



Montaigne Montravel et Gurson  
Communauté de Communes

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Portant les effets d'un Schéma de Cohérence Territoriale

## Modification simplifiée n° 1



## 1. RAPPORT DE PRESENTATION

PLUi approuvé en conseil communautaire le 27 septembre 2018

Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvé en conseil communautaire le

**Juillet 2022**

Cabinet NOEL – GERA



# SOMMAIRE

<b>I. NOTE LIMINAIRE</b>	<b>5</b>
I.1. <b>Objet de la modification simplifiée</b>	<b>5</b>
I.2. <b>La procédure de modification simplifiée</b>	<b>8</b>
I.3. <b>Le Contexte intercommunal</b>	<b>9</b>
<b>II. LE PLUi : LES ORIENTATIONS DU PADD</b>	<b>15</b>
<b>III. LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUi</b>	<b>18</b>
<b>III.1. Erreurs matérielles</b>	<b>18</b>
III.1.1. Lamothe-Montravel – Zone Ng	19
III.1.2. Saint-Antoine-de-Breuilh – zone NThl	20
<b>III.2. Suppressions ou créations d’emplacements réservés (ER)</b>	<b>21</b>
III.2.1. Suppressions d’emplacements réservés	22
III.2.2. Création d’emplacements réservés	23
<b>III.3. Création ou modification de Secteur de Taille Et de Capacité d’Accueil Limitées (STECAL) à vocation de tourisme et loisirs</b>	<b>25</b>
III.3.1. Carsac-de-Gurson - Le Brandeau – secteur NThl – 0,19 ha	28
III.3.2. Carsac-de-Gurson - Brandeau Sud – secteur NThl – 0,4 ha	34
III.3.3. Montazeau – zone NThl – 0,28 ha	40
III.3.4. Saint-Géraud-de-Corps - Grand Jar - secteur NTh – 1,47 ha	47
III.3.5. Saint-Rémy Sur Lidoire - Pamperdu – Zone NTh	53
III.3.6. Vélines – La Canopée - Secteur de zone At1 – 0,91 ha	59
III.3.7. Vélines – Péquelèbre - Secteur de zone At1 – 1,12 ha	66
III.3.8. Saint-Géraud-de-Corps – Gué de la résine - Secteur de zone Ny – 0,17 ha	73
<b>III.4. Modifications mineures du zonage</b>	<b>79</b>
III.4.1. Intégration d’une portion de zone 1AU en zone UB (Villefranche-de-Lonchat)	80
III.4.2. Passage de N en Ne Villefranche-de-Lonchat	80
III.4.3. Passage de NTh et NThl en NTh1 Villefranche-de-Lonchat	81
III.4.4. Passage de UE en UB (Saint-Martin-de-Gurson et Saint-Antoine-de-Breuilh)	82
III.4.5. Zones 1AU/ 2AU (Saint-Vivien)	83
<b>III.5. Ajout de bâtiments pour changement de destination en zones A et N</b>	<b>84</b>
<b>III.6. Modification d’Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)</b>	<b>87</b>
<b>III.7. Modification du règlement</b>	<b>90</b>
III.7.1. Zone UE - caractère de la zone	90
III.7.2. Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	91

