 (RN 21) est classée, selon les sections de route, en catégorie 3 ou 4 (respectivement largeur du secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la voie de 100 m et 30 m).

Les sections concernées, les largeurs affectées par le bruit de part et d'autre de la RN 21 et le niveau sonore à prendre en compte pour une nouvelle construction à l'intérieur du fuseau concerné, en dBa, au point de référence en période diurne et nocturne, sont repris dans le PLUi.

La définition du zonage du PLUi prend en compte les nuisances liées aux activités à l'origine d'émissions olfactives, phoniques issues des établissements industriels majeurs et de la gêne conséquente qu'ils pourraient apporter à de nouveaux résidents qui s'implanteraient à proximité. Ainsi, aucune zone d'activité industrielle ne se trouve en continuité de zones d'habitats.

De même, le zonage du PLUi prend en compte, pour les élevages, les émissions d'odeurs et du bruit en instaurant les zones AU en continuité des bourgs et à l'écart des bâtiments agricoles à l'origine de telles nuisances. Les projets de bâtiments d'élevage les plus proches des habitations sont toujours à plus de 100 m conformément à la réglementation.

Par ailleurs, le règlement propose d'atteindre les objectifs fixés par la RE 2020 permettant de prendre en compte la réduction des nuisances pour les aménagements et les constructions.

Les évolutions envisagées dans le cadre de l'élaboration du PLUi ne devraient donc pas modifier l'ambiance olfactive et sonore du secteur, ni soumettre à des nuisances particulières de futures zones habitables sur le territoire.

1-5.2 Accès à la nature

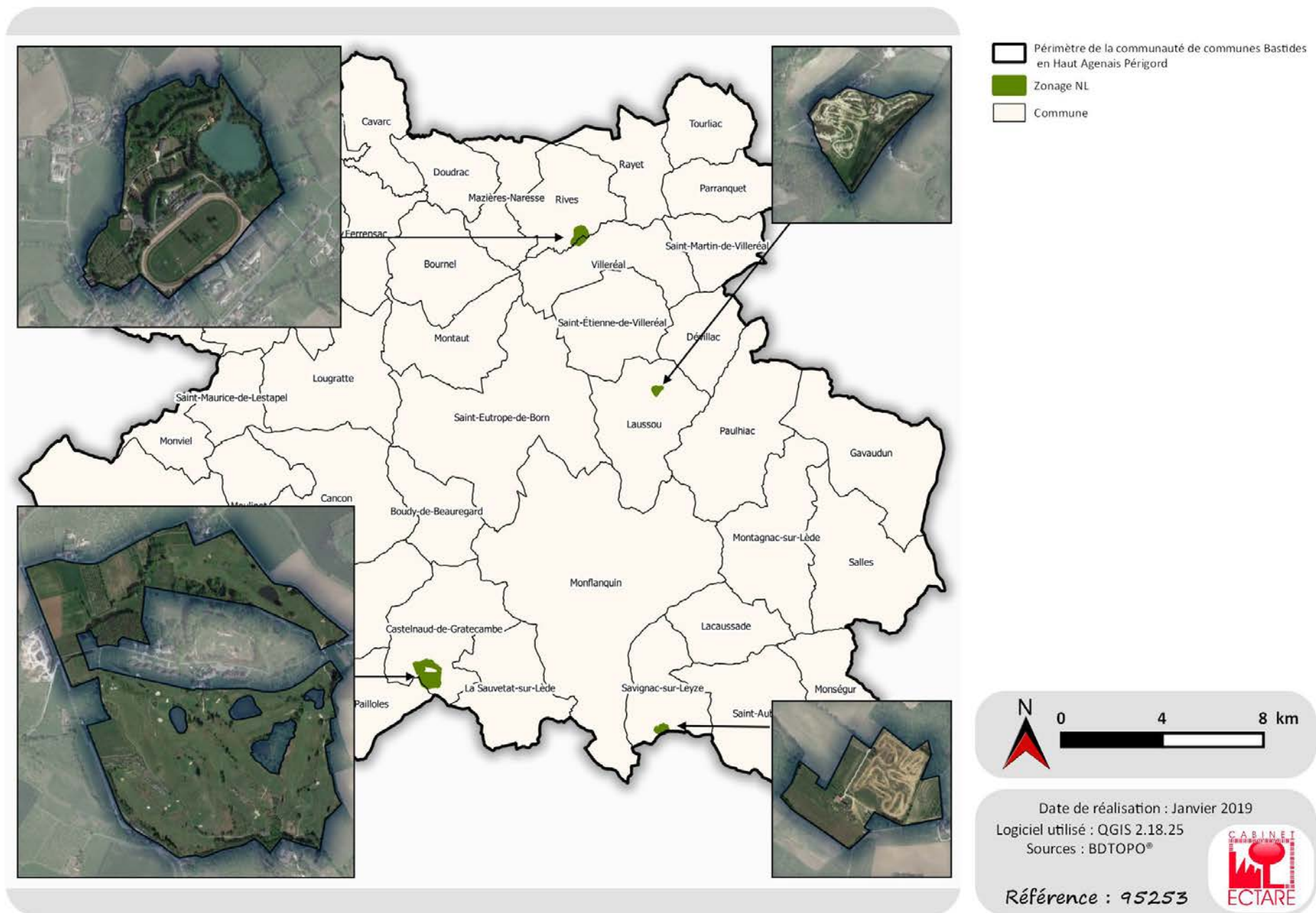
Rappel des enjeux majeurs

- Renforcer les liens et la complémentarité entre bourgs et campagne
- Permettre à l'activité touristique de poursuivre son développement

Le PLUi prend en compte les atouts du territoire en termes de développement touristique lié à la nature. En effet, dans l'axe 2 du PADD, le territoire propose notamment de favoriser la découverte du territoire par des aménagements d'accompagnement (maillage des chemins de randonnée, aménagement des espaces publics, programmation d'aires de stationnement à l'origine des circuits de découverte ou à proximité des sites à découvrir, emplacements pour l'implantation de dispositifs d'information...).

Le PLUi propose un zonage adapté NI pour les zones naturelles de loisirs aux constructions très limitées.

L'incidence du projet de PLUi sur les loisirs et l'accès à la nature est donc plutôt positive dans la mesure où les espaces de qualité et de loisirs ont été identifiés et pris en compte dans le cadre d'un zonage spécifique à vocation naturelle et de loisir.



Localisation des secteurs classés en Zone NL = zone naturelle de loisirs aux constructions très limitées

1-5.3 Déplacement

Rappel des enjeux majeurs

- Faciliter des alternatives au tout voiture

En termes de trafic, les zones à urbaniser se répartissent sur l'ensemble du territoire, majoritairement à proximité des bourgs et des hameaux existants. L'évaluation des besoins prend en compte également les questions de mixité urbaine et le zonage tel que prévu permet ainsi d'allier des fonctions de résidence et de commerce, voire de travail, limitant de fait les déplacements.

Au niveau des bourgs les plus importants, où les fonctions sont multiples, des chemins piétonniers sont prévus dans le cadre du PLUi afin de favoriser ce type de déplacement doux.

Il n'existe pas de point noir en termes de déplacement et l'élaboration du PLUi n'engendrera pas d'impact complémentaire majeur.

En revanche, les zonages prévoient, en zone AU dès lors qu'elles sont conséquentes, un emplacement réservé pour les voiries de desserte, limitant ainsi les accès individuels.

Au niveau des zones d'activités, l'impact sera un peu plus sensible du fait de déplacements engendrés potentiellement plus importants.

S'agissant plus particulièrement de la RN21, qui assure une fonction de voie de transit interurbain entre Périgueux, Bergerac, Villeneuve-sur-Lot et Agen, avec un trafic moyen journalier annuel de l'ordre de 6000 véhicules / jour.

Aussi, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones situées plus en retrait par rapport à la RN21 prend en compte les conditions d'accès à ces dernières depuis cet axe en utilisant les accès existants (carrefours aménagés).

L'élaboration du PLUI a ainsi été l'occasion de poursuivre la réflexion sur la sécurité routière, en visant à :

- définir les aménagements adaptés pour améliorer la sécurité des usagers de la route,
- favoriser un usage partagé de la voirie par l'ensemble des usagers.

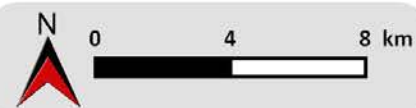
Afin de minimiser l'augmentation des déplacements, le PLUi définit une politique de gestion de la mobilité par la prise en compte notamment de la sécurité des transports et de l'accessibilité des entreprises. De plus, il instaure le développement de l'urbanisation dans des zones cohérentes entre ouverture à l'urbanisation et création de dessertes en transports collectifs.

Le projet de PLUi, en donnant l'occasion au territoire d'accueillir une population et des activités supplémentaires, aura donc un impact sur les déplacements. Cependant cet impact restera peu sensible, l'évolution de la population restant peu importante et répartie sur tout le territoire, tout comme les activités. En outre, la densification des zones urbaines et le fait que les zones d'activités s'inscrivent en continuité des zones existantes limitent les incidences en termes d'espace.

Réseau routier

== Liaison régionale

— Liaison locale



Logiciel utilisé : QGIS 2.18.25

Sources : ROUTE 500®

Référence : 95253



207

1-6 ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

1-6.1 Incidences sur le paysage

Rappel des enjeux majeurs

- Préserver les vues lointaines, depuis les crêtes et dans la vallée du Dropt
- Maintenir les effets de silhouette des villages
- Qualifier les entrées de villages et de bourgs
- Assurer des aménagements compatibles avec les différents usages et respecter les vis-à-vis et les interfaces
- Préserver les bois avec les outils adaptés au contexte
- Maintenir les éléments de l'identité intercommunale
- Mettre en valeur les sites peu connus
- Qualifier les espaces publics comme éléments structurants des extensions

Le territoire intercommunal présente une grande diversité de paysages, pour la plupart de très grande qualité, répartis en quatre entités que sont « la vallée du Dropt » et « les douces collines du terrefort » au Nord, « le pays des pechs » au Sud et « le pays au bois de la Lémance » au Centre.

L'incidence du projet de PLUi en termes de paysage est essentiellement liée à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

L'impact est ici lié :

- à l'implantation de nouvelles constructions, dont la qualité architecturale doit être cohérente avec son environnement,
- à la fermeture d'éventuels cônes de visibilité sur des sites paysagers majeurs ou caractéristiques.

Le projet de PLUi va ainsi engendrer, localement, une modification de l'ambiance paysagère du territoire, notamment au niveau des zones U ou AU.

L'impact du projet de PLUi sur le paysage est ainsi minimisé par la mise en place d'orientations d'aménagements et de programmation qui permette d'identifier les extensions pour les prochaines années en cohérence avec les entités des lieux.

Ainsi, des préconisations sont faites en fonction du type de village concerné :

- pour les « villages pech », l'urbanisation sera calée sur les courbes de niveaux. Une mise en scène des belvédères sera également réalisée. Les pieds de pech ne seront pas urbanisés.
- pour les « villages rues », l'urbanisation sera plutôt réalisée en épaisseur. Les limites seront marquées par des effets de seuils.
- les « villages carrefour » devront identifier une direction pour leur développement et anticiper la création d'une nouvelle centralité.
- les « villages noyau » ne devront pas rompre l'harmonie qui existe et donc respecter la trame parcellaire et qualifier les liaisons entre le centre et la périphérie.
- les « villages diffus » devront limiter leur urbanisation ou choisir une future centralité autour d'un espace public.

La préservation du paysage linéaire de la vallée du Dropt (Castillonnès, Saint-Quentin-du-Dropt, Villeréal...) est prise en compte dans le PLUi :

- en respectant les ripisylves (le long des cours d'eau) par le zonage N,
- en favorisant notamment dans le règlement la plantation de haies, la mise en place de bandes enherbées et le maintien de prairies inondables.

La préservation des paysages de bourgs construits sur Pech (Monségur, Monbahus, Monflanquin) :

- en préservant la ceinture boisée du socle rocheux
- en développant les bourgs en densifiant le centre sur les points hauts tout en gardant les surfaces des parcellaires anciens et en maintenant les jardins cultivés
- en restaurant les maisons abandonnées dans le centre.
- En veillant à ne pas consommer trop de surfaces par des lotissements inadaptés et en restant dans des rapports de 1 à 2 maximum pour le développement des bourgs.
- En protégeant les arbres remarquables des espaces publics qui forment les silhouettes typiques de ce territoire.

La préservation des paysages de bourgs construits sur les crêtes (Castelnaud-de-Gratecambe, La Salvetat-sur-Lède, Laussou) :

- en préservant la ceinture boisée du socle rocheux sur les forts reliefs
- en préservant la ceinture des jardins sur les pentes moins fortes
- en densifiant le centre bourg sur les points hauts tout en gardant les surfaces des parcellaires anciens
- en restaurant les maisons abandonnées dans le centre.
- En veillant à ne pas consommer trop de surfaces par des lotissements inadaptés.
- En protégeant les arbres remarquables des espaces publics qui forment les silhouettes typiques de ce territoire.

La préservation du paysage de bourgs collinaires (Lougratte, Douzains, Montaut...) :

- en préservant les collines boisées
- en développant les bourgs par densification du centre sur les points hauts autour des carrefours mais en gardant les surfaces des parcellaires anciens
- en confortant et renforçant les ceintures végétales de haies ou de jardins autour des bourgs.
- en veillant à ne pas consommer trop de surfaces par des lotissements inadaptés et en restant dans des rapports.

- en protégeant les jardins, les arbres remarquables des espaces publics qui forment les silhouettes typiques de ce territoire.

Par la préservation de la trame boisée des bourgs de la Lémance (commune de Gavaudun, Salles, Pauilhac, Montagnac-sur-Lède) :

- en préservant la lisibilité des Pechs,
- en préservant la continuité paysagère des fonds de vallons, prairies humides et bocagères
- en préservant le patrimoine bâti et le paysage rural des murs en pierres sèches

Par la préservation voire le renforcement de la présence des arbres ruraux et exotiques des jardins : Chênes, châtaigniers, cognassiers, platanes, cyprès, cèdres, pins...

De plus, le PLUi prévoit :

- la conservation des vues depuis les routes panoramiques et la prise en compte de la dimension paysagère de la route. Notamment les vues de Monflanquin, Monségur, le mont Peboudou à Sérignac-Péboudou...
- le maintien de l'équilibre des parties boisées, cultivées et habitées par la mise en place de la protection des arbres, bois (EBC notamment) et haies via l'article L. 151-23.
- la préservation du petit patrimoine en tant que motif du grand paysage au titre de l'article L. 151-19.
- le repérage des arbres ou éléments naturels qui sont un signal dans le paysage au titre de l'article L. 151-23.

Le projet s'inscrit dans une logique de densification de l'urbanisation existante, ce qui limite le mitage de l'espace tout en renforçant le caractère urbain des bourgs et hameaux concernés.

Les hameaux qui sont confortés dans le cadre du PLUi le sont dans des secteurs de taille et de capacité limitées, et de manière que les constructions ne portent atteinte ni à la préservation des sols

agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La majorité des extensions de bourg sont contigües à ceux-ci et aux quartiers identifiés pour cela en raison des critères paysagers forts et sur des terrains immédiatement contigus à cette amorce d'urbanisation ou intercalés, permettant ainsi de boucher les dents creuses. En outre, la superficie ouverte à l'urbanisation est toujours inférieure à celle du hameau existant.

Au niveau de chaque zone AU, les orientations d'aménagement prévoient un principe d'organisation de la voirie et les espaces verts pressentis.

Il n'existe aucun règlement de publicité au sein de la communauté de communes.

Les incidences visuelles du projet de PLUi, à travers la création de zones constructibles, devraient donc rester tout à fait limitées sur le paysage actuel étant donné que :

- la surface constructible est faible,
- la densification des bourgs et hameaux est favorisée car les zones U et AU sont prévues en continuité de l'existant, de préférence dans les dents creuses,
- les cônes de visibilité sur les espaces de qualité sont préservés,
- les éléments d'intérêt paysagers sont identifiés et protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

L'élaboration du PLUi va donc avoir une incidence plutôt positive sur le paysage inter-communal, en réaffirmant l'identité du territoire, actuellement peu structuré et à l'urbanisation relativement anarchique.

1-6.2 Incidences sur le patrimoine architectural et archéologique

1-6.2.1 Incidence sur les sites classés et inscrits

Sur le territoire communautaire, on recense le site de la vallée de Gavaudun, classé par décret ministériel du 21 janvier 1999.

Le zonage et le règlement au niveau du site classé sont compatibles avec la protection du site, puisqu'un classement en N est ici envisagé. L'extension de l'urbanisation se fait à l'écart du site classé.

Les sites inscrits sont tous respectés dans la mesure où aucune modification majeure de leur zonage actuel n'est envisagée dans le cadre du PLUi, et notamment qu'aucune urbanisation n'y est possible.

On rappellera que les servitudes d'utilité publique associées aux sites classés et inscrits sont annexées au PLUi.

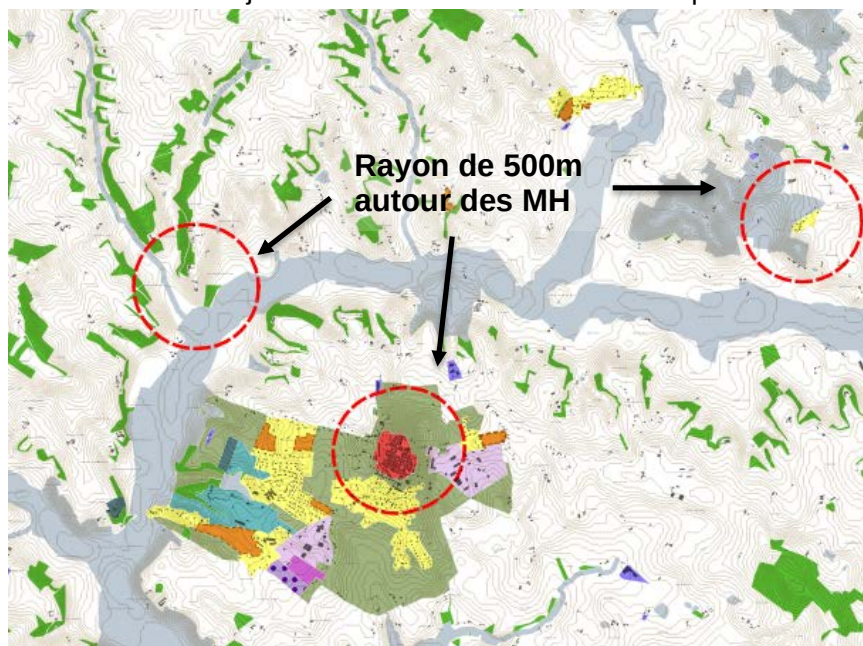
Le zonage et le règlement sont compatibles avec la protection des sites dans la mesure où ceux-ci interdisent toute atteinte au site, et énoncent des règles conformes aux intérêts patrimoniaux en présence.