III.7.3.	Section 2 – Conditions de l'occupation du sol - Article 11 – Aspect extérieur	94
<b>IV.</b>	<b>INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	<b>96</b>
<b>IV.1.</b>	<b>Rectifications d'erreurs matérielles</b>	<b>96</b>
IV.1.1.	La prise en compte d'activités existantes en zone N	96
<b>IV.2.</b>	<b>Suppression ou création d'emplacements réservés</b>	<b>96</b>
<b>IV.3.</b>	<b>Evolution ou création de STECAL</b>	<b>97</b>
IV.3.1.	Création secteur NThI « Le Brandeau » à Carsac-de-Gurson	97
IV.3.2.	Création secteur NThI « Brandeau Sud » à Carsac-de-Gurson	99
IV.3.3.	Création secteur NThI à Montazeau	102
IV.3.4.	Création secteur NTh « Grand Jar » à Saint-Géraud-de-Corps	103
IV.3.5.	Elargissement et création secteur NTh à Saint-Rémy	105
IV.3.6.	Création secteur At1 « Activité d'équithérapie » à Vélines	108
IV.3.7.	Création secteur At1 « Péquelèbre » à Vélines	110
IV.3.8.	Création secteur Ny « Gué de la résine » à Saint-Géraud-de-Corps	112
<b>IV.4.</b>	<b>Autres évolutions mineures du règlement graphique</b>	<b>114</b>
<b>IV.5.</b>	<b>Ajout de changements de destination</b>	<b>115</b>
<b>IV.6.</b>	<b>Evolutions du règlement écrit</b>	<b>115</b>
<b>IV.7.</b>	<b>Modifications d'OAP</b>	<b>116</b>
<b>IV.8.</b>	<b>Bilan global des évolutions de superficies dans le cadre de la modification</b>	<b>116</b>
<b>V.</b>	<b>FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	<b>117</b>
<b>VI.</b>	<b>COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	<b>117</b>
<b>VII.</b>	<b>COMPOSITION DU DOSSIER ET PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	<b>118</b>

## I. NOTE LIMINAIRE

### I.1. Objet de la modification simplifiée

La communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson a approuvé par délibération en date du 27 septembre 2018 le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant SCOT.

Depuis l'approbation du PLUi, la collectivité a pu avoir un premier retour d'expériences sur son document de planification territoriale. Des erreurs matérielles ont été identifiées et quelques points du règlement d'urbanisme sont à adapter.

De plus, des nouvelles demandes, pouvant s'intégrer dans une procédure de modification simplifiée, ont été formulées.

La communauté de communes a ainsi engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi.

**La modification simplifiée n° 1 a pour objets :**

- la rectification d'erreurs matérielles
- la création ou la modification de STECAL (projets touristiques)
- des modifications mineures du zonage
- la suppression ou la création d'emplacements réservés (ER)
- des ajouts d'identification de bâtiments pour un changement de destination
- des rectifications du règlement
- des modifications d'OAP

Les modifications apportées commune par commune sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Type d'objet	Objet de l'évolution	Territoire concerné
Rectification d'erreurs matérielles	Changement de zonage parcelles AK 250-251 ; AM 35-41 de N en Ng : erreur matérielle (autorisation d'exploiter de la carrière en activité non prise en compte).	Lamothe-Montravel
	Changement de zonage de NP en NThl : erreur matérielle (gîte et activité touristique en activité)	Saint-Antoine-de-Breuilh
Suppression ou création d'emplacement réservé (ER)	Suppression de l'ER n°2	Carsac-de-Gurson
	Suppression des ER n°6 et n°10	Lamothe-Montravel
	Suppression de l'ER n°1	Saint-Martin-de-Gurson
	Suppression de l'ER n°4	Vélines
	Suppression des ER n°3, n°4 et n°5	Villefranche-de-Lonchat

Type d'objet	Objet de l'évolution	Territoire concerné
	Création ER parcelle A 393 (pour voirie) en remplacement de l'ER n°2 (supprimé)	Carsac-de-Gurson
	Ajout d'un ER parcelle B 577 (création parking)	Saint-Seurin-de-Prats
	Ajout d'un ER parcelle AB 235 (création parking et espace public)	Nastringues
	Remise en place de l'ER n°6 (élargissement et sécurisation voirie) : ER existant dans le PLUi approuvé qui n'a pas été acquis au moment d'une première vente – la commune souhaite le remettre.	Saint-Vivien
	Ajout d'un ER parcelle AB 176 (bâche incendie)	
Création/modification de STECAL	Le Brandeau : modification du zonage de N en NThl sur parcelle B 710 (pérennisation de l'implantation d'une yourte existante)	Carsac-de-Gurson
	Brandeau Sud : modification du zonage de N en NThl sur parcelle B 739 (installation de 2 roulottes)	
	Moulin des cabanes : modification du zonage de N en NThl parcelle AB 379 (construction de chalets en bois)	Montazeau
	Grand Jar : modification du zonage de N en NTh parcelles AK 94 ; 205-206 ; 209 (chalets touristiques)	Saint-Géraud-de-Corps
	Gué de la résine : modification du zonage de N en Ny parcelle AV 101 (installation d'un cabinet d'infirmiers)	
	Modification du zonage de NT en NTh parcelle BR 81 (lieu de formation sur le bien-être et l'environnement)	Saint-Rémy
	Activité d'équithérapie : modification du zonage de A en At1 parcelles AD 6 ; 17 ; 424 (installation d'une yourte et de tipis démontables)	Vélines
	Péquelèbre : modification du zonage de A en At1 parcelles AH 36 ; 40 ; 47-48 ; 51 ; 360-364 (transformation des bâtiments en gîtes et installation de cabanes dans les arbres)	
Autres évolutions mineures du zonage	Modification du zonage de 1AUc en UC parcelles C 2851-2853 ; 2889-2896	
	Modification du zonage de N en Ne parcelle C 2924 (extension du zonage lié au parc public existant)	Villefranche-de-Lonchat
	Passage des secteurs NTh et NThl en NTh1	
	Modification du zonage de UE en UB parcelle E 2581	Saint-Martin-de-Gurson
	Modification du zonage de UE en UBa parcelles AH 217 ; 220 ; 334-335	Saint-Antoine-de-Breuilh
	Inversion des zones 1AUb et 2AU dans le bourg	Saint-Vivien

Type d'objet	Objet de l'évolution	Territoire concerné
Ajout de changements de destination	Intégration de 38 nouveaux changements de destination	Bonneville, Lamothe-Montravel, Montcaret, Nastringues, Saint-Antoine-de-Breuilh, Saint-Martin-de-Gurçon, Saint-Méard-de-Gurçon et Villefranche-de-Lonchat.
Corrections du règlement écrit	Certaines dispositions réglementaires en vigueur nécessitent précisions ou meilleure adaptation après 3 ans d'instruction	Toutes les communes

## I.2. La procédure de modification simplifiée

### Article L153-36 du code de l'Urbanisme :

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

#### (Modification de droit commun)

### Article L153-41 du code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par [...] le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

#### (Modification simplifiée -Articles L153-45 à L153-48)

### Article L153-45 du code de l'Urbanisme :

**La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :**

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

### Article L153-47 du code de l'Urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont **mis à disposition du public pendant un mois**, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

**Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes**, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

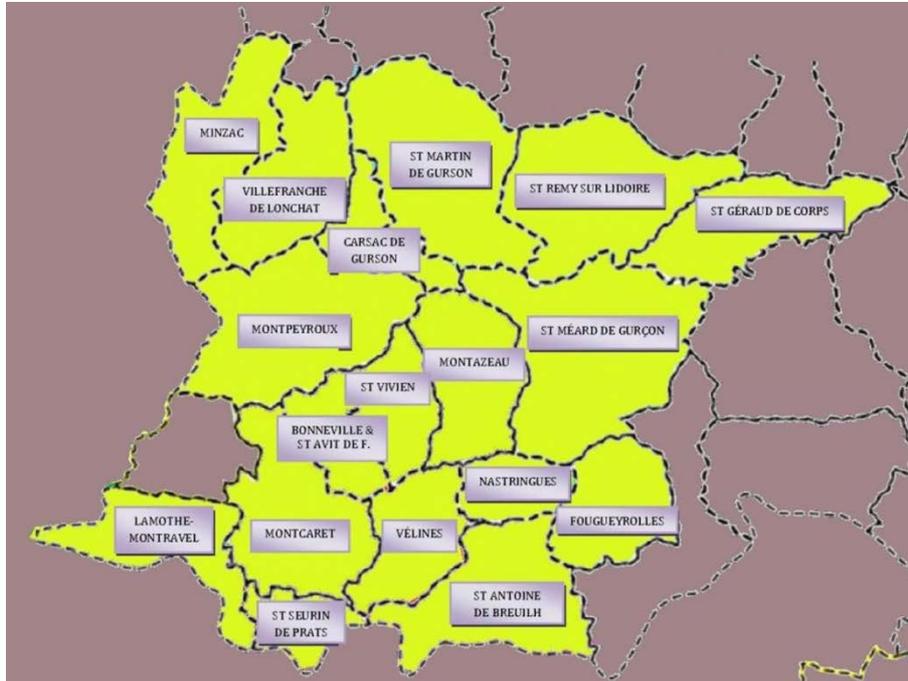
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