1-6.2.2 Incidence du projet sur le patrimoine architectural et historique

Le territoire de la communauté de communes comporte vingt-sept monuments historiques.

Les périmètres de protection de ces monuments, présentent un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres pour les communes du Nord et ont été modifiés pour les communes du Sud.

Les servitudes liées aux monuments historiques sont retranscrites en annexe du PLU. Les constructions concernées devront faire l'objet d'un avis des services de protection du



Sur les autres communes du territoire, le projet de PLUi n'aura pas d'incidence sur le patrimoine architectural et historique du territoire.

Les covisibilités sur les différents monuments sont par ailleurs respectées (cf. chapitre précédent sur le paysage).

Dans le cadre de l'analyse paysagère initiale, un important et riche patrimoine bâti de qualité, constitué d'édifices religieux, publics, industriels, ruraux et parfois même simplement de petit patrimoine tels que lavoir, fontaine ou four à pain, a été identifié. Ce patrimoine ne bénéficie pas d'une protection spécifique. Ainsi, afin de le préserver, les éléments les plus caractéristiques du territoire ont été repérés. Ces éléments ont été repérés dans le zonage du PLUi pour être protégés au titre de l'article L. 151-19 du

code de l'urbanisme ce qui permet de les protéger comme des éléments de patrimoine.

L'instauration des zones AU à l'écart des périmètres de protection actuel, la mise en œuvre de règles d'architecture strictes dans les zones U, l'identification au titre de l'article L151-19 du petit patrimoine local permettent de limiter l'incidence du projet de PLUi sur celui-ci, voire d'avoir une incidence positive en assurant la prise en compte adaptée, en terme d'architecture et de covisibilités, du patrimoine protégé et la pérennité du patrimoine vernaculaire.

1-6.2.3 Incidence du projet sur le patrimoine archéologique

Le projet de PLUi pourrait avoir une incidence négative sur le patrimoine archéologique des communes par l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs au niveau desquels des sites archéologiques seraient présents.

Cependant, plusieurs sites archéologiques sont connus et répertoriés sur le territoire intercommunal. Certaines zones ouvertes à l'urbanisation s'implantent au niveau de ces secteurs.

La découverte de vestiges archéologiques dans l'emprise des terrains qui seront urbanisables reste alors possible lors des travaux de décapage, même peu profonds.

Les terrains du projet sont susceptibles de faire l'objet d'une prescription de diagnostic archéologique.

Conformément aux dispositions du livre V, titre II du Code du Patrimoine relatif à l'archéologie préventive et des décrets n°2002-89 du 16 janvier 2002 et n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie

préventive, le dossier devra donc être soumis au service régional de l'archéologie pour examen à partir duquel une opération de diagnostic archéologique pourra être prescrite.

Si, à l'issue de ce diagnostic, des sites ou vestiges venaient à être découverts, une fouille ou une conservation totale ou partielle de ceux-ci pourrait être prescrite.

Le projet de PLUi n'aura pas d'incidence sur le patrimoine archéologique dans la mesure où les zones sensibles sont identifiées.

1-7 ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Rappel des enjeux majeurs

- Le territoire intercommunal n'est pas concerné par un site Natura 2000

Les terrains de la communauté de communes Bastides en Haut Agenais Périgord ne sont concernés par aucun périmètre de site appartenant au réseau européen Natura 2000. Cependant, deux sites sont recensés à l'est du territoire intercommunal :

- la ZSC « Coteaux de la vallée de la Lémance » (FR 7200729) localisé à environ 2,9 km des limites du territoire intercommunal.

Ce site Natura 2000, de 230 hectares, correspond à une région de placage siliceux où le substrat calcaire a été mis à nu sous l'action érosive du cours d'eau.

Ce site revêt une importance du fait de la grande variété d'habitats thermophiles qui y est présente, parfois sur sols squelettiques et secs. Par ailleurs, il constitue un site d'importance nationale, internationale ou régionales pour différentes espèces de chiroptères.

Sa principale vulnérabilité est liée aux risques de colonisation spontanée des milieux herbacés par les ligneux et au risque d'enrésinement.

Les habitats présents sur ce site sont les suivants :

- 5110 - Formations stables xérothermophiles à *Buxus sempervirens* des pentes rocheuses (Berberidion p.p.)
- 5130 - Formations à *Juniperus communis* sur landes ou pelouses calcaires
- 6110 - Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alysso-Sedon albi *
- 6210 - Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (sites d'orchidées remarquables)
- 8310 - Grottes non exploitées par le tourisme

Les chiroptères suivants, visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil, sont présents sur ce site :

- *Rhinolophus ferrumequinum* (Grand Rhinolophe) – Hivernage ;
- *Rhinolophus hipposideros* (Petit Rhinolophe) – Sédentaire ;
- *Rhinolophus euryale* (Rhinolophe Euryale) – Hivernage ;
- *Myotis blythii* (Petit Murin) – Sédentaire ;
- *Myotis myotis* (Grand Murin) – Sédentaire ;
- *Barbastella barbastellus* (Barbastelle d'Europe) – Hivernage ;
- *Miniopterus schreibersii* (Minioptère de Schreibers) – Concentration et hivernage ;
- *Myotis emarginatus* (Murin à oreilles échancrées) – Hivernage ;
- *Myotis bechsteinii* (Murin de Bechstein) – Concentration et hivernage.

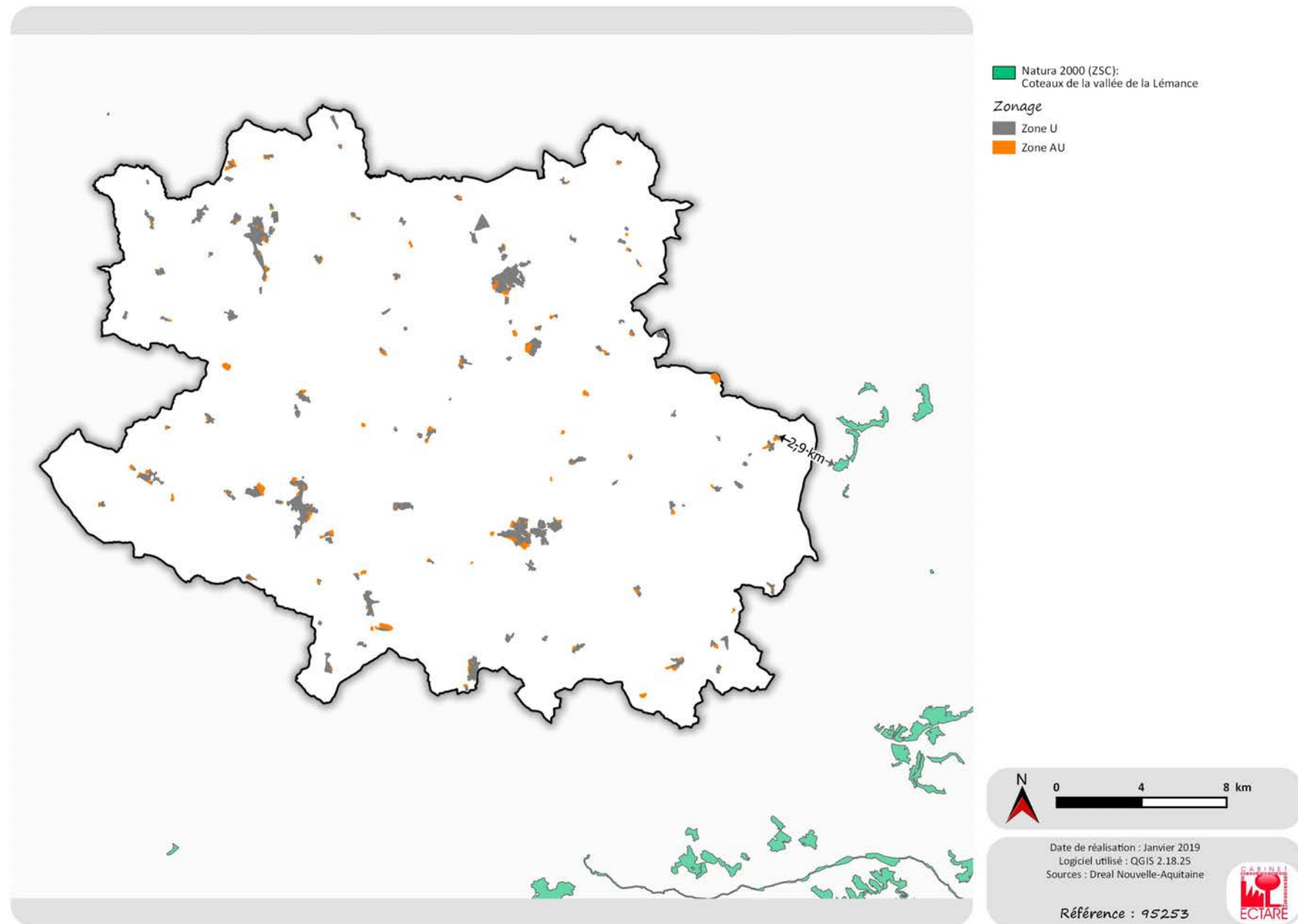
Aucun des habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire visés par ce site Natura 2000 n'est actuellement recensé au sein des terrains qui sont susceptibles d'être touchés par l'élaboration du PLUi.

- la ZSC « Coteaux de Thézac et de Montayral » (FR 7200732) localisé à environ 2,9 km des limites du territoire intercommunal.

Ce site Natura 2000, de 434 hectares, correspond à un ensemble de milieux xérophiles sur coteaux calcaires dont des pelouses à orchidées.

L'impact du projet sur les sites N2000 les plus proches, localisés à environ 2,9 km de la zone AU la plus proche, est donc nul dans la mesure où :

- aucun des habitats et espèces d'intérêt communautaire visés par ce site Natura 2000 n'est a priori recensé sur les terrains potentiellement touchés par le PLUi.***
- aucun impact indirect n'est non plus à attendre compte tenu de l'absence de relation directe entre ces différents sites.***



Implantation de la zone A urbaniser la plus proche du site
N2000 des Coteaux de la Vallée de la Lemance

Chapitre 5 – Présentation des mesures

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

(...)

Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

L'importance relative des incidences probables de l'élaboration du PLUi est rappelée de façon synthétique dans les tableaux et pages suivantes. Les incidences sont appréciées selon la grille d'analyse suivante :

Incidences positives		Incidences négatives
	Fort	
	Moyen	
	Faible	
	Très faible	
	Négligeable	

A partir des incidences ainsi analysées, des mesures pour :

- éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine,
- réduire les effets n'ayant pu être évités ;
- compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits.

ont été identifiées et sont également synthétisées dans les tableaux ci-après.

Ces mesures devront être prises en compte lors de la mise en œuvre du PLUi de la Communauté de communes des Bastides en Haut Agenais Périgord afin de garantir l'absence d'incidence notable significative sur l'environnement et la santé humaine.

Biodiversité et milieux naturels

Sous-dimension	Incidence probable	Mesures	Incidence probable après mesures
Milieux naturels	Le projet tel qu'envisagé met en valeur, par des actions de protection, de préservation, de prise en compte des risques qui les menacent, les milieux naturels du territoire intercommunal. La mise en œuvre du PLUi va avoir un effet largement positif sur les milieux naturels, car le projet tel que défini permet à la fois de les préserver mais aussi de les mettre en communication. L'application du nouveau zonage confère à ces espaces un statut très protecteur dans leur rôle au regard de la biodiversité, mais aussi de la protection des sols, de l'eau et du cadre de vie et du paysage de manière générale.	16 063 ha du territoire est classé en zonage N ou N boisés avec 3 877 ha classée en EBC. Localement, 20 ha de prairies permanentes (soit 0,7 % des prairies permanentes présentes sur le territoire) sont directement concernés par le projet.	
Flore et faune	Les incidences du projet sur la faune et la flore devraient rester très limitées : - au regard des milieux concernés (zones U et AU), en quasi-totalité des terres labourables, et dans des secteurs en continuité immédiate des bourgs et hameaux existants, - les zones susceptibles d'être touchées sont limitées en surface, puisque les zones AU représentent 122 ha répartis sur 67 653 ha de territoire intercommunal (soit 0,18 %), - les milieux concernés sont peu propices à l'accueil d'espèces faunistiques et floristiques sensibles ou protégées. De plus, les espèces concernées sont relativement communes. - Un seul site prévu à l'urbanisation présente une espèce protégée au niveau national : la Tulipe des bois (<i>Tulipa sylvestris</i> ssp <i>sylvestris</i>).	En fonction des projets, des études spécifiques pourraient être réalisées. En effet, sans investigation précise sur chacun de ces terrains en période favorable, il semble difficile de s'assurer d'un impact zéro. Pour la station de Tulipe des bois à Douzains, celle-ci devra être évitée. Un enclos pourra être créé autour des pieds de Tulipes pour écarter tout risque de destruction pendant les travaux. Il serait également intéressant de communiquer sur le sujet et de sensibiliser la population sur l'existence de cette espèce sur leur commune. Un panneau d'information pourrait être installé au niveau de l'enclos. Il faudrait se rapprocher du Conservatoire des Espaces Naturels de Nouvelle-Aquitaine pour délimiter précisément la station.	

Biodiversité et milieux naturels

Sous-dimension	Incidence probable	Mesures	Incidence probable après mesures
Continuités écologiques	La prise en compte des éléments constituant la trame verte et bleue actuelle du territoire (cours d'eau, haies, prairies, boisements...) par le PLUi et la mise en cohérence des protections et continuités à l'échelle intercommunale vont permettre d'éviter toute incidence notable négative du projet sur le fonctionnement et les continuités écologiques du secteur. Au contraire, le PLUi tel que défini tend largement à renforcer la protection et la préservation de la trame verte et bleue existante, aujourd'hui non prise en compte de manière spécifique dans les documents d'urbanisme en vigueur.	La mise en place d'une gestion raisonnée des éléments de la trame verte liée au caractère agricole du territoire (bandes enherbées, talus, fossés...) favorise la biodiversité ordinaire et donc la trame verte et bleue. Pour l'ensemble des zones AU concernant des éléments de la trame verte et bleue, des mesures générales d'évitement seront mises en place : - Limiter les emprises de chantier au strict minimum. - Identifier et baliser les éléments à préserver au titre des articles L 151-19 (paysage) ou L 151-23 (environnement) dans le zonage du PLUi. - Conserver au maximum les bosquets, les haies structurées (arbustives à arborées) et les arbres isolés jouant un rôle anti-érosif, paysager ou de corridor écologique afin notamment de limiter la destruction d'habitats et la perturbation des axes de déplacement de la faune (corridors). - Conserver les vieux arbres remarquables notamment ceux présentant des cavités (avifaune, chiroptères). - Mettre en place un balisage des éléments à conserver (bosquets, haies, arbres remarquables) présents sur et à proximité de chaque chantier. Des mesures de réduction seront également prévues : - Planifier les périodes de travaux (plutôt entre septembre et février) de façon à éviter le dérangement voire la destruction des espèces animales en période de reproduction (avifaune notamment entre mars et août). Cela concerne principalement les travaux de préparation du terrain (débroussaillage, gyrobroyage, terrassement) liés aux constructions. - Eviter les travaux lourds (terrassements, mouvements de terre) en périodes de fortes pluies. Des mesures de réduction seront également prévues : - Dans le cas où il est impossible de conserver les éléments	

Biodiversité et milieux naturels

Sous-dimension	Incidence probable	Mesures	Incidence probable après mesures
		naturels remarquables non protégés dans le zonage du PLUi (bosquets, haies structurées, arbres isolés), replanter des éléments équivalents en quantité en utilisant des essences locales et en connexion avec la trame verte et bleue du secteur. - Mettre en place des mesures anti-pollution pendant le chantier (gestion des déchets, entretien des engins...), - Prévoir des clôtures perméables à la faune pour ne pas perturber les déplacements des espèces. - Privilégier la mise en remblai des matériaux extraits des différents chantiers de construction. - Eviter l'apport de remblais extérieur afin de limiter le risque d'introduction d'espèces exogènes invasives - Dans la mesure du possible, installer des aménagements favorables à la faune (nichoirs, hôtels à insectes, gîtes à reptiles et amphibiens...). Enfin, des mesures compensatoires seront mises en place : - Création d'îlots arbustifs composés d'essences locales favorables au maintien de la biodiversité et jouant un rôle paysager. - Plantation de haies composées d'essences champêtres locales en lien avec les éléments protégés dans le zonage du PLUi.	
Milieux inventoriés	Aucune ZNIEFF de type 1 n'est impactée par une ouverture à l'urbanisation. En revanche, 4 zones ouvertes à l'urbanisation concernent des ZNIEFF de type 2. Cependant, tous les éléments naturels jouant un rôle dans le fonctionnement écologique du secteur sont protégés et maintenus. L'ensemble des ZNIEFF de type 1 et 2 sont classés en zonage N ou Nb avec une protection de type L151-23 et un sur-zonage « ZNIEFF ». Ainsi, le projet n'aura pas d'incidence notable sur les milieux naturels inventoriés et/ou protégés.	Pour l'ensemble des zones AUL concernant une ZNIEFF, des mesures générales d'évitement seront mises en place : - Limiter les emprises de chantier au strict minimum. - Conserver au maximum les bosquets, les haies structurées (arbustives à arborées) et les arbres isolés jouant un rôle anti-érosif, paysager ou de corridor écologique afin notamment de limiter la destruction d'habitats et la perturbation des axes de déplacement de la faune (corridors). - Conserver les vieux arbres remarquables notamment ceux présentant des cavités (avifaune, chiroptères). - Mettre en place un balisage des éléments à conserver (bosquets, haies, arbres remarquables) présents sur et à proximité de chaque chantier. - Planifier les périodes de travaux (plutôt entre septembre et février) de façon à éviter le dérangement voire la	

Biodiversité et milieux naturels

Sous-dimension	Incidence probable	Mesures	Incidence probable après mesures
		destruction des espèces animales en période de reproduction (avifaune notamment entre mars et août). Cela concerne principalement les travaux de préparation du terrain (débroussaillage, gyrobroyage, terrassement) liés aux constructions. - Eviter les travaux lourds (terrassements, mouvements de terre) en périodes de fortes pluies. Des mesures de réduction seront également prévues : - Dans le cas où il est impossible de conserver les éléments naturels remarquables présents sur la zone (bosquets, haies structurées, arbres isolés), replanter des éléments équivalents en quantité en utilisant des essences locales. - Mettre en place des mesures anti-pollution pendant le chantier (gestion des déchets, entretien des engins...), - Prévoir des clôtures perméables à la faune. - Privilégier la mise en remblai des matériaux extraits des différents chantiers de construction. - Eviter l'apport de remblais extérieur afin de limiter le risque d'introduction d'espèces exogènes invasives - Dans la mesure du possible, installer des aménagements favorables à la faune (nichoirs, hôtels à insectes, gîtes à reptiles et amphibiens...). Enfin, des mesures compensatoires seront mises en place : - Création d'îlots arbustifs composés d'essences locales favorables au maintien de la biodiversité et jouant un rôle paysager. - Plantation de haies composées d'essences champêtres locales. Enfin, des mesures d'évitement plus précises sont proposées localement sur les 4 zones concernées.	
Natura 2000	L'impact du projet sur le site N2000 le plus proche, à 1 km des limites de la Communauté de communes Bastides en Haut Agenais Périgord et à 2,9km de la zone AU la plus proche, est donc nul dans la mesure où :	Aucune mesure particulière n'est prévue pour Natura 2000 car le territoire n'est pas concerné par ce type de zonage.	

Biodiversité et milieux naturels				
Sous-dimension	Incidence probable		Mesures	Incidence probable après mesures
	- aucun des habitats et espèces d'intérêt communautaire visés par ce site Natura 2000 n'est a priori recensé sur les terrains potentiellement touchés par le PLUi. - aucun impact indirect n'est à attendre compte tenu de l'absence de relation directe entre ces différents sites.			

Pollution, qualité des milieux

Sous-dimension	Incidence probable	Mesures	Incidence probable après mesures
Qualité des eaux	La Communauté de communes s'étend sur plusieurs systèmes aquifères et est concernée par de nombreuses masses d'eau souterraines et par un grand nombre de cours d'eau. Il en découle certaines sensibilités au regard de cette ressource : sensibilité au regard du respect des objectifs de qualité, sensibilité sur l'utilisation et le partage de la ressource. L'incidence du projet sur la qualité des eaux reste cependant très faible dans la mesure où les espaces concernés par l'ouverture à l'urbanisation, donc à l'imperméabilisation et aux éventuels rejets de polluants sont peu importants au regard de la superficie du territoire, et parce que les milieux sensibles sont protégés par le zonage et le règlement du PLUi. En outre, l'ensemble des nouvelles habitations et activités feront l'objet d'un assainissement conforme à la réglementation en vigueur.	Le règlement propose des assiettes de non imperméabilisation afin de limiter les éventuels impacts de l'écoulement des eaux. Dans le zonage, les rivières et principaux cours d'eau du territoire sont classés N avec une bande tampon de 20 m de chaque côté illustrant la trame bleue. De plus, la protection des ripisylves des cours d'eau au titre de l'article L. 151-23 ou via les EBC suivant les sites et les enjeux permettra d'assurer la qualité et la bonne gestion des cours d'eau du territoire et plus particulièrement des « corridors rivulaires ». Les ripisylves jouent notamment un rôle majeur dans la limitation de l'érosion des berges et l'épuration des eaux. Toutes les zones humides sont évitées et ne seront pas ouvertes à l'urbanisation.	
Qualité de l'air	Dans la mesure où la qualité de l'air ne présente pas, actuellement, de problématiques particulières, et au regard de la faible circulation routière induite par les évolutions territoriales envisagées, les incidences de la mise en œuvre du PLUi sur la qualité de l'air devraient rester négligeables.	Amélioration de la qualité de l'air grâce aux mesures prises afin de réduire les émissions de CO₂ : densification des zones urbaines, création de liaisons sécurisées pour les vélos, création d'aires de covoiturage, etc.	
Qualité des sols	La mise en œuvre du PLUi va avoir une incidence très localisée sur la qualité des sols du territoire. Localement, le projet pourrait nécessiter des terrassements et induire des modifications topographiques. Cette incidence reste minime au regard des aménagements envisagés et elle se fera sentir de façon progressive dans le temps.	Cependant, afin d'assurer une réduction de l'impact sur les sols, il est proposé une OAP transversale sur les implantations des constructions sur un terrain en pente.	

Ressources naturelles			
Sous-dimension	Incidence probable	Mesures	Incidence probable après mesures
Consommation d'espace	Le projet de PLUi va avoir une incidence notable sur l'utilisation des sols du territoire finalement positive au regard des documents d'urbanisme précédents, puisqu'il se rapproche de la réalité du terrain en termes de besoins et de consommations. Il en résulte, une diminution de 10,5 % des surfaces dans lesquelles les constructions sont autorisées. A terme, les zones AU représenteront 127,43 ha, ce qui représente 0,2 % du territoire intercommunal.		
Ressource en eau	L'incidence sur la ressource en eau est directement liée à l'augmentation des besoins mais sera limitée au regard des surfaces concernées, et de la population nouvelle attendue (1125 habitants). L'élaboration du PLUi n'aura donc pas d'incidence majeure sur la ressource en eau potable du secteur dans la mesure où : - les nouveaux besoins peuvent être couverts par les installations existantes, - les captages d'eau potable sont protégés, - la performance des réseaux d'adduction d'eau potable sera améliorée préalablement à l'implantation de nouvelles constructions.	Les sources de captage identifiées ont une protection et aucune construction n'est possible dans ce périmètre.	
Ressource en matériaux	L'impact du PLUi sur la ressource en matériaux est relativement négligeable dans la mesure où : - les carrières existantes sont prises en compte, - une extension de carrière déjà prévue dans le PLUi de 2014 est possible à Monflanquin.	Réduction du besoin en matériaux grâce au règlement qui prescrit une incitation à l'atteinte des objectifs fixés par la RE 2020 visant une économie de ressources.	

Ressources naturelles			
Sous-dimension	Incidence probable	Mesures	Incidence probable après mesures
Ressource énergétique	Les incidences du PLUi sur la ressource énergétique devraient être positives dans la mesure où le projet propose : - un zonage spécifique pour les énergies renouvelables Npv. - un aménagement favorisant la sobriété énergétique : densification des zones urbaines. - une OAP transversale Patrimoine/Energie. - pour chaque zonage, il propose un chapitre « maîtrise de l'Energie, de l'émission de CO₂ » incitant à l'atteinte des objectifs fixés par la RE 2020.		

Risques naturelles et technologiques

Sous-dimension	Incidence probable	Mesures	Incidence probable après mesures
Risques naturels	Etant donné que la Communauté de communes est en zone de <u>sismicité</u> très faible, aucune règle de protection sismique particulière n'est à appliquer dans les constructions. Bien que non nul, l'impact du projet au regard du risque <u>feu de forêt</u> est limité par l'implantation des zones urbanisables à l'écart des espaces combustibles et par l'application de la réglementation en termes de débroussaillage des abords des habitations. Le projet tel qu'envisagé limite l'incidence sur le risque d'<u>inondation</u> dans la mesure où : - les zones AU sont restreintes au regard des projets jusqu'alors en vigueur, - le zonage instaure une prescription Zone inondable qui représente 1 975 ha, - le PLUi impose la gestion des eaux à la parcelle au niveau des nouvelles habitations. Le règlement précise que la récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire existant est conseillé et autorisé, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire, (stockage dans des cuves, des noues, rétention ou infiltration des eaux de pluie) visant à ce que le débit à l'exutoire ne soit pas supérieur à celui observé avant l'aménagement. Le projet de PLUi aura une incidence limitée sur le risque <u>mouvement de terrain</u> parce qu'il évite le développement de l'urbanisation sur les secteurs aux risques avérés, que la surface urbanisable reste minime au regard du territoire. Par ailleurs, il fait référence aux règlements des PPRn afin d'assurer la réalisation des constructions au regard du risque de mouvement de terrain.		

Risques naturelles et technologiques

Sous-dimension	Incidence probable	Mesures	Incidence probable après mesures
Risques technologiques	Avec les extensions de zones d'activité, une augmentation du transport de matières dangereuses est envisageable au regard du territoire intercommunal. L'impact reste néanmoins minimisé par le fait que ces zones d'accueil de nouvelles activités se trouvent en continuité de zones existantes, au niveau desquels les accès sont d'ores et déjà adaptés à un tel trafic. Bien que non nulles, les incidences du projet sur le risque lié au transport de matières dangereuses devraient donc rester tout à fait limitées.		

Cadre de vie			
Sous-dimension	Incidence probable	Mesures	Incidence probable après mesures
Santé public	L'augmentation de la population engendre nécessairement une augmentation des rejets d'assainissement. Le PLUi prévoit le traitement de ces rejets : - par assainissement individuel dans les zones ainsi concernées, - par connexion au réseau collectif pour les zones en assainissement collectif. Bien qu'à l'origine d'une augmentation de la production de déchets, l'élaboration du PLUi ne devrait pas avoir d'incidences notables sur la collecte et la gestion des déchets, étant donné que : - l'augmentation de la population restera faible au regard du territoire, - les extensions d'habitats et d'activités se font en continuité de zones existantes, facilitant les modalités d'intégration des nouveaux secteurs dans les circuits de collecte, Les évolutions envisagées dans le cadre de l'élaboration du PLUi ne devraient pas modifier l'ambiance olfactive et sonore du secteur, ni soumettre à des nuisances particulières de futures zones habitables sur le territoire.		
Accès à la nature	L'incidence du projet de PLUi sur les loisirs et l'accès à la nature est plutôt positive dans la mesure où les espaces de qualité et de loisirs ont été identifiés et pris en compte dans le cadre d'un zonage spécifique à vocation naturelle et de loisir.		

Cadre de vie			
Sous-dimension	Incidence probable	Mesures	Incidence probable après mesures
Déplacement	Le projet de PLUi, en donnant l'occasion au territoire d'accueillir une population et des activités supplémentaires, aura un impact sur les déplacements. Cependant, cet impact restera peu sensible, l'évolution de la population restant peu importante et répartie sur tout le territoire, tout comme les activités. En outre, la densification des zones urbaines et le fait que les zones d'activités s'inscrivent en continuité des zones existantes limitent les incidences sur les déplacements.		

Paysage et patrimoine			
Sous-dimension	Incidence probable	Mesures	Incidence probable après mesures
Paysage	Les <u>incidences visuelles</u> du projet de PLUi, à travers la création de zones constructibles, devraient rester limitées sur le paysage actuel étant donné que : - la densification des bourgs et hameaux est favorisé - toutes les zones U et AU sont prévues en continuité de l'existant, de préférence dans les dents creuses, - les cônes de visibilité sur les espaces de qualité sont préservés, - les éléments d'intérêt paysagers sont identifiés et protégés au titre de l'article L151-23°. L'élaboration du PLUi va donc avoir une incidence plutôt positive sur le paysage inter-communal, en réaffirmant l'identité du territoire, actuellement peu structuré et à l'urbanisation relativement anarchique. Le zonage et le règlement sont compatibles avec la protection des <u>sites inscrits et classés</u> sur le territoire dans la mesure où ceux-ci interdisent toute atteinte au site, et énoncent des règles conformes aux intérêts patrimoniaux en présence.	A l'échelle du PLUi, les prescriptions proposées, telles que le maintien et la mise en place d'une trame végétale, vont permettre de composer de véritables paysages urbains insérés dans des espaces ruraux et naturels, et ainsi de donner une meilleure lisibilité du territoire inter-communal.	
Patrimoine architectural et archéologiques	L'instauration des zones AU à l'écart des périmètres de protection actuel, la mise en œuvre de règles d'architecture strictes dans les zones U, l'identification au titre de l'article L151-19 du petit patrimoine local permettent de limiter l'incidence du projet de PLUi sur celui-ci (51,7 ha), voire d'avoir une incidence positive en assurant la prise en compte adaptée, en terme d'architecture et de covisibilités, du patrimoine protégé et la pérennité du patrimoine vernaculaire.		

Chapitre 6 - Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du Plan

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

(...)

Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Il est rappelé qu'une analyse des résultats de l'application du PLUi, notamment en ce qui concerne l'environnement, doit être réalisée avant l'expiration d'un délai de 12 ans à compter de son approbation.

Le rapport de présentation définit donc les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ces indicateurs doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

METHODE DE SUIVI : OBJECTIFS ET PRINCIPES

L'évaluation stratégique environnementale ne constitue pas un exercice autonome. Si elle doit permettre d'assurer la meilleure prise en compte des critères environnementaux au moment de l'élaboration du PLUi de la communauté de communes des Bastides en Haut Agenais Périgord, l'analyse doit également permettre d'assurer la prise en compte de ces critères tout au long de la durée de vie du document de planification.

Le PLUi doit en effet faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de sa révision.

Un dispositif de suivi et d'évaluation doit donc être intégré au PLUi, afin d'en évaluer les effets sur l'environnement au fur et à mesure de sa mise en application et d'envisager, le cas échéant, des mesures appropriées.

Ce dispositif de suivi est basé sur des indicateurs. On peut rappeler ici la difficulté à construire des indicateurs qui soient à la fois :

- pertinents au regard des enjeux environnementaux du territoire et des effets attendus du PLUi,
- suffisamment significatifs pour être compréhensibles du plus grand nombre,
- facilement renseignables afin de pouvoir établir un état zéro.

Les indicateurs définis devront, dans la mesure du possible, être renseignés en fonction d'une année et d'une situation de référence. Pour chacun d'entre eux, un objectif quantifié devra être déterminé.

Toutes les données recueillies devront être intégrées à une base de données et à un système d'information qui en permettra l'exploitation.

TABLEAU DE BORD

Le suivi du PLUi doit permettre de vérifier si les effets obtenus lors de sa mise en œuvre sont conformes aux prévisions afin le cas échéant de proposer des mesures appropriées.

Les indicateurs choisis dans ce cadre doivent permettre le suivi des incidences probables du projet sur son environnement. Il n'est pas nécessaire d'en retenir un très grand nombre mais ils doivent être facilement mis en œuvre et être simples à comprendre et à appréhender par les décideurs.

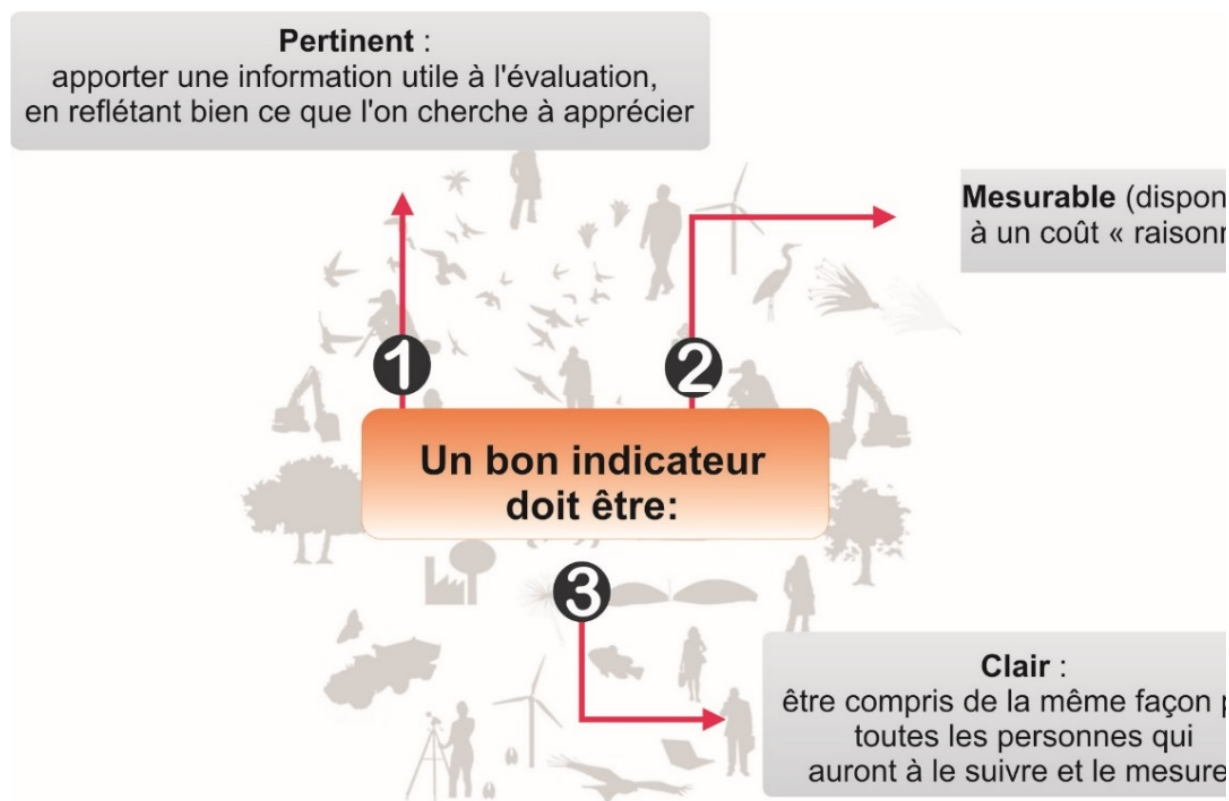
Le choix des indicateurs est important. Ils doivent être utilisables comme outil de suivi, adaptés à la nature de l'évaluation, représentatifs des enjeux considérés à l'échelle adaptée, suffisamment synthétiques, et pouvoir être cartographiés lorsqu'ils concernent des enjeux territoriaux.