### Article L153-48 du code de l'Urbanisme

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

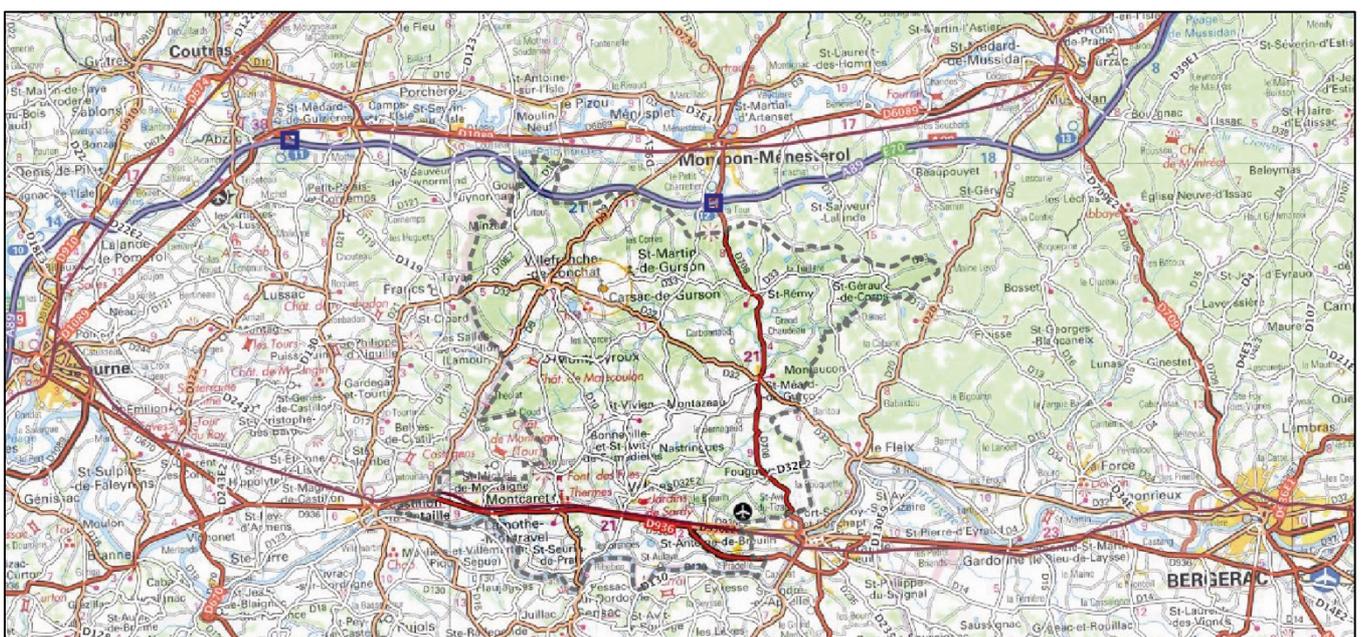
### I.3. Le Contexte intercommunal

La Communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson, créée en Janvier 2013, forme une communauté de 18 communes (environ 26000 hectares et un peu plus de 12000 habitants en 2019).