Des indicateurs de suivi sont ainsi proposés dans le tableau suivant, au regard des incidences environnementales probables identifiées.

Le dispositif de suivi est basé sur des indicateurs. On peut rappeler ici la difficulté à construire des indicateurs qui soient à la fois :

- pertinents au regard des enjeux environnementaux du territoire et des effets attendus de la PLU,
- suffisamment significatifs pour être compréhensibles du plus grand nombre,

- facilement renseignables afin de pouvoir établir un état zéro.



Toutes les données recueillies devront être intégrées à une base de données et à un système d'information qui en permettra l'exploitation

Ces indicateurs pourront être :

Thématique	Indicateur	Sources
Consommation de l'espace et étalement urbain	Production globale de logements Densité de logements/ha Part de la surface urbanisée sur le territoire Part de renouvellement urbain	Service urbanisme
Maintien des espaces agricoles	Part de la SAU par rapport au territoire Evolution de la surface de prairies permanentes Nombre d'exploitations agricoles	RPG
Milieu naturel - Continuités écologiques - TVB	Evolution de la superficie de ZH recensées Linéaire de haies recensé Superficie de boisements	CATZH BD TOPO BD TOPO
Eau - Eau potable - Eaux usées - Eaux pluviales	Consommation m3/commune Dépassement des normes de qualité et disponibilité Taux de conformité des installations d'assainissement individuel Superficie des surfaces imperméabilisées	EAU 47 rapport annuel des services OCSGE
Risques naturels	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles Nombre de sinistres suite à ces catastrophes	Carto-risques
Nuisances	Nombre de plaintes du voisinage relatives aux nuisances sonores. Nombre d'alerte aux pollutions de l'air sur le territoire communal par année	ARS ATMO nouvelle aquitaine

Ces indicateurs devraient donc permettre d'appréhender les incidences probables de la mise en œuvre du PLUi de la Communauté de communes des Bastides en Haut Agenais Périgord sur les différentes dimensions environnementales.

Toutefois, il paraît nécessaire de compléter ce tableau de bord en indiquant pour chaque indicateur retenu :

- sa valeur initiale ou état « zéro » et son unité de mesure,
- la valeur objectif retenue au regard de l'état initial,
- la méthode de calcul de l'indicateur, si nécessaire,
- les sources de données mobilisables pour le renseignement des valeurs de l'indicateur (fournisseur de données, conditions d'obtention, support).

Il conviendra également de définir précisément les modalités de mise en œuvre de ce dispositif de suivi et notamment :

- la personne responsable du suivi,
- l'instance de validation des résultats obtenus,
- les moyens mis en œuvre,
- la fréquence de renseignement des indicateurs,
- les modalités de diffusion des résultats.

Les conséquences qu'auraient des résultats de suivi non conformes aux incidences attendues mériteraient enfin d'être précisées.

POUR L'HABITAT

Plusieurs indicateurs seront mis en place lors des dépôts de permis de construire, de déclaration préalable et de permis d'aménager.

Il s'agira de relever :

- Le nombre de maisons par mois pour en connaître la somme annuelle soit en réhabilitation soit en extension (neuf) issue d'un permis isolé ou d'un permis d'aménager (permis groupé)
- Le nombre de personnes par maison pour estimer le nombre de personnes qui arrivent sur la commune par typologie d'habitant.
- La surface des maisons construites pour ainsi connaître la surface totale consommée par l'habitat en rapport avec la surface du terrain.
- La même procédure sera effectuée pour les activités
- La surface consommée sera alors connue et comparée aux estimations décrites dans le PLU pour agir éventuellement conformément à la loi.

Pour le foncier il s'agira de relever toutes les DIA (éventuellement une convention avec la SAFER serait utile) et d'en connaître le prix moyen.

Chapitre 7 - Résumé non technique et présentation des méthodes

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

(...)

Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

1 - RESUME NON TECHNIQUE

1 -1 Présentation globale du diagnostic et articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programme

Le territoire de la communauté de communes Bastides en Haut Agenais Périgord étudié comprend 43 communes à savoir les bourgs centres que sont Cancon, Castillonnes, Monflanquin et Villereal d'une part et des pôles secondaires que sont Castelnau-de-Gratecambe, La Sauvetat-sur-Lède, Lougratte, Monbahus, Saint-Aubin et Saint-Eutrope de Born et tous les bourgs ruraux de la communauté de communes : Beaugas, Boudy de Beauregard, Bournel, Cahuzac, Cavarac, Devillac, Doudrac, Douzains, Ferrensac, Gavaudun, Lacaussade, Lalaudusse, Le Laussou, Le Rayet, Mazieres, Monségur, Montagnac, Montauriol, Montaut, Monviel, Moulinet, Pailloles, Parranquet, Paulhiac, Rives, St Etienne, St Martin, St Maurice St Quentin, Salles, Savignac, Sérignac, Tourliac. Ce territoire est structuré autour de ces quatre anciens chefs-lieux de canton, et s'étend au Nord-Est du département de Lot et Garonne sur 67415 hectares.

Ce secteur, encore peu urbanisé et très vallonné, offre des paysages de qualité répartis en trois entités que sont « les douces collines du terrefort » au centre, « le pays des pechs » au Sud et « le pays au bois de la Lémance » au Nord-Est et la vallée du Dropt au nord.

De nombreux sites sont protégés pour leur intérêt paysager et historique avec des sites archéologiques et une trentaine d'immeubles classés ou inscrits monuments historiques, ainsi que des sites d'intérêt pittoresque et/ou historique au premier rang desquels celui de la vallée de Gavaudun.

Il présente, en outre, de nombreuses et très importantes potentialités biologiques, dont atteste l'existence de nombreuses zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Aucun site Natura 2000 n'est présent au sein du territoire d'étude.

Indéniablement, ces caractéristiques sont autant d'éléments propices à la qualité de vie des habitants, et d'atouts pour le tourisme en particulier.

En revanche, le territoire d'étude connaît, depuis plusieurs décennies, une stagnation démographique et une augmentation depuis quelques années (17151 habitants), à laquelle l'éloignement de l'échangeur autoroutier le plus proche à Agen, à une heure de route, n'est pas totalement étranger, nonobstant la présence du réseau routier national (RN 21) sur le territoire communautaire.

L'objectif démographique du PLUi à 2030 est d'accueillir 1 125 habitants de plus sur le territoire, pour atteindre une population totale de 18 300 habitants.

Le PLUi intègre par ailleurs une prise en compte accrue des contraintes naturelles telles que les zones inondables et les secteurs biologiquement sensibles, à savoir les ZNIEFF, les boisements, les prairies, les haies, le réseau hydrographique et les zones humides, en les protégeant et les mettant en valeur en tant que tel au titre du PLUi.

Espace rural dont l'économie repose principalement sur les activités liées à l'agriculture, au tourisme et aux services à la population, bénéficiant de la proximité des pôles d'emploi de Bergerac et surtout Villeneuve-sur-Lot et à moins d'une heure de l'agglomération agenaise. Son attractivité repose sur sa qualité de

vie et le coût encore modéré de son foncier. Il capte une population nouvelle dont l'arrivée compense désormais un solde naturel historiquement déficitaire et permet de conforter une croissance démographique.

Le projet de PLUi apparaît compatible avec les orientations fondamentales définies par le SDAGE 2016-2021 :

- sur la gestion de l'assainissement,
- sur la gestion des eaux pluviales,
- sur la protection des cours d'eau et de leur ripisylve : ces espaces figurent en zone naturelle N et/ou en EBC. Les zones d'urbanisation future n'affectent pas cette végétation,
- sur les prélèvements de la ressource en eau.

La restauration des fonctionnalités environnementales du corridor fluvial se traduit dans le PLUi par la préservation des ripisylves et la prise en compte de la trame végétale existante par la mise en place d'un zonage spécifique prenant en compte ces éléments.

De même, le PLUi intègre la connexion des nouvelles constructions à des systèmes de gestion des eaux usées et l'incitation à des pratiques vertueuses en matière de gestion de l'eau à l'échelle de la parcelle.

Enfin, la prise en compte des zones inondables se fait au travers de leur classement en zone spécifique interdisant toute construction.

Le PLUi s'avère ainsi compatible avec les SAGE « Dropt » et « Vallée de la Garonne ».

Le PLUi répond, à son niveau, aux objectifs fixés par le SRCAE Aquitaine dans le sens où :

- il limite l'extension des zones urbaines, notamment au regard des projets précédents en vigueur sur chaque commune,
- il concentre les zones d'urbanisation au niveau des bourgs et hameaux existants,
- il incite à la modération de la consommation d'énergie liée à l'habitat en favorisant la compacité des formes urbaines et l'orientation optimale des nouvelles habitations,
- il incite à la modération de la consommation d'énergie liée aux déplacements en favorisant la proximité des services pour les zones d'extension urbaine,
- il permet l'accueil d'activités et de logements sur le territoire, permettant ainsi de limiter les déplacements domicile – travail.

Les connexions écologiques se font principalement au niveau du réseau dense de cours d'eau traversant le territoire. Les nombreux petits bosquets, le réseau lâche de haies et les éléments agricoles ou routiers (talus, bandes enherbées, fossés...) participent également aux échanges faunistiques sur le territoire. Tous ces éléments sont identifiés et conservés par le biais d'un zonage spécifique et protecteur dans le cadre du PLUi, assurant une cohérence territoriale et la bonne articulation avec les objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Au regard du Schéma Département des Carrières, le projet de PLUi prévoit le maintien des activités existantes par un zonage spécifique Nc, zone agricole dédiée aux carrières. Ce zonage prend en compte la carrière encore en activité et permet le développement de la carrière de l'Albié sur la commune de Monflanquin. L'extension

de la carrière existante se fait en zone 1, à contrainte non identifiée, au sein de laquelle les carrières sont possibles, et répond aux besoins de l'économie locale et départementale. Par ailleurs, afin de limiter au minimum leur impact et la gêne occasionnée pour le voisinage, un principe d'éloignement de l'habitat et des autres activités humaines a été privilégié de façon à rendre durable leur coexistence.

Le PLUi n'entre pas en interférence avec les objectifs des différents plans de gestion des déchets.

La gestion des déchets produits par les nouvelles populations et activités est prise en compte dans le PLUi.

Le projet de PLUi n'est pas en relation directe avec les documents de gestion des espaces forestiers. Il paraît toutefois compatible avec les objectifs poursuivis dans la mesure où il prévoit la préservation et la mise en valeur des espaces boisés de la Communauté de communes, et notamment les trames arborées identitaires, les bois implantés à flanc de coteaux, et ceux dont la taille les fragilise, classés en Espaces Boisés Classés, les alignements structurants ainsi que certains boisements. La préservation de ces éléments se traduit par leur classement en Espaces Boisés Classés ou en L 151-23.

Le PLUi est compatible avec le SRIT dans la mesure où il ne porte pas atteinte aux objectifs de celui-ci sur la RN21. De même, le projet de PLUi entre en cohérence avec l'objectif de déviation de certaines villes, par la mise en place d'un emplacement réservé pour créer une voie qui permettra, pour les véhicules venant de l'Ouest, d'éviter le bourg de Cancon.

Le PADD s'inscrit dans la stratégie définie par le SRADDT Aquitaine, et plus particulièrement les défis 1, 2 et 4 à travers :

- la préservation du cadre de vie et des paysages identitaires,
- le développement harmonieux de certains secteurs tout en respectant l'attractivité des bourgs,
- l'objectif d'impulser une réelle dynamique et attractivité économique de la Communauté de communes.

Le PLUi est compatible avec le PPRN mouvement de terrain dans la mesure où l'application de règles spécifiques liées aux mouvements de terrain et aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles est rappelé dans les dispositions générales du règlement du PLUi.

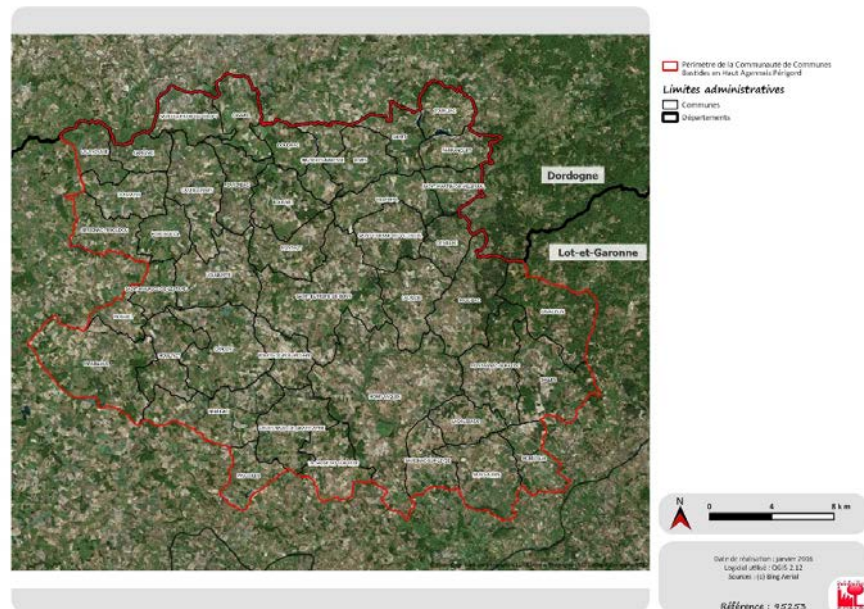
Concernant l'assainissement, le PLUi intègre plusieurs emplacements réservés dédiés à l'implantation ou l'extension de stations d'épuration.

1-2 - Analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolutions de l'environnement

Le territoire intercommunal de Bastides en Haut Agenais Périgord est situé au Nord-Est du département du Lot-et-Garonne. D'une superficie d'environ 677 km², il englobe 43 communes au Nord de la ville de Villeneuve-sur-Lot. Son territoire est structuré autour de 4 bourgs principaux : Castillonès au Nord-Ouest, Villerséal au Nord-Est, Monflanquin au Sud-Est et Cancon au Sud-Ouest.

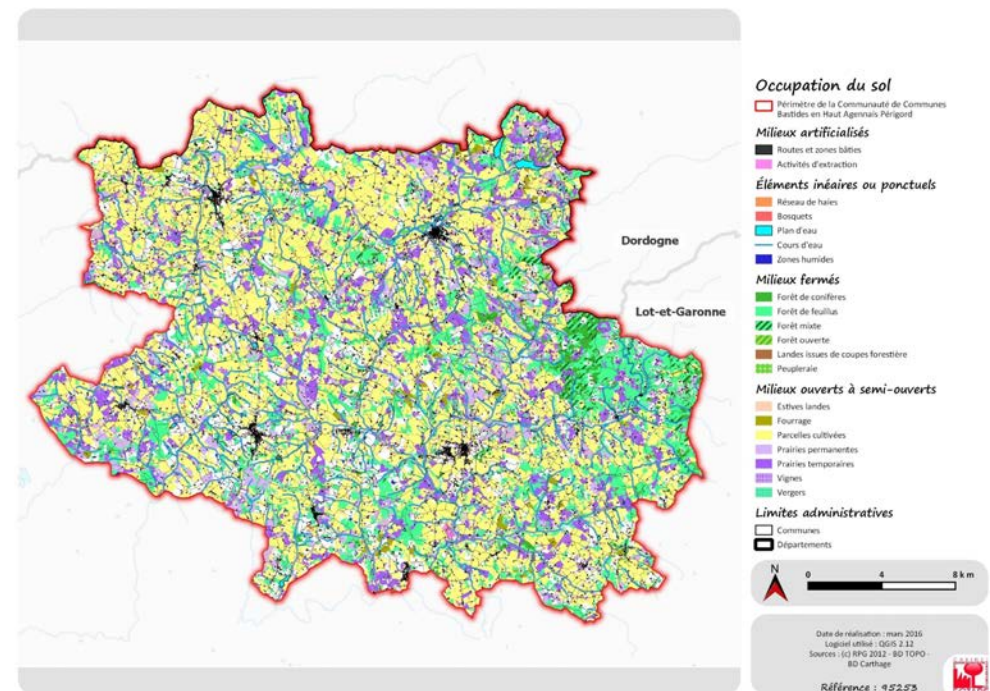
Le territoire est encadré par deux cours d'eau principaux, le Dropt au Nord et la Lède à l'Est. De nombreux petits cours d'eau quadrillent ensuite le territoire.

Le territoire intercommunal se retrouve dans un **espace agricole dominant**, au **parcellaire complexe** en raison de la **structuration du relief en coteaux**, organisation caractéristique de la partie Est du département (Pays de Serre).



Les milieux agricoles (cultures de céréales, d'oléagineux ou protéagineux et de prairies temporaires) concernent 61,1 % du territoire intercommunal. On note également des prairies permanentes utilisées pour le fourrage ou le pâturage et des vergers et vignes.

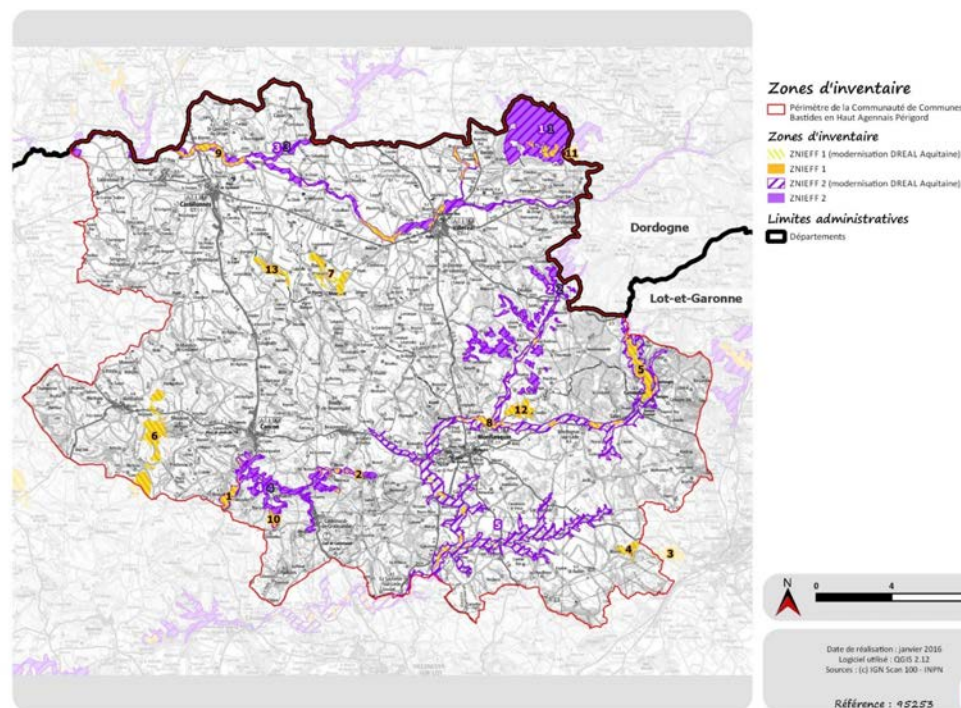
Les espaces forestiers (boisements fermés de feuillus, forêt fermée mélangée de feuillus et résineux et quelques forêts monospécifiques de conifères) sont peu importants et surtout localisés sur les petites zones de relief (pechs) ou dans les vallées. Ils occupent soit 18,2 % de la superficie intercommunautaire.



Ainsi, **les milieux naturels spécifiques même s'ils sont relictuels** (forêts et bois, milieux à végétation arbustive et/ou herbacée, espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation) introduisent des **éléments de diversité**.

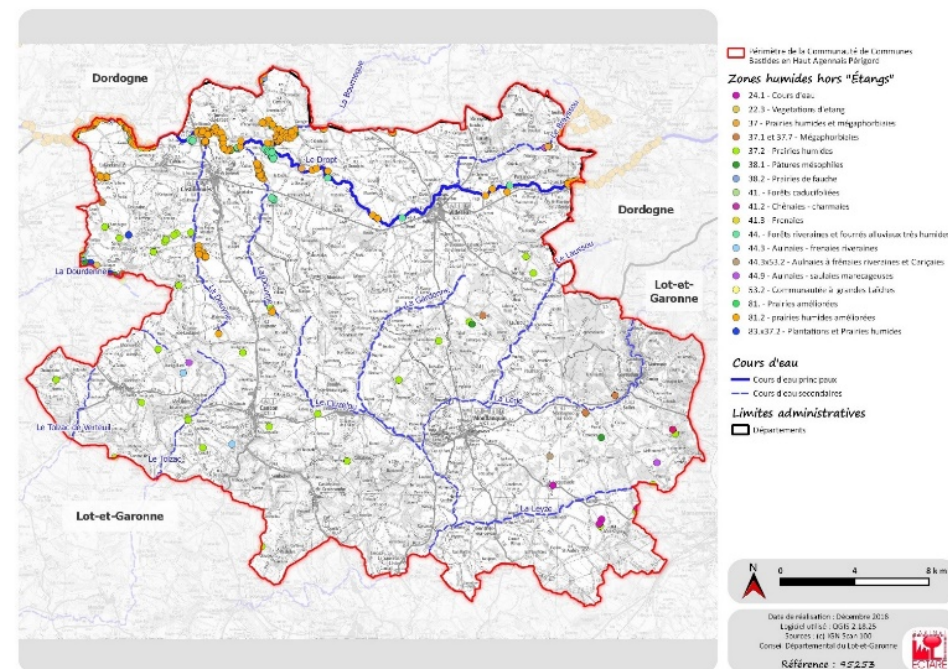
Ce territoire riche en biodiversité, est peu reconnu au niveau réglementaire : il ne présente seulement que près de 8 % de surface en ZNIEFF. Ces zonages mentionnent la présence de **nombreuses espèces animales et végétales patrimoniales** réparties sur l'ensemble du territoire.

Le périmètre d'étude n'est concerné par aucun zonage Natura 2000. De plus, il n'est pas intégré dans une réserve naturelle régionale, ni réserve naturelle nationale. Enfin, il n'est pas non plus intégré dans le périmètre d'un PNR.



Le territoire présente également de nombreuses **zones humides** réparties notamment le long du Dropt au Nord. Ces zones humides sont diversifiées et peuvent aussi bien correspondre à des milieux ouverts type prairie humide qu'à des milieux fermés type aulnaies-frênaies riveraines.

Le territoire porte une responsabilité de maintien de la fonctionnalité globale de ces milieux.

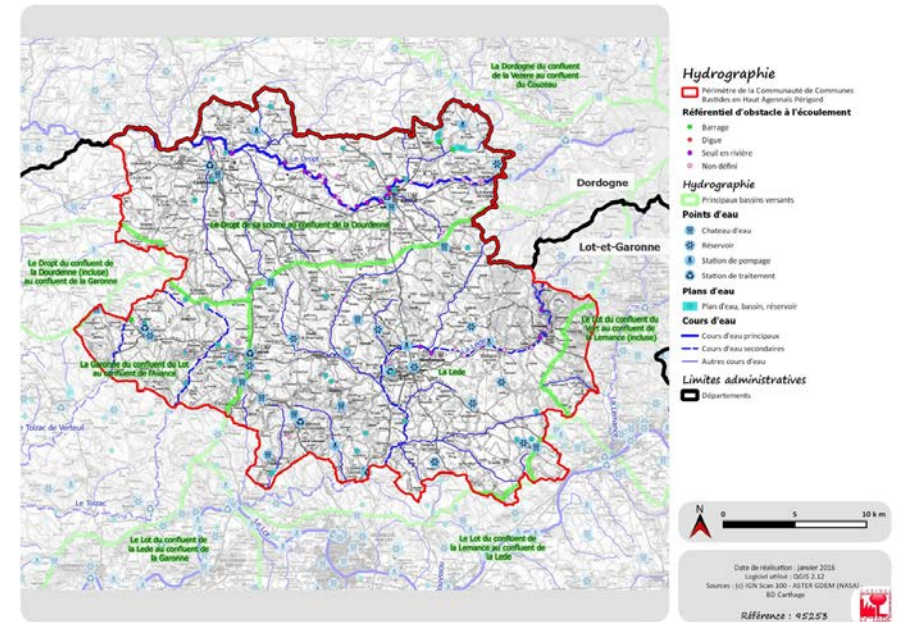


Le **réseau hydrographique** du territoire forme un chevelu relativement dense. L'eau est en effet omniprésente sur le territoire qui se structure autour de deux rivières principales, le Dropt et la Lède, et de leurs affluents. Le territoire est également concerné par **des réserves d'eau et lacs de surface** qui ont deux origines possibles :

- des lacs d'irrigation collinaires sur des secteurs de coteaux ;
- un ancien étang de pêche converti en base de loisirs Cancon).

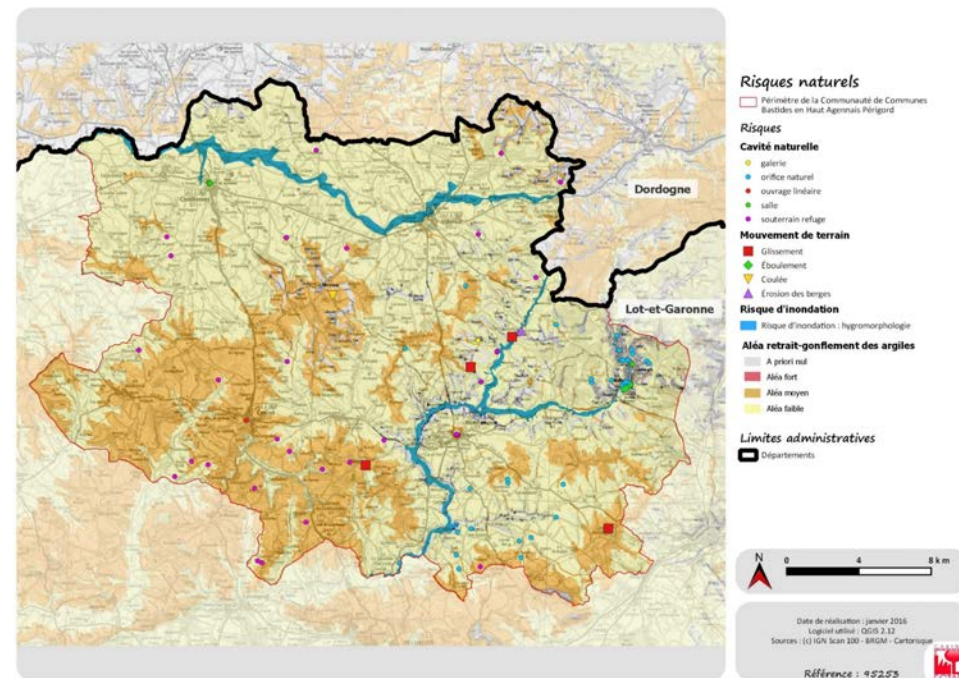
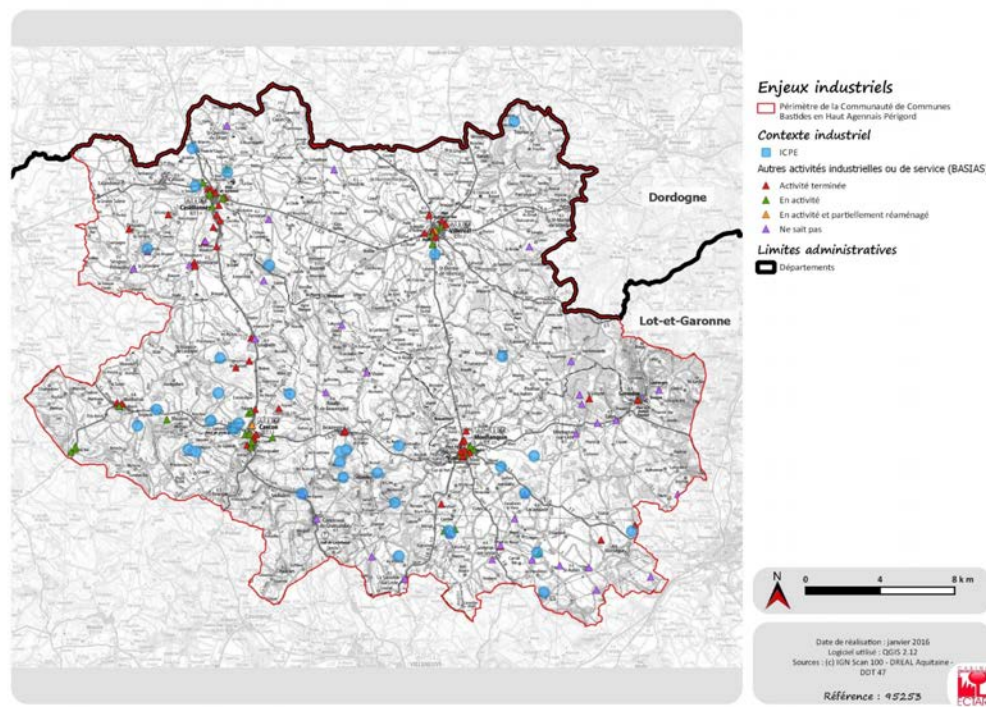
Le territoire est concerné par **trois bassins hydrographiques principaux**.

Ceux concernant la Lède et la Garonne présentent une qualité des eaux de surface globalement moyenne à médiocre. Celui concernant le Dropt présente un état écologique de meilleure qualité. Les pressions observées sont essentiellement agricoles : pollutions diffuses (azote, pesticides), irrigation. Ponctuellement, on observe une pollution liée aux rejets de stations d'épuration domestiques. Une pression hydromorphologique ressort en amont du Dropt (nombreux seuils).



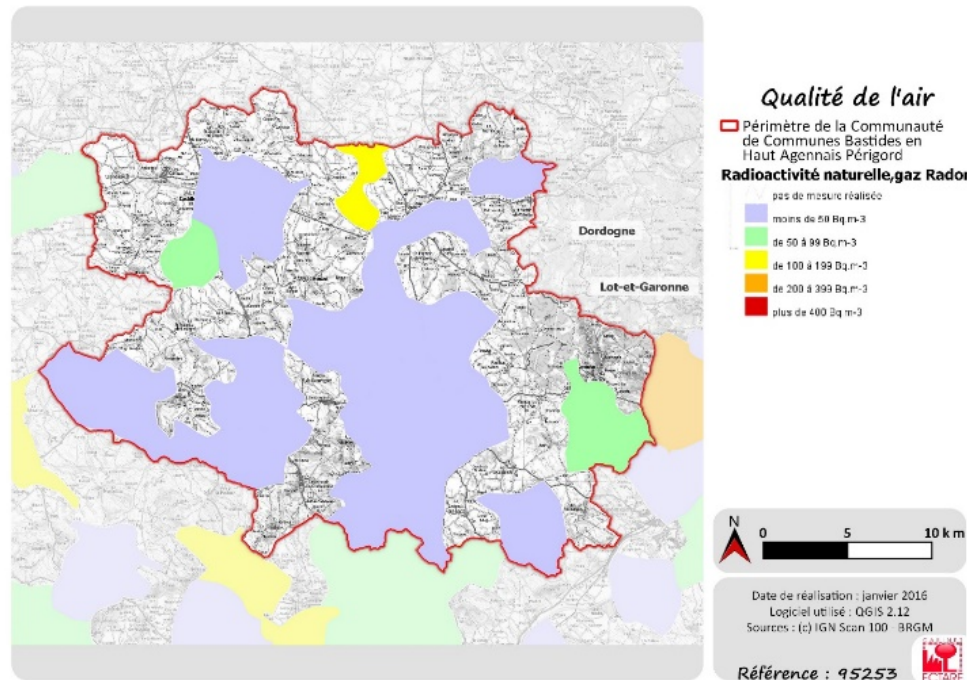
L'activité d'extraction de granulats est peu présente sur le territoire. Seules deux carrières en activité sont recensées. La majeure partie des établissements industriels recensés sur le territoire sont localisées au Sud et sont en lien avec l'élevage, les céréales et l'arboriculture.

Enfin, certaines communes traversées par la RN21 sont concernées par le risque transport de matières dangereuses.



Les risques naturels sont peu présents sur le territoire. Le risque inondation reste localisé aux fonds de vallées encaissées des principaux cours d'eau drainant le territoire (Dropt, Lède, Lausson, Tolzac, Cluzelou). Le risque retrait- gonflement d'argile concerne la totalité du périmètre d'étude mais plus fortement la partie Sud-Ouest du territoire. Le risque incendie concerne les communes les plus boisées.

Au regard de la thématique **santé humaine**, on peut supposer que compte-tenu du faible tissu industriel et de la ruralité du territoire, la qualité de l'air est relativement bonne. On notera une présence de radon sur les communes de Salles et de Montauriol ainsi qu'à Mazières-Naresse.



Aucune barrière écologique ne traverse le territoire intercommunal. Il n'y a pas de grands réservoirs de biodiversité sur le territoire étudié. On note **quelques pools de biodiversité** correspondant aux ZNIEFF recensées sur le territoire. Quelques massifs boisés et des Gorges (la Lède à Gavaudun) sont également à noter. Les **connexions écologiques** se font principalement au niveau du réseau dense de cours d'eau traversant le territoire dans un axe Nord / Sud (voire Est / Ouest pour la Lède) et de leurs ripisylves. Les nombreux petits bosquets, le réseau lâche de haies et les éléments agricoles ou routiers (talus, bandes enherbées, fossés...) participent également aux échanges faunistiques sur le territoire.

Les principales nuisances sonores subies sur le territoire sont inhérentes à la circulation sur les voiries, aux travaux agricoles et aux activités des habitations.

Enfin, le dernier thème abordé au titre du diagnostic environnement concerne **le fonctionnement écologique du territoire**.



1-3 Choix retenus pour établir le PADD

Le projet d'aménagement et développement durable de la Communauté de communes est construit à partir d'un projet commun, partagé qui prends en compte les singularités de chaque commune ou chacune d'elles aura pleinement sa place.

Son contexte géographique (traversé par la route national 21) , paysager (qualité des points de vue) et économique (essentiellement agricole et de services) ont permis de définir quatre principes fondateur du projet :

Axe 1 . Un vivre ensemble partagé et harmonieux :

La solidarité et la complémentarité territoriales : réserver une place à chaque commune dans un projet collectif.

- 1 Une armature territoriale structurée : concevoir un projet dans lequel chaque commune (bourgs centres, pôles secondaires et communes rurales) affirme sa place,
- 2 Une complémentarité entre bourgs et campagne revendiquée : conforter les liens entre espace rural et milieu « urbain » en développant des modes de valorisation privilégiant la proximité (productions orientées vers la consommation locale, circuits de découverte et de randonnée...),

Axe 2 . Une mise en valeur de l'existant :

Valoriser le territoire sans le dénaturer en confortant et développant les économies locales, mettre en valeur l'artisanat et l'agriculture.

- 1 Affirmer le potentiel agricole dans sa diversité.
- 2 Favoriser le développement touristique.
- 3 Définir une offre hiérarchisée en terrains à vocation économique, répondant aux différents besoins du territoire.
- 4 Développer la production d'énergies renouvelables
- 5 Renforcer la couverture numérique du territoire

Axe 3 . Le Maintien d'une attractivité contextualisée et respectueuse des biens communs :

L'exemplarité environnementale et paysagère : améliorer la mise en valeur du cadre de vie et des milieux naturels, valoriser et promouvoir le patrimoine traditionnel et les espaces paysagers.