Elle se trouve en limite Sud-Ouest du département de la Dordogne, et géographiquement « enserrée » dans le département de la Gironde qui l'encadre à l'Ouest et au Sud.

Elle est ainsi positionnée à l'articulation de deux départements et des deux pôles, Libourne et Bergerac (25 et 30 kilomètres).



Le territoire de Montaigne, Montravel et Gurson bénéficie d'un accès facile et rapide aux polarités régionales.

La RD 936, axe majeur Ouest-Est entre Bordeaux et Bergerac, parcourt la partie Sud du territoire Elle dessert ainsi, outre Bergerac, les pôles périphériques au territoire, constitués par Libourne, Castillon la Bataille et Sainte-Foy-la-Grande et conditionne le développement urbain et économique de la plaine.

La RD 708 constitue le principal axe Nord-Sud du territoire et forme l'axe principal de liaison à l'A.89 au Nord (échangeur n°12 de Montpon). Elle constitue pour le territoire de la communauté, une porte d'entrée, par le Nord.

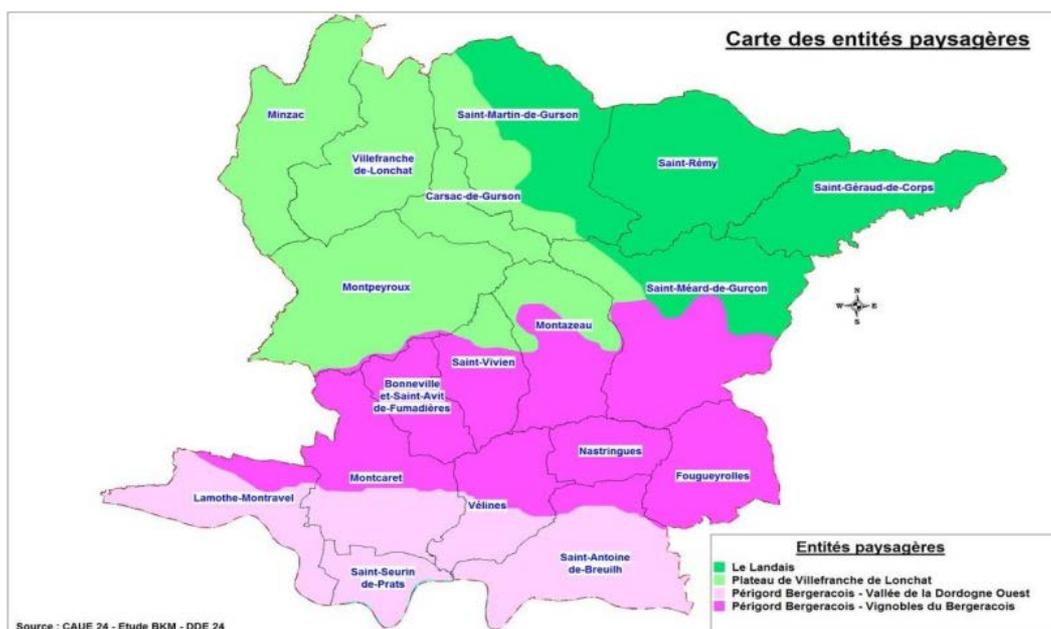
Le territoire bénéficie par ailleurs de la présence de la **voie ferrée Bordeaux-Bergerac**, qui permet d'envisager un report modal vers le rail, avec une amélioration de la section de ligne Libourne-Bergerac.

La ligne Bordeaux Périgueux est également à 10-20 min de voiture des communes du Nord de la communauté de communes. Elle s'arrête aux gares des communes voisines de Coutras, St-Seurin-sur-l'Isle et Montpon.