- 1 Préserver une lecture claire des paysages de la communauté de communes (trois entités identifiées).
- 2 Prendre en compte les milieux naturels en préservant la biodiversité et ainsi garantir la continuité des trames vertes et bleues et l'ensemble des écosystèmes spécifiques à la communauté de communes.
- 3 Conserver, mettre en scène et en valeur les éléments caractéristiques et remarquables du cadre de vie de la communauté de commune à toutes les échelles du projet.
- 4 Maîtriser les risques présents sur le territoire et leurs impacts sur le développement de la communauté de communes,

Axe 4 . Une ambition du cadre de vie au service de l'accueil :

L'accueil de nouveaux foyers dans les meilleures conditions, repenser le renouvellement urbain avec les logements vacants, redynamiser les centres bourgs.

- 1 Pérenniser et développer les commerces et les services (scolaires, de santé, culturels et sportifs, infrastructures routières et électroniques ...) sur le long terme en confortant la démographie.
- 2 Proposer une offre d'habitat diversifiée, susceptible d'attirer de nouveaux ménages et de répondre aux besoins d'évolution des habitants actuels.
- 3 Améliorer la qualité des centres urbains, des centres bourgs et des villages, ainsi que la qualité de leurs extensions, réhabilitations en définissant les ambiances.
- 4 Programmer des modes de déplacement alternatifs au tout-voiture.
- 5 Conforter l'offre des loisirs ruraux.
- 6 Maîtriser et préserver la consommation des sols

Déclinaison du PADD dans le règlement graphique suivant :

Le zonage du PLUI se décline en quatre types de zone comme défini dans le code de l'urbanisme : les zones **U** urbanisées, les zones **AU** à urbaniser, les zones **N** naturelles et les zones **A** agricoles.

Chaque zone est subdivisée en sous-secteurs caractérisés par une singularité qui justifie un règlement différent :

Zones	Sous-secteurs	Définition
U	Ua	Zone urbanisée dédiée à l'habitat, aux commerces, à l'artisanat – Contexte patrimonial
	Ub	Zone urbanisée dédiée à l'habitat, aux commerces, à l'artisanat
	UL	Zone urbanisée dédiée aux loisirs
	UX	Zone urbanisée dédiée aux activités artisanales et industrielles
AU	AU	Zone à urbaniser dédiée à l'habitat, aux commerces, à l'artisanat
	AUL	Zone à urbaniser dédiée aux loisirs
	AUX	Zone à urbaniser dédiée aux activités artisanales et industrielles
	2AU	Zone bloquée à urbanisation différée (dédiée à l'habitat, aux commerces, à l'artisanat)
	2AUX	Zone bloquée à urbanisation différée (dédiée aux activités artisanales et industrielles)
N	N	Zone naturelle
	Nb	Zone naturelle boisée
	NL	Zone naturelle de loisir aux constructions très limitées
	Nh	Zone dédiée aux annexes à l'habitation et aux extensions de l'existant

	Np	Zone naturelle non constructible à caractère paysager
	Nc	Zone de carrière
	NPV	Zone naturelle dédiée aux parcs photovoltaïques
	Nhu	Zone naturelle dédiée aux zones humides
A	A	Zone dédiée à l'activité agricole
	A1	Zone constructible dédiée à l'activité existante uniquement
	Ap	Zone non constructible agricole à caractère paysager

En cohérence avec les objectifs du PADD, le zonage :

- réduit fortement le potentiel d'accueil des nouvelles communes de la communauté de communes ;
- privilégie l'accueil dans les quatre bourgs centres et les six bourgs secondaires, déjà dotés d'équipements et de commerces ;
- contient le potentiel d'accueil des communes rurales dans leur noyau central au prorata du nombre d'habitat.

Le nombre de constructions correspondant au projet de la communauté de communes est réparti entre les résidences principales, les résidences secondaires, les équipements, les services et les bâtiments d'activités.

Le PLUI est plus vertueux en termes de protection des terres agricoles que l'ensemble des documents d'urbanisme qui couvraient le territoire auparavant.

Les emplacements réservés marquent la volonté intercommunale et communale de s'inscrire dans une démarche prospective pour un programme spécifique sur un site et d'être en phase avec le besoin des futurs habitants en 2030. Dans ce PLUI, ils sont au nombre de 64.

La communauté de communes a prévu de mettre en place un droit de préemption dans les zones Ua, Ub, UX, UL, AU, AUX, AUL, 2AU, 2AUX du PLUI.

Les protections au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme sont au nombre de 221 (édifices bâtis ou non bâtis). Chaque élément repéré sera soumis à une demande de déclaration préalable de la part de son propriétaire avant tout type de travaux ayant pour effet de le modifier (R421-17 du CU).

Plusieurs édifices qui avaient un usage agricole dans le passé et qui ont un potentiel pour être transformé en maison, ont été identifiés dans les zones agricoles. Leur absence de contraintes pour l'exercice de l'activité agricole fait de ces bâtiments des habitations potentielles. Ainsi leur destination conformément à l'article L 151-11 du code de l'urbanisme pourrait changer de destination sous réserve de la présence des réseaux.

Légende du PLUi

	Zone UA : Zone urbanisée - Contexte patrimonial
	Zone UB : Zone urbanisée
	Zone UL : Zone urbanisée dédiée aux loisirs
	Zone UX : Zone urbanisée dédiée aux activités artisanales et industrielles
	Zone AU : Zone à urbaniser dédiée habitat
	Zone AUL : Zone à urbaniser dédiée aux loisirs
	Zone AUX : Zone à urbaniser dédiée aux activités artisanales et industrielles
	Zone 2AU : Zone bloquée à urbanisation différée dédiée habitat
	Zone 2AUX : Zone bloquée à urbanisation différée dédiée aux activités artisanales et industrielles
	Zone N : Zone naturelle
	Zone Nb : Zone naturelle boisée
	Zone NL : Zone naturelle de loisir aux constructions très limitées
	Zone Nh : Zone dédiée aux annexes à l'habitation et aux extensions de l'existant
	Zone Np : Zone naturelle à caractère paysager
	Zone Nc : Zone de carrière
	Zone Npv : Zone naturelle dédiée aux parcs photovoltaïques
	Zone A : Zone dédiée à l'activité agricole
	Zone A1 : Zone constructible dédiée à l'activité existante
	Zone Ap : Zone non constructible agricole à caractère paysager
	Zone Nhu : Zone non constructible naturelle humide

1-4 Principales incidences du projet

L'évaluation des incidences du PLUi sur son environnement sont les suivantes :

La biodiversité et les milieux naturels

Le projet tel qu'envisagé met en valeur, par des actions de protection, de préservation, de prise en compte des risques qui les menacent, les milieux naturels du territoire intercommunal.

La mise en œuvre du PLUi va avoir un effet largement positif sur les milieux naturels, car le projet tel que défini permet à la fois de les préserver mais aussi de les mettre en communication. L'application du nouveau zonage confère à ces espaces un statut très protecteur dans leur rôle au regard de la biodiversité, mais aussi de la protection des sols, de l'eau et du cadre de vie et du paysage de manière générale.

Les incidences du projet sur la faune et la flore devraient rester très limitées :

- au regard des milieux concernés (zones U et AU), en quasi-totalité des terres labourables, et dans des secteurs en continuité immédiate des bourgs et hameaux existants,
- les zones susceptibles d'être touchées sont limitées en surface, puisque les zones AU représentent 122 ha répartis sur 67 653 ha de territoire intercommunal (soit 0,18 %),
- les milieux concernés sont peu propices à l'accueil d'espèces faunistiques et floristiques sensibles ou protégées. De plus, les espèces concernées sont relativement communes.

- Un seul site prévu à l'urbanisation présente une espèce végétale protégée au niveau national : la Tulipe des bois (*Tulipa sylvestris ssp. sylvestris*).

La prise en compte des éléments constituant la trame verte et bleue actuelle du territoire (cours d'eau et ripisylves, haies, prairies, boisements...) par le PLUi et la mise en cohérence des protections et continuités à l'échelle intercommunale vont permettre d'éviter toute incidence notable négative du projet sur le fonctionnement et les continuités écologiques du secteur.

Au contraire, le PLUi tel que défini tend largement à renforcer la protection et la préservation de la trame verte et bleue existante, aujourd'hui non prise en compte de manière spécifique dans les documents d'urbanisme en vigueur.

Aucune ZNIEFF de type 1 n'est impactée par une ouverture à l'urbanisation. En revanche, 4 zones ouvertes à l'urbanisation concernent des **ZNIEFF de type 2**. Cependant, tous les éléments naturels jouant un rôle dans le fonctionnement écologique du secteur sont protégés et maintenus. L'ensemble des ZNIEFF de type 1 et 2 sont classés en zonage N ou Nb avec une protection de type L151-23 et un sur-zonage « ZNIEFF ». Ainsi, le projet n'aura pas d'incidence notable sur les milieux naturels inventoriés et/ou protégés.

L'impact du projet sur le site Natura 2000 le plus proche, à 1 km des limites de la Communauté de communes Bastides en Haut Agenais Périgord et à 2,9 kilomètres de la zone AU la plus proche, est donc nul dans la mesure où :

- aucun des habitats et espèces d'intérêt communautaire visés par ce site Natura 2000 n'est a priori recensé sur les terrains potentiellement touchés par le PLUi.
- aucun impact indirect n'est à attendre compte tenu de l'absence de relation directe entre ces différents sites.

Les pollutions, la qualité des milieux et les nuisances

La Communauté de communes s'étend sur plusieurs systèmes aquifères et est concernée par de nombreuses masses d'eau souterraines et par un grand nombre de cours d'eau.

Il en découle certaines sensibilités au regard de cette ressource : sensibilité au regard du respect des objectifs de qualité, sensibilité sur l'utilisation et le partage de la ressource en eau.

L'incidence du projet sur la qualité des eaux reste cependant très faible dans la mesure où les espaces concernés par l'ouverture à l'urbanisation, donc à l'imperméabilisation et aux éventuels rejets de polluants sont peu importants au regard de la superficie du territoire, et parce que les milieux sensibles sont protégés par le zonage et le règlement du PLUi. En outre, l'ensemble des nouvelles habitations et activités feront l'objet d'un assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Dans la mesure où la qualité de l'air ne présente pas, actuellement, de problématiques particulières, et au regard de la faible circulation routière induite par les évolutions territoriales envisagées, les incidences de la mise en œuvre du PLUi sur la qualité de l'air devraient rester négligeables.

La mise en œuvre du PLUi va avoir une incidence très localisée sur la qualité des sols du territoire. Localement, le projet pourrait nécessiter des terrassements et induire des modifications topographiques. Cette

incidence reste minime au regard des aménagements envisagés et elle se fera sentir de façon progressive dans le temps.

L'augmentation de la population engendre nécessairement une augmentation des rejets d'assainissement. Le PLUi prévoit le traitement de ces rejets :

- par assainissement individuel dans les zones ainsi concernées,
- par connexion au réseau collectif pour les zones en assainissement collectif.

Bien qu'à l'origine d'une augmentation de la production de déchets, l'élaboration du PLUi ne devrait pas avoir d'incidences notables sur la collecte et la gestion des déchets, étant donné que :

- l'augmentation de la population restera faible au regard du territoire,
- les extensions d'habitats et d'activités se font en continuité de zones existantes, facilitant les modalités d'intégration des nouveaux secteurs dans les circuits de collecte,

Les évolutions envisagées dans le cadre de l'élaboration du PLUi ne devraient pas modifier l'ambiance olfactive et sonore du secteur, ni soumettre à des nuisances particulières de futures zones habitables sur le territoire.

Les ressources naturelles

Le projet de PLUi va avoir une incidence notable sur l'utilisation des sols du territoire finalement positive au regard des documents d'urbanisme précédents, puisqu'il se rapproche de la réalité du terrain en termes de besoins et de consommations.

Il en résulte, une diminution de 10,5 % des surfaces dans lesquelles les constructions sont autorisées.

A terme, les zones AU représenteront 122 ha, ce qui représente 0,18 % du territoire intercommunal.

Au regard de la Surface Agricole Utilisée (SAU) intercommunale, le projet de PLUi va représenter une diminution des surfaces agricoles utilisées par les exploitations de très faible surface.

L'incidence sur la ressource en eau est directement liée à l'augmentation des besoins mais sera limitée au regard des surfaces concernées, et de la population nouvelle attendue (1 125 habitants).

L'élaboration du PLUi n'aura donc pas d'incidence majeure sur la ressource en eau potable du secteur dans la mesure où :

- les nouveaux besoins peuvent être couverts par les installations existantes,
- les captages d'eau potable sont protégés,
- la performance des réseaux d'adduction d'eau potable sera améliorée préalablement à l'implantation de nouvelles constructions.

L'impact du PLUi sur la ressource en matériaux est relativement négligeable dans la mesure où :

- les carrières existantes sont prises en compte,
- une extension de carrière déjà prévue dans le PLUi de 2014 possible à Monflanquin.

Les incidences du PLUi sur la ressource énergétique devraient être positives dans la mesure où le projet propose :

- un zonage spécifique pour les énergies renouvelables Npv.
- un aménagement favorisant la sobriété énergétique : densification des zones urbaines.
- une OAP transversale Patrimoine/Energie.

- pour chaque zonage, il propose un chapitre « maîtrise de l'Energie, de l'émission de CO₂ » incitant à l'atteinte des objectifs fixés par la RE 2020.

Les risques naturels et technologiques

Etant donné que la Communauté de communes est en zone de sismicité très faible, aucune règle de protection sismique particulière n'est à appliquer dans les constructions.

Bien que non nul, l'impact du projet au regard du risque feu de forêt est limité par l'implantation des zones urbanisables à l'écart des espaces combustibles et par l'application de la réglementation en termes de débroussaillage des abords des habitations.

Le projet tel qu'envisagé limite l'incidence sur le risque d'inondation dans la mesure où :

- les zones AU sont restreintes au regard des projets jusqu'alors en vigueur,
 - le zonage instaure une prescription Zone inondable qui représente 1 975 ha,
 - le PLUi impose la gestion des eaux à la parcelle au niveau des nouvelles habitations. Le règlement précise que la récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire existant est conseillé et autorisé, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire (stockage dans des cuves, des noues, rétention ou infiltration des eaux de pluie) visant à ce que le débit à l'exutoire ne soit pas supérieur à celui observé avant l'aménagement.
- Le projet de PLUi aura une incidence limitée sur le risque mouvement de terrain parce qu'il évite le développement de l'urbanisation sur les secteurs

aux risques avérés et que la surface urbanisable reste minimale au regard du territoire. Par ailleurs, il fait référence aux règlements des PPRn afin d'assurer la réalisation des constructions au regard du risque de mouvement de terrain.

Avec les extensions de zones d'activité, une augmentation du transport de matières dangereuses est envisageable au regard du territoire intercommunal. L'impact reste néanmoins minimisé par le fait que ces zones d'accueil de nouvelles activités se trouvent en continuité de zones existantes, au niveau desquelles les accès sont d'ores et déjà adaptés à un tel trafic.

Bien que non nulles, les incidences du projet sur le risque lié au transport de matières dangereuses devraient donc rester tout à fait limitées.

Le cadre de vie, le paysage et le patrimoine

L'incidence du projet de PLUi sur les loisirs et l'accès à la nature est plutôt positive dans la mesure où les espaces de qualité et de loisirs ont été identifiés et pris en compte dans le cadre d'un zonage spécifique à vocation naturelle et de loisirs.

Le projet de PLUi, en donnant l'occasion au territoire d'accueillir une population et des activités supplémentaires, aura un impact sur les déplacements. Cependant, cet impact restera peu visible, l'évolution de la population restant peu importante et répartie sur tout le territoire, tout comme les activités. En outre, la densification des zones urbaines et le fait que les zones d'activités s'inscrivent en continuité des zones existantes limitent les incidences sur les déplacements.

Les incidences visuelles du projet de PLUi, à travers la création de zones constructibles, devraient rester limitées sur le paysage actuel étant donné que :

- la surface constructible est réduite de 117 ha au regard des projets précédents,
- la densification des bourgs et hameaux est favorisée,
- toutes les zones U et AU sont prévues en continuité de l'existant, de préférence dans les dents creuses,
- les cônes de visibilité sur les espaces de qualité sont préservés,
- les éléments d'intérêt paysagers sont identifiés et protégés au titre de l'article L151-23°.

L'élaboration du PLUi va donc avoir une incidence plutôt positive sur le paysage intercommunal, en réaffirmant l'identité du territoire, actuellement peu structuré et à l'urbanisation relativement anarchique.

Le zonage et le règlement sont compatibles avec la protection des sites inscrits et classés sur le territoire dans la mesure où ceux-ci interdisent toute atteinte au site, et énoncent des règles conformes aux intérêts patrimoniaux en présence.

L'instauration des zones AU à l'écart des périmètres de protection actuels, la mise en œuvre de règles d'architecture strictes dans les zones U, l'identification au titre de l'article L151-19 du petit patrimoine local permettent de limiter l'incidence du projet de PLUi sur celui-ci (51,7 ha), voire d'avoir une incidence positive en assurant la prise en compte adaptée, en terme d'architecture et de covisibilités, du patrimoine protégé et la pérennité du patrimoine vernaculaire.

1-5 Mesures mises en œuvre pour limiter les incidences du projet

Le PLUi des 43 communes faisant partie de la Communauté de communes des Bastides en Haut Agenais Périgord :

- respecte l'ensemble des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et les reporter en annexe du PLUi,
- se base sur une vision prospective du territoire ne s'arrêtant pas aux limites communautaires, mais au contraire visant à définir des politiques d'aménagement et d'orientation du territoire, cohérentes et complémentaires avec celles du pays et de la région auxquels il appartient,
- préserve les ZNIEFF, et plus généralement les milieux naturels, les zones humides et les espaces sensibles, par un zonage adapté de type N et Nb,
- prend des mesures de protection, de conservation et de restauration des milieux associés à la constitution des trames verte et bleue, et ainsi contribue au maintien de la biodiversité,
- impose en zone d'assainissement collectif le raccordement au réseau public. En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.
- assure la préservation ou la reconquête de la qualité des paysages (y compris en particulier dans les entrées de ville, et le long de la RN 21) et des éléments remarquables qui le composent, leur mise en valeur et la maîtrise de leur évolution,
- reconnaît le rôle et la place de l'espace agricole et contribue ainsi à pérenniser et développer une agriculture diversifiée, durable et respectueuse de l'environnement et n'autorise, dans le règlement

de la zone agricole, dite « zone A », outre celles nécessaires aux services publics, que les seules constructions et installations ayant un lien direct et étant strictement nécessaires à l'activité agricole.

Le PLUi dessine les emprises des zones constructibles avec le souci, en particulier :

- de la gestion économe de l'espace,
- de la prise en compte du potentiel constructible actuel de la Communauté de communes et des besoins diversifiés d'habitat,
- de la préservation des espaces naturels et agricoles et du patrimoine bâti de qualité,
- du respect des prescriptions inhérentes aux risques naturels (inondation, mouvements de terrain),
- de la sécurité publique et de la réduction des nuisances de toutes natures,
- de la cohérence avec le SDAGE et les schémas communaux d'assainissement, et la protection de la ressource en eau et de sa qualité,
- de la prise en compte des dispositions du schéma départemental des carrières approuvé par arrêté préfectoral du 26 juin 2006,
- de la prise en compte du traitement des déchets,
- de la rationalisation des déplacements et des transports en commun existants et de l'amélioration de la sécurité routière.

Le PLUi enfin traduit les préoccupations de la Communauté de communes en matière d'habitat en respectant les principes de mixité sociale, de diversité de l'habitat et de renouvellement urbain, notamment en réduisant les situations de mal-logement tout en luttant contre la précarité énergétique.

1-6 Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du Plan

Il est rappelé qu'une analyse des résultats de l'application du PLUi, notamment en ce qui concerne l'environnement, doit être réalisé avant l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de son approbation.

Des indicateurs de suivi de l'état des différents composants de l'environnement au regard de l'élaboration du PLUi sont par ailleurs définis afin de suivre l'évolution du milieu et d'assurer l'efficacité des mesures envisagées :

Impact suivi	Indicateur	Unité de mesure	Source	Référence
Milieux naturels				
Prise en compte des milieux naturels, préservation de la biodiversité et de la continuité des trames vertes et bleues	Evolution de la surface de boisement	ha	Analyse des photographies aériennes, observations, autorisation d'urbanisme	PLUi approuvé EBC = 3877ha
	Maintien des zones humides	ha		PLUi approuvé Zones humides = 248ha
	Conservation des continuités écologiques	m		PLUi approuvé - Continuité repérée sur le règlement graphique
Population / Habitat				
Objectif démographique : +1125 habitants en 2030 soit 18300 résidents permanents	Recensement de la population	Nombre de résidents permanents	INSEE	Nombre d'habitants en 2013 = 17175
Conforter l'armature territoriale : Bourgs-centres (50% des nouveaux habitants), pôles secondaires (25% des nouveaux habitants), communes rurales (25% des nouveaux habitants)	Recensement de la population	Nombre de résidents permanents	INSEE	Nombre d'habitants répartis par commune en 2013
Maitriser et préserver la consommations des sols	Part du nombre de logement réalisé en densication, mutation ou changement de destination	Nombre de logement	Autorisation d'urbanisme	PLUi approuvé
	Densité effective dans les zones à urbaniser	Nombre de logement / hectare	Autorisation d'urbanisme	PLUi approuvé
	Rapport entre logements créés neufs et surface consommée toutes zones confondues	Rapport	Autorisation d'urbanisme	PLUi approuvé

Impact suivi	Indicateur	Unité de mesure	Source	Référence
Développement Agricole				
Conforter l'activité agricole et favoriser la diversification des exploitations	Nombre d'exploitation créées, transmises ou reprises	Nombre d'exploitation	Données de la Chambre d'Agriculture	PLUi approuvé
	Recensement des activités de diversification agricole	Inventaire des activités	Autorisation d'urbanisme	PLUi approuvé
Développement Economique				
Définir une offre hiérarchisée en terrains à vocation économique, répondant aux différents besoins du territoire	Part des activités économiques dont les installations sont réalisées en zone d'activité économique	Rapport	Autorisation d'urbanisme	PLUi approuvé
	Part des activités économiques installées en rapport direct avec la RN 21	Rapport	Autorisation d'urbanisme	PLUi approuvé
Développement Touristique				
Favoriser le développement touristique	Evolution du nombre de lit	Nombre de lits	OT Cœur de Bastides	PLUi approuvé = 9300 lits touristiques
Ressource en eau				
Impact de l'urbanisation sur la qualité de la ressource en eau	Etat des masses d'eau superficielles	Résultats des analyses	EAU 47	Etat des lieux de l'environnement présenté au sein du rapport de présentation du PLUi approuvé
Impact de l'augmentation des volumes d'eaux usées à collecter ou à traiter	Conformité des réseaux et des stations d'épuration	Résultats des analyses	EAU 47	Etat des lieux de l'environnement présenté au sein du rapport de présentation du PLUi approuvé
Préservation de la ressource naturelle en eau	Volume d'eau prélevé dans les captages alimentant le territoire	Résultat annuel	EAU 47	Etat des lieux de l'environnement présenté au sein du rapport de présentation du PLUi approuvé
Développer la production d'énergie renouvelables				
Développement des énergies renouvelables	Energie renouvelable créée sur le territoire	Nombre de KW	CCBHAP	PLUi approuvé
Prise en compte des risques naturels				
Prendre en compte les risques naturels	Arrêtés de catastrophes naturelles	Nombre d'arrêtés	Préfecture	PLUi approuvé

2 - DESCRIPTION DE LA MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE

2-1 Méthodes utilisées pour l'évaluation des incidences environnementales

Etat initial de l'environnement

L'état initial du territoire des 43 communes de la Communauté de Communes Bastides en Haut Agenais Périgord a été réalisé par la compilation de données existantes sur tout ou partie du territoire. Les limites d'utilisation de ces données sont de plusieurs ordres : leur date de validation, parfois ancienne, leur forme (données brutes, mode de calcul, données interprétées), la surface géographique considérée (parfois départementale voire nationale) ...

De manière générale, les données utilisées dans le cadre de l'évaluation se rapprochent le plus possible de l'objectif de fixer un état des lieux récent à l'échelle du territoire.

Ces données ont été complétées par les éléments issus du Porté à Connaissance, de la collecte de certaines données auprès des organismes sources et des relevés de terrain portant plus particulièrement sur les milieux naturels, sur l'analyse paysagère, architecturale et patrimoniale du territoire.

Dimension environnementale	Sources de données
Biodiversité	<u>Conservatoire des Espaces Naturels Aquitaine</u> - Données faune (notamment sur Gavaudun et Saint-Eutrope-de-Born) <u>Conseil Départemental 47</u> - Milieux humides (hors plans d'eau) -> prairies humides, mégaphorbiaies, bois marécageux - Espèces végétales patrimoniales <u>Epidropt</u> - Données cartographiques des Zones Humides sur le Dropt <u>Autres sources de données</u> - Site de l'INPN (Natura 2000, ZNIEFF) - Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2012 et 2017 - Couche végétation de la BD Topo IGN - SRCE Aquitaine - Site de la DREAL Aquitaine
Ressources naturelles (= milieu physique)	<u>Géologie, Pédologie et Topographie</u> - Géoportail - Inventaire forestier Sylvoécocorégion F 30 « Coteaux de la Garonne » - Cartes (1/50000^{ème}) et notices géologiques n°854 de Cancon, n°855 de Fumel, n°830 de Eymet et n°831 de Belves

Dimension environnementale	Sources de données
	<u>Climatologie</u> - Base de données Météorage Données de stations météorologiques d'Agen-la-Garonne
	<u>Risques naturels et technologiques</u> - Site cartorisque - Sis-France - Site info-terre du BRGM - Site Prim-net
Ressources en eau	- Cartes (1/50000 ^{ème}) et notices notices géologiques n°854 de Cancon, n°855 de Fumel, n°830 de Eymet et n°831 de Belves - Carte IGN 25000 ^{ème} - Site et données de l'Agence de l'eau du bassin Adour Garonne
Qualité des milieux, nuisances et pollutions	- Site de l'agence de l'eau Adour et Garonne - Site de la DREAL - Bases de données Basias et Basol - Site AIRAQ - Bilan annuel de la collecte sélective des déchets ménagers et assimilés 2014 de la communauté des communes Bastides en Haut Agenais Périgord

Analyse des plans et programmes

L'ensemble des plans et programmes soumis à évaluation environnementale selon l'article R122-17 du code de l'environnement ont été étudiés. Seuls les plans jugés pertinents ont été analysés plus précisément.

Analyse des incidences

L'analyse des effets notables probables sur l'environnement porte sur le PADD du 05 mai 2019, le règlement du 09 janvier 2018 et du zonage 21 janvier 2019.

L'évaluation des incidences environnementales du PLUi des 43 communes de la Communauté de Communes Bastides en Haut Agenais Périgord consiste à apprécier les effets du projet retenu sur l'environnement au regard des enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial de l'environnement.

L'analyse des incidences environnementale s'applique à chacune des pièces constituant le PLUi afin d'évaluer leurs effets au regard des enjeux environnementaux prioritaires.

L'analyse environnementale se fonde ainsi sur 5 thématiques environnementales auxquelles sont associés les enjeux environnementaux prioritaires du territoire.

Les thématiques environnementales retenues sont les suivantes :

- la biodiversité et les milieux naturels,
- les pollutions, qualité des milieux et nuisances,
- les ressources naturelles,
- les risques naturels et technologiques,
- le cadre de vie, le paysage et le patrimoine.

Afin de s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et tout au long de l'élaboration du PLUi, une dernière analyse a été réalisée par géotraitement.

Ainsi le zonage du 21 janvier 2019 a été croisé avec les couches SIG suivantes :

- L'ensemble des couches risques
- Les ZNIEFF
- Les zones humides transmises par EPIDROPT et le CEN
- Le RPG 2017 avec un focus sur les prairies permanentes
- Le réseau hydrographique
- Les boisements de la BD TOPO
- Les espèces protégées (CD47)
- La TVB identifiée dans le diagnostic
- Les périmètres de captage

Méthodologie de la démarche itérative

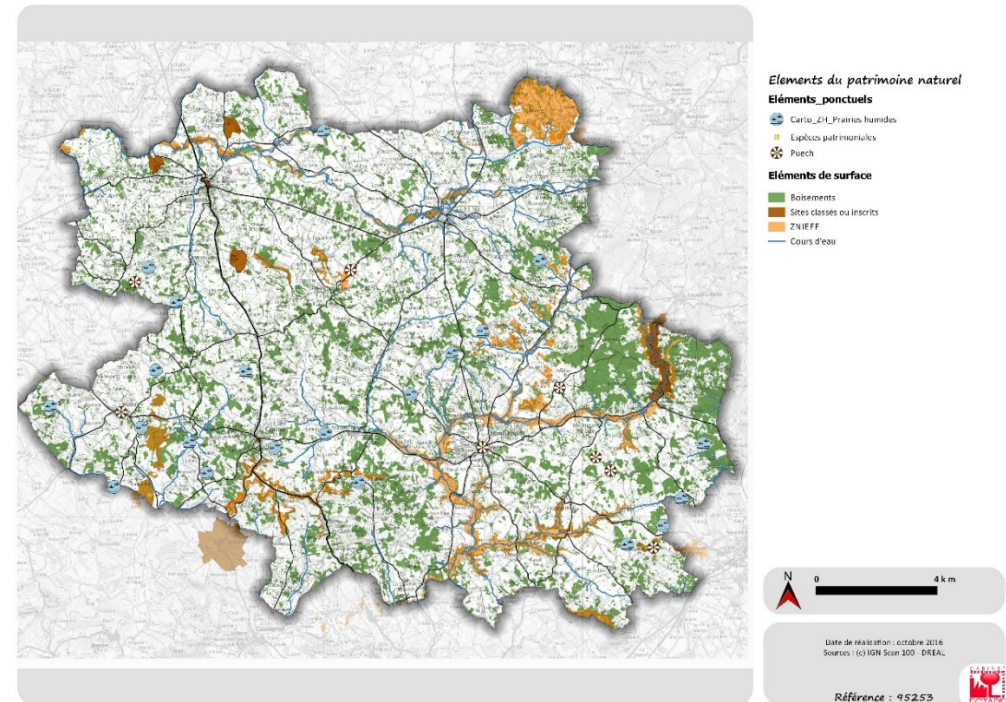
1- En préalable : un diagnostic partagé

Dans le cadre de l'évaluation du PLUi de la Communauté de Communes Bastides en Haut Agenais Périgord, une démarche itérative a été mis en place dès la phase de diagnostic.

2- Une prise en compte de l'environnement dans le PADD

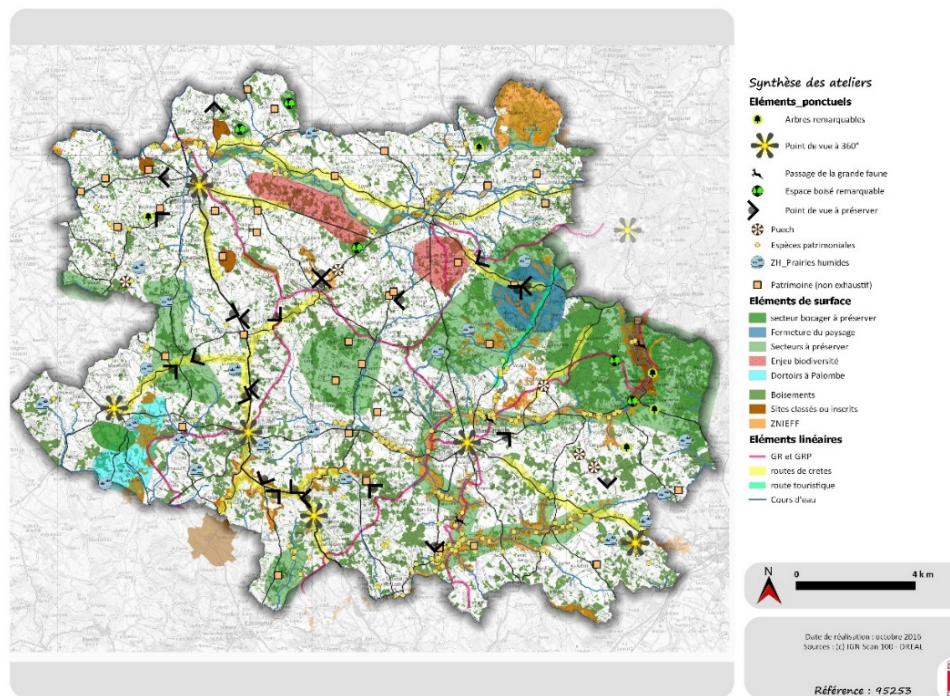
Ainsi à partir de ce diagnostic partagé, une série d'atelier participatif ont permis de bâtir le PADD : Plus spécifiquement, pour l'atelier « Paysage et éléments naturels » qui s'est déroulé en juillet 2016, des échanges avec les élus ont permis de mettre en avant les sensibilités du territoire et les éléments naturels remarquables de

leurs communes. Un travail préliminaire cartographique avait été réalisé en amont avec les premiers éléments sensibles à disposition (ZNIEFF de type I, cours d'eau, Sites classés et inscrits, boisements, zones humides, espèces patrimoniales).



Travail cartographique préliminaire des éléments du patrimoine naturel à l'échelle du territoire

Les élus ont ensuite complété les éléments remarquables présents sur leurs communes. Une carte de synthèse de l'ensemble des éléments mis en avant a été réalisée. Cette synthèse a été utilisée pour la rédaction du PADD.



Travail cartographique de synthèse des élus de juillet 2017

3-Un zonage qui décline les enjeux du PADD

Les élus ont participé à plusieurs réunions concernant la prise en compte de la Trame verte et bleue afin notamment de mettre en œuvre l'Axe 3 du PADD. L'objectif de ces différentes réunions était de définir avec les élus et les services techniques, les zonages et niveaux de protections au regard de l'expertise environnementale proposée.

La prise en compte en amont des différentes sensibilités a permis à la fois d'éviter les zones les plus sensibles mais aussi de renforcer et de réaffirmer la prise en compte des milieux naturels.

2-2 Difficultés rencontrées et limites de l'évaluation

La démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre dans le cadre l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Bastides en Haut Agenais Périgord s'applique à un document de planification stratégique et réglementaire, fixant un cadre d'orientations pour la réalisation de travaux ou d'aménagement.

Cette caractéristique de la démarche d'évaluation environnementale peut dans certains cas rendre l'analyse incertaine dans la mesure où les conditions de mise en œuvre et le descriptif des projets ne sont pas précisément connus.

Certains effets identifiés dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale pourront ainsi être accentués ou a contrario annulés selon les conditions de mise en œuvre des projets d'aménagement.

Choix du zonage et leurs justifications

Les zones urbaines U

- **Les zones urbaines U** sont caractérisées par leur forme et leur typologie avant de l'être par leur spécificité fonctionnelle (habitat, commerces, équipements, artisanat compatible avec l'habitat). C'est pourquoi le règlement autorise dans les zones U les usages cités précédemment.

La zone Ua

- La partie historique des bourgs, quand elle est caractérisée par une densité plus forte, un alignement par rapport à l'espace public, des façades continues ou discontinues et une dimension de qualité patrimoniale du bâti sera différenciée par un sous zonage Ua.

Les centres historiques patrimoniaux identifiés sont ceux de Bournel, Cancon, Cahuzac, Castillonnes, Castelnaud-de-Gratecambe, Gavaudun, Lalandusse, La Sauvetat-sur-Lède, Monflanquin, Monbahus, Monségur, Montagnac-sur-Lède, Montaut, Parranquet, Paulhiac, Rives, Saint-Maurice de Lestapel, Salles, Savignac, Saint-Aubin, Villeréal.

La zone Ub

- Les extensions des villages, les quartiers pavillonnaires, les villages dont la singularité patrimoniale n'est pas avérée et dont la forme urbaine n'est pas dense sont classés en zone Ub. Ces secteurs présentent encore des possibilités pour être confortés et accueillir de nouvelles constructions soit pour des parcelles libres, soit par des divisions parcellaires.