## Paysage, identité du territoire

Bordé par la Dordogne en partie Sud, le territoire intercommunal se caractérise de fait par deux grandes entités naturelles :

- La vallée de la Dordogne, marquée par une agriculture riche et le caractère inondable de son territoire ;
- La zone de coteaux, plus rurale, qui présente également une activité agricole riche avec la présence du vignoble du Bergeracois (Bergerac, Montravel).



Sur le coteau, les communes du canton de Villefranche-de-Lonchat forment un ensemble plus rural et boisé.

**D'un point de vue patrimonial**, la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson possède un patrimoine riche, issu d'une longue histoire, et diversifié : architecture traditionnelle des bourgs et des hameaux anciens, églises, châteaux et manoirs, patrimoine lié à la viticulture, petit patrimoine rural, patrimoine végétal.

Elle comporte plusieurs sites protégés ou inventoriés en raison de leurs qualités paysagères, historiques ou architecturales : la **bastide de Villefranche-de-Lonchat (la bastide et ses abords)**, le **Château et parc de Montpeyroux**.

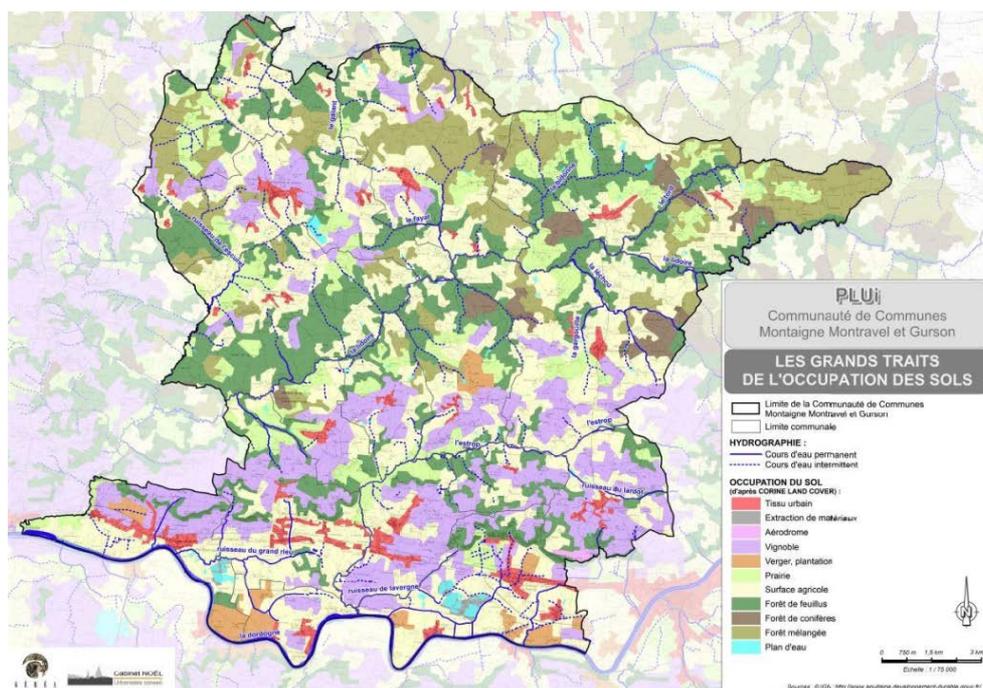
Une vingtaine d'éléments de patrimoine (et le site gallo-romain de Montcaret) font l'objet d'une protection au titre des **monuments historiques (classement ou inscription)**.

**Un paysage diversifié, un patrimoine bâti local, associé au vin et à la gastronomie, confèrent au secteur un atout touristique indéniable.**

## Environnement, biodiversité

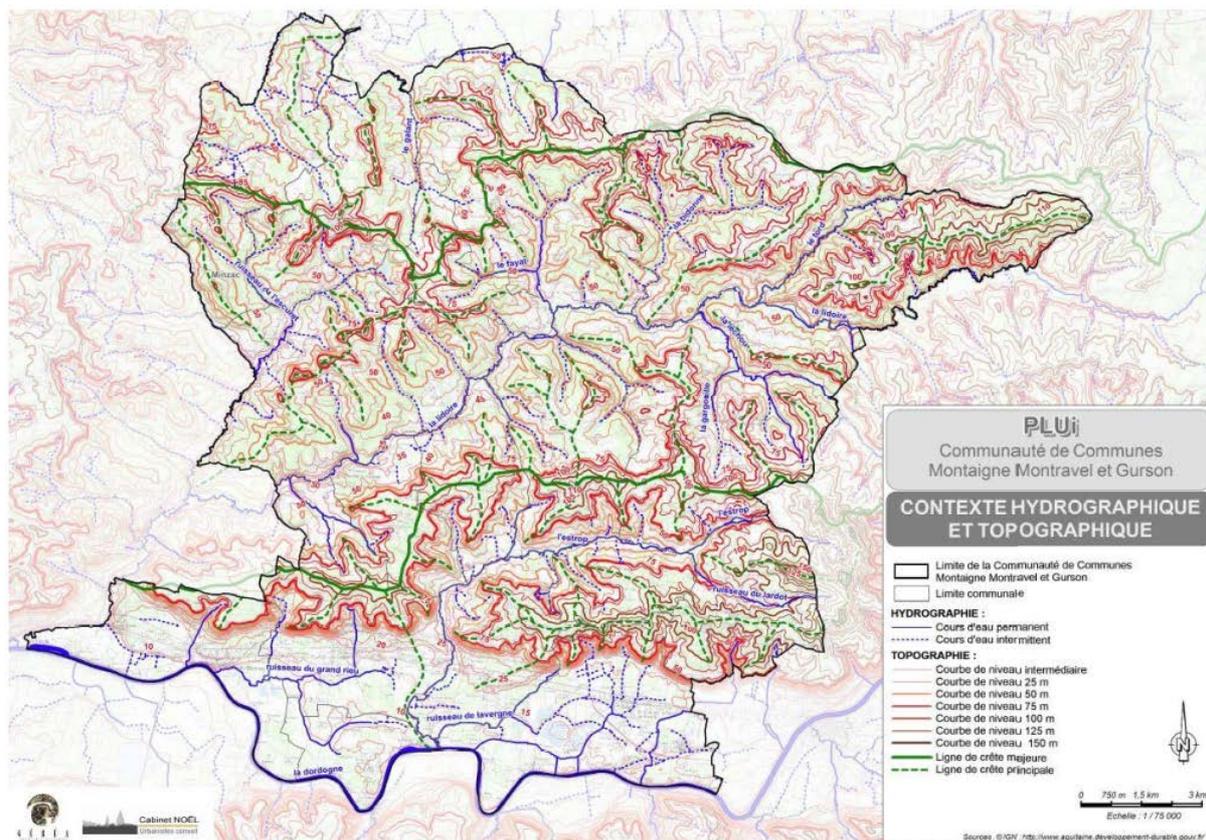
**Le caractère rural marque fortement le territoire.** Il y domine la polyculture et l'élevage, mais également le vignoble et les vergers. La forêt est très présente, avec environ le tiers du territoire boisé, soit environ 9 200 ha.

La vallée de la Dordogne, et sa plaine alluviale, propices à de nombreuses cultures, présente une imbrication de parcelles destinées à la culture céréalière, au maraîchage, au tabac, aux vergers et à la vigne.



**Le réseau hydrographique** est marqué par la présence de la Dordogne, mais aussi un réseau secondaire, réseau de la Lidoire et de ses nombreux affluents, l'Estrop, Le Galant.

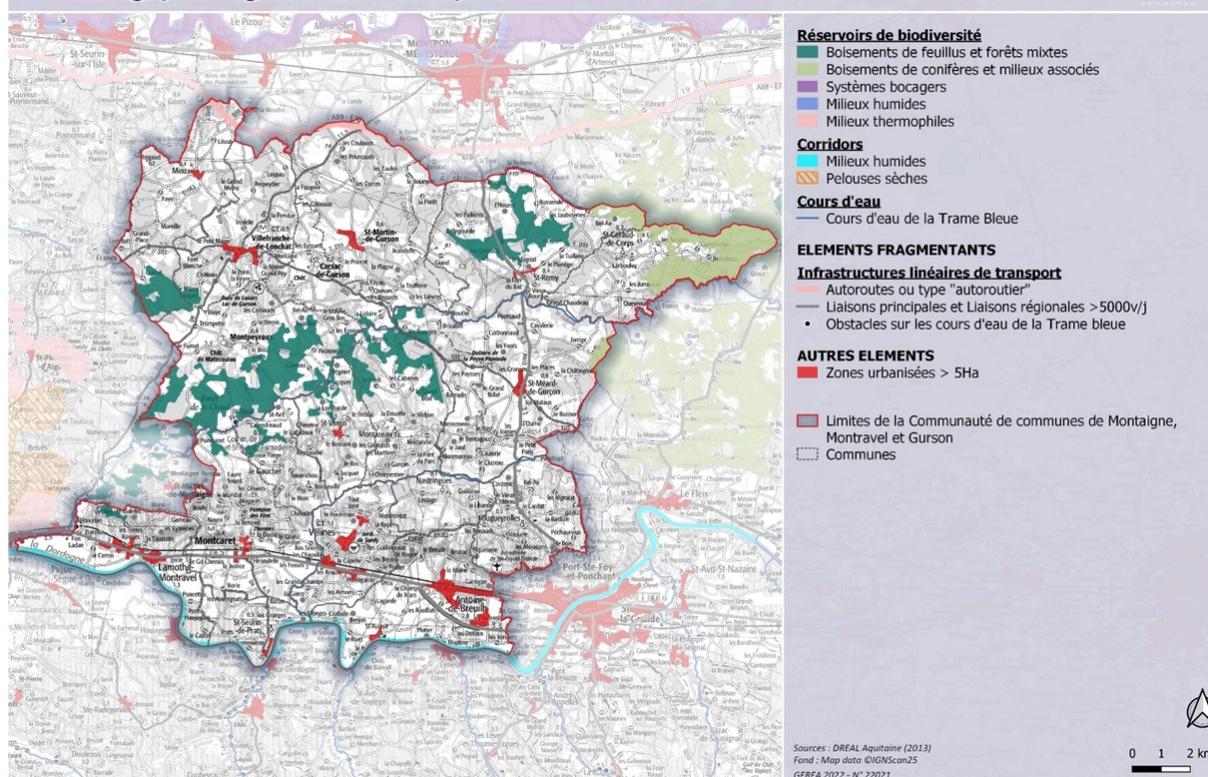
**Les zones humides** concernent principalement la vallée de la Dordogne (anciens chenaux), les vallées des cours d'eau et de leurs affluents, des prairies ou de boisements humides.



**Concernant le risque inondation**, la Communauté dispose d'un plan de prévention, PPRi rivière Dordogne.

Le territoire de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson est recouvert par un ensemble de **réservoirs de biodiversité** (Boisements de feuillus et forêts mixtes « Forêt de Saint-Cloud et vallée de la Lidoire », Boisements de conifères et milieux associés « Massif du Landais ») ; et **corridors écologiques** (Milieux humides associés à la Dordogne) d'échelle régionale.

## Continuités écologiques régionales - État des lieux des continuités écologiques régionales en ex-Aquitaine



Le territoire présente des milieux écologiques de qualité.

La Dordogne et ses berges font l'objet d'un classement en zone Natura 2000) et le territoire de la Communauté de communes Montaigne Montravel et Gurson est intégralement concerné par la **Réserve Mondiale de Biosphère du bassin de la Dordogne**.