Toutes les communes sont concernées par la zone Ub.

La zone UL

- Les terrains de sports des communes, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les sites d'activité de loisirs existants sont classés en zone UL pour leur permettre de se développer. Les communes concernées sont les suivantes : Beaugas, Cahuzac, Cancon, Castelnaud-de-Gratecambe, Castillonnes, Cavarac, Dévillac, Douzains, Gavaudun, Lalandusse, Le Laussou, Lougratte, Monbahus, Monflanquin, Montauriol, Pailloles, Paulhiac, Parranquet, Rives, Saint-Aubin, Saint-Etienne-de-Villeréal, Saint-Eutrope-de-Born, Salles, Sérignac-Péboudou, Villeréal.

La zone UX

- Les zones d'activités existantes sont classées en zone UX. Il s'agit des zones d'activités de niveaux intercommunales et les sites d'entreprises qui existent aujourd'hui. Leur taille et importance et le besoin en équipement qui en découle, justifient le classement en zone UX.

Les communes concernées sont les suivantes : Bournel, Cahuzac, Cancon, Castelnaud-de-Gratecambe, Castillonnes, La Sauvetat-sur-Lède, Monbahus, Monflanquin, Mazières-Naresse, Rives, Saint-Martin-de-Villeréal, Saint-Quentin-sur-Dropt, Villeréal.

Les zones urbaines à urbanisées AU

La zone AU sont caractérisées par l'insuffisance des réseaux pour le programme pressenti à moyen terme. Leur vocation est de devenir de futures zones urbaines.

Dans les zones AU, l'urbanisation est possible sous réserve de la capacité des réseaux au droit de la zone. Le raccordement au réseau d'assainissement est ou sera possible à court ou à long terme quand il existera.

Hormis les communes de Cahuzac et Doudrac, toutes les communes possèdent des zones AU. Cela constitue la

spatialisation du projet de développement en termes d'extension et en complément des outils de renouvellement (densification des dents creuses, divisions parcellaires) pour accueillir une nouvelle population.

La zone 2AU

Les zones 2AU sont des zones bloquées et qui pour être constructibles nécessitent une révision ou une modification du PLU. Seules les communes de Moulinet et Paulhiac possèdent une zone 2AU.

La zone AUX

Les extensions des zones d'activités existantes seront dédiées et classées en zone AUX. Les réseaux sont présents mais pas en capacité suffisante pour la zone.

Les communes concernées sont les suivantes :

Cahuzac, Cancon, Castelnaud-de-Gratecambe, Castillonnes, La Sauvetat-sur-Lède, Monbahus, Monflanquin, Saint-Aubin, Saint-Martin-de-Villeréal, Saint-Quentin-sur-Dropt, Villeréal.

La zone 2AUX

Les zones 2AUX sont des zones bloquées et qui pour être constructibles nécessitent une révision ou une modification du PLU. Seules les communes de Monflanquin, Saint-Quentin-du-Dropt et Villeréal possèdent une zone 2AUX.

La zone AUL

Les extensions des zones d'activités et de loisirs existantes seront dédiées et classées en zone AUL. Les réseaux sont présents mais pas en capacité suffisante pour la zone.

Les communes concernées sont les suivantes :

Bournel, Cancon, Castelnaud-de-Gratecambe, Dévillac, Gavaudun, Le Laussou, Monbahus, Monflanquin, Montagnac-sur-Lède, Monségur, Saint-Etienne-de-Villeréal, Saint-Eutrope-de-Born, Saint-Maurice-de-Lestapel.

Les zones naturelles N représentent les espaces dont l'usage se définit par leur qualité paysagère, environnementale. Les zones naturelles participent à la constitution de la trame verte et bleue et au maintien des corridors écologiques. La volonté de ne pas urbaniser ces secteurs est la traduction du projet exprimé dans le PLU. Il s'agira de protéger le potentiel naturel tout en permettant le maintien de l'activité agricole, en modulant le degré de protection selon la sensibilité des zones.

Les zones N pour les espaces naturels, les ruisseaux ainsi que l'ensemble des ZNIEFF.

La zone Nhu

Elle est créée pour prendre en compte les zones humides de la communauté de communes. Ainsi un règlement spécifique sera créé pour préserver les zones humides identifiées dans le zonage Nhu.

Les communes concernées sont les suivantes :

Boudy-de-Beauregard, Bournel, Cahuzac, Cancon, Castelnaud-de-Gratecambe, Castillonnes, Cavarc, Dévillac, Doudrac, Douzains, Ferrensac, Lalandusse, Lacaussade, Le Laussou, Le Rayet, Lougratte, Monbahus, Monflanquin, Montagnac-sur-Lède, Moulinet, Montauriol, Monviel, Mazieres-Naresse, Monségur, Pailloles, Parranquet, Rives, Saint-Aubin, Saint-Eutrope-de-Born, Saint-Martin-de-Villeréal, Saint-Maurice-de-Lestapel, Saint-Quentin-sur-Dropt, Salles, Sérignac-Péboudou, Villeréal, Tourliac

La zone Nh

Les secteurs où le projet ne justifie pas de développer l'accueil de population mais seulement l'évolution des maisons existantes nécessite un classement spécifique qui indique que les constructions présentes constituent un ensemble bâti qui n'est plus agricole sont classés en zone Nh. Les communes concernées sont les suivantes : Cancon, Castillonnes, Cahuzac, Monbahus, Pailloles, Savignac-sur-Leyze, Saint-Etienne de Ville Rives, Villereal.

La zone NL

La zone NL est dédiée aux espaces naturels de loisirs. Les aires naturelles, les aires de loisirs (golf, motocross,...). Les communes concernées sont les suivantes : Castelnau-de-Gratecambe, Le Laussou, Savignac-sur-Leyze, Saint Etienne de Villereal, Saint-Eutrope-de-Born, Rives, Villereal,

La zone Np

Elle correspond aux espaces naturels de coteaux ou de glacis dont la volonté est de préserver le paysage qu'il représente. Les communes concernées sont les suivantes : Bournel, Cancon, Castelnau-de-Gratecambe, Cavarc, Douzains, Dévillac, Ferrensac, Lougratte, Monflanquin, Montagnac sur Lède, Paulhiac, Saint-Etienne-de-Villeréal, Saint-Eutrope-de-Born, Salles,

La zone Nb

Elle correspond aux espaces naturels boisés. Les zones peuvent parfois être préservées au titre des EBC ou de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Toutes les communes ont des parcelles classées en Nb.

La zone Nc

La carrière de L'Albié à Monflanquin et celle de Saint Aubin, seules carrières encore en activité sur la communauté de communes, sont classées en zone **Nc**. Seules les activités qui sont liées à la carrière seront possibles.

La zone NPV

La communauté de communes s'inscrit dans un périmètre TEPOS et a des devoirs liés à la prise en compte de la transition énergétique. Pour cela il est créé dans le PLU, **une zone NPV** qui permet la transformation de sites, dédiés à des entreprises dont les activités ont cessé et dont les sols sont pollués et/ou artificialisés et ne permettant pas un retour à un sol agricole productif, en secteur pouvant accueillir des parcs photovoltaïques au sol.

Les communes concernées sont les suivantes : Lacaussade, Saint-Aubin, Savignac sur Leyze et Monbahu. Une zone NPV est aussi présente à Saint Quentin du Dropt, elle correspond à un parc photovoltaïque en cours de construction.

Les zones agricoles ont pour objet de créer les conditions pour maintenir les sols et les bâtiments liés à l'activité agricole (zone A).

La zone A

Toutes les communes possèdent des parcelles en zones A.

La zone A1

Dans la mesure où l'espace agricole est aussi occupé par des constructions dont l'usage n'est pas agricole mais lié à une activité, il s'agira de leur permettre d'évoluer de façon mesurée et de maintenir l'artisanat sur place. Un secteur de type Stecal artisanal est créé avec la zone A1.

La zone Ap

Les points de vue de l'espace agricole qui présentent des enjeux paysagers seront classés en zone Ap. Elle correspond aux espaces naturels de coteaux ou de glacis dont la volonté est de préserver le paysage qu'il représente. Les communes concernées sont les suivantes : Cahuzac, Cancon, Castelnau-de-Gratecambe, Castillonnes, Cavarc, Doudrac, Douzains, Ferrensac, Lalandusse, Monbahu, Monflanquin, Montagnac-sur-lède, Moulinet, Montaut, Monviel, Mazieres-Naresse, Paulhiac, Le Rayet, Parranquet, Rives, Saint-Martin-de-Villeréal, Saint-Maurice-de-Lestapel, Saint-Quentin-sur-Dropt, Savignac-sur-Leyze, Sérignac-Péboudou, Villeréal.

Des protections singulières, au titre de l'article L 151-19, sont identifiées pour le petit patrimoine rural non protégé. Dans chaque commune le nombre varie à la fois en fonction du potentiel existant et du projet partagé de le faire reconnaître.

Les granges qui ne portent pas atteinte à l'activité agricole et à la qualité des paysages sont identifiées pour pouvoir changer de destination, conformément au code de l'urbanisme. Les bâtiments agricoles désaffectés ou hors d'usage sont un potentiel pour des activités économiques notamment artisanales. Pour cela ils sont repérés au titre du L151-11. Les repérages figurent en annexe du rapport de présentation. Les granges représentent un potentiel non négligeable pour accueillir de nouveaux habitants tout en garantissant la préservation d'un patrimoine vernaculaire. Leur nombre varie suivant les communes de la communauté de communes et reflète à la fois l'activité agricole passée ou présente et la taille de la commune.



Bastides en Haut-Agenais Périgord

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°3

Dossier de présentation

Mise à disposition du dossier au public
Du 29 octobre 2025 au 29 novembre 2025 inclus

1/ LE CONTEXTE

La Communauté de Communes des Bastides en Haut Agenais Périgord, désignée ci-après CCBHAP, conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, lance une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 20 Février 2020, modifié le 20 juillet 2021, le 4 mai 2023 et mis en compatibilité par déclaration de projet le 10 juillet 2024 par le conseil communautaire.

Le PLUi définit les règles d'utilisation du sol sur les 43 communes de son territoire, à savoir : Beaugas, Boudy de Beauregard, Bournel, Cahuzac, Cancon, Castelnaud de Gratecambe, Castillonnes, Cavarac, Dévillac, Doudrac, Douzains, Ferrensac, Gavaudun, La Sauvetat sur Lède, Lacaussade, Lalandusse, Laussou, Lougratte, Mazières-Naresse, Monbahus, Monflanquin, Monségur, Montagnac sur Lède, Montauriol, Montaut, Monviel, Moulinet, Pailloles, Parranquet, Paulhiac, Rayet, Rives, Saint-Aubin, Saint Etienne de Villeréal, Saint Eutrope de Born, Saint Martin de Villeréal, Saint Maurice de Lestapel, Saint Quentin du Dropt, Salles, Savignac sur Leyze, Sérignac Péboudou, Tourliac & Villeréal.

2/ MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le présent dossier de modification simplifiée concerne la modification :

- De la rédaction du règlement **Chapitre 1 – destination des constructions, usages des sols et natures d'activité** - « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées** » en zone A, zone agricole afin de permettre le développement de centrale solaire au sol
- De la rédaction du règlement écrit – V-Glossaire par l'ajout de deux définitions
- Du règlement graphique via la correction d'erreurs matérielles

2.1 CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément à l'article L 153-36 du Code l'urbanisme, la CCBHAP souhaite modifier son règlement sans entrer dans aucune des situations mentionnées à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme amenant à une révision du PLUi.

Conformément à l'article L 153-45, la procédure choisie pour cette modification est une procédure simplifiée car les modifications souhaitées n'entrent dans aucuns des cas mentionnés à l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme et ne fait pas l'objet de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme.

2.2 MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Modification de la rédaction du Chapitre 1 – destination des constructifs, usages des sols et natures d'activité – « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées en zone A.

La rédaction actuelle du règlement est la suivante :

« Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

- La réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière 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 *parcs photovoltaïques* au sol en zone A devront répondre aux critères d'intégration suivants :

- *Exclusion des terrains irrigués et irrigables ainsi que les terrains à potentiel agronomique significatif,*
- *Ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la mise en valeur des ressources naturelles, du patrimoine des ensembles urbains et à la valorisation touristique du territoire notamment depuis l'espace public, les unités d'activités touristiques,*
- *Exclusion des terrains en co-visibilité, depuis l'espace public, direct ou lointaine avec des monuments historiques et/ou des ensembles patrimoniaux repérés au titre du L151-19*
- *Exclusion des ZNIEFF de type 1*
- *Exclusion des ripisylves (20 m de part et d'autre des berges des ruisseaux). »*

La modification porte sur la qualification des projets et sur le premier critère d'intégration (en bleu) afin de le mettre en conformité avec les évolutions législatives.

En effet, suite aux évolutions législatives 2 types de projets sont désormais différenciés concernant l'implantation des parcs photovoltaïques au sol :

- les projets agrivoltaïques
- les projets photovoltaïques compatibles avec un activité agricole, pastorale ou forestières.

Il convient donc de mettre à jour les projets ciblés par les critères d'intégration mentionnés dans le règlement de la zone A du PLUi.

Concernant le critère d'intégration « *Exclusion des [...] les terrains à potentiel agronomique significatif* », l'article L 314-36 du Code de l'Energie et le décret d'application en déterminant les modalités d'application du 8 avril 2024 prennent en charge la continuité d'une activité agricole durable, pérenne, rentable au regard de l'activité agricole existante sur la parcelle avant le projet.

Le règlement du PLUi, ne limitera donc plus l'implantation de projets agrivoltaïques sur les terrains agricoles aux potentiels agronomiques significatifs puisque ceux-ci devront maintenir une activité agricole équivalente, mentionné dans le décret du 8 avril 2024.

L'article R 151-22 du Code de l'Urbanisme stipule que les zones agricoles des documents d'urbanisme peuvent protéger des secteurs en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Le PADD lui met en avant un développement des modes de valorisation privilégiant la proximité et une affirmation du potentiel agricole dans sa diversité ce critère d'exclusion restera applicable.

Au vu de ces deux éléments, les projets photovoltaïques compatibles avec une activité agricole pastorale ou forestières ne pourront donc pas être implantés sur des surface inexploitées dont le potentiel agronomique est significatif au vu de ses caractéristiques physiques (fertilité des sols, topographie, ressource en eau, ...) de sa position spatiale au sein du système agricole local et de ses caractéristiques environnementales (continuité écologiques, présence d'écosystème utiles à l'agriculture, ...).

De plus, concernant la ressource en eau liée à l'irrigation et conformément à l'article L 101-2 et au PADD, les terrains irrigués ou irrigables doivent impérativement être préservés.

En effet, les terrains bénéficiant d'un réseau d'irrigation collectif ou privé constituent une ressource stratégique pour l'agriculture locale. Leur préservation participe directement aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment en matière d'affirmation du potentiel agricole diversifié, de maintien de l'activité agricole, de protection de la ressource en eau et de lutte contre l'artificialisation des sols.

La vocation agricole irriguée de ces espaces doit être conservée, car elle conditionne la pérennité et la compétitivité des exploitations (activité économique majeure du territoire), ainsi que la diversité des productions locales.

Leur changement « d'usage » entraînerait une perte irréversible de potentiel agricole et compromettrait les investissements réalisés pour l'irrigation.

Ainsi, la règle posée dans le règlement écrit vise à interdire les changements d'usage incompatibles avec l'irrigation et à conditionner l'autorisation des projets à la préservation de cette vocation agricole irriguée. Cette disposition répond aux articles L.101-2 et L.151-9 du Code de l'urbanisme relatifs à la protection des espaces agricoles et à la gestion économe de l'espace.

Le Chapitre 1 – destination des constructifs, usages des sols et natures d'activité – « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées en zone A est donc modifié comme suit :

« Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

- La réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière 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 projets agrivoltaïques et les projets photovoltaïques compatibles avec une activité agricole pastorale ou forestières installées en zone A devront répondre aux critères d'intégration suivants :

- *Garantissant impérativement le caractère irrigué ou irrigable des terrains sur lesquels ils s'implantent, en ne compromettant ni l'accès, ni l'usage ni le potentiel futur d'irrigation de ces terrains et en ne réduisant pas la surface agricole irriguée,*
- *Ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la mise en valeur des ressources naturelles, du patrimoine des ensembles urbains et à la valorisation touristique du territoire notamment depuis l'espace public, les unités d'activités touristiques,*
- *Exclusion des terrains en co-visibilité, depuis l'espace public, direct ou lointain avec des monuments historiques et/ou des ensembles patrimoniaux repérés au titre du L151-19*
- *Exclusion des ZNIEFF de type 1*
- *Exclusion des ripisylves (20 m de part et d'autre des berges des ruisseaux).*

Les projets photovoltaïques compatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestières ne pourront pas être implantés sur des surface inexploitées dont le potentiel agronomique est significatif au vu de ses caractéristiques physiques (fertilité des sols, topographie, ressource en eau, ...), de sa position spatiale au sein du système agricole locale et de ses caractéristiques environnementales (continuité écologiques, présence d'écosystème utiles à l'agriculture, ...). »

2.3 MODIFICATION DU GLOSSAIRE ANNEXE AU REGLEMENT ECRIT

La modification du glossaire porte sur l'ajout de deux définitions supplémentaires afin de garantir l'information et la compréhension du public.

Définitions ajoutées :

Covisibilité : fait de voir un élément physique du cadre de vie (construction, installation, éléments paysager, ...) depuis un autre ou que deux éléments physiques du cadre de vie soient visibles conjointement depuis un troisième point.

Unité d'activité touristique : regroupe l'ensemble des structures accueillant des visiteurs dans le cadre de pratique de loisirs ou d'hébergement (chambre d'hôtes, gîtes, hôtel, camping, résidence de tourisme,...) implantées au sein d'un territoire et s'appuyant sur la qualité du patrimoine bâti et paysager (Axe 2 du PADD).

La présente note est annexée au Rapport de Présentation du PLUi afin de présenter la justification de éléments modifiés.

3/ MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUES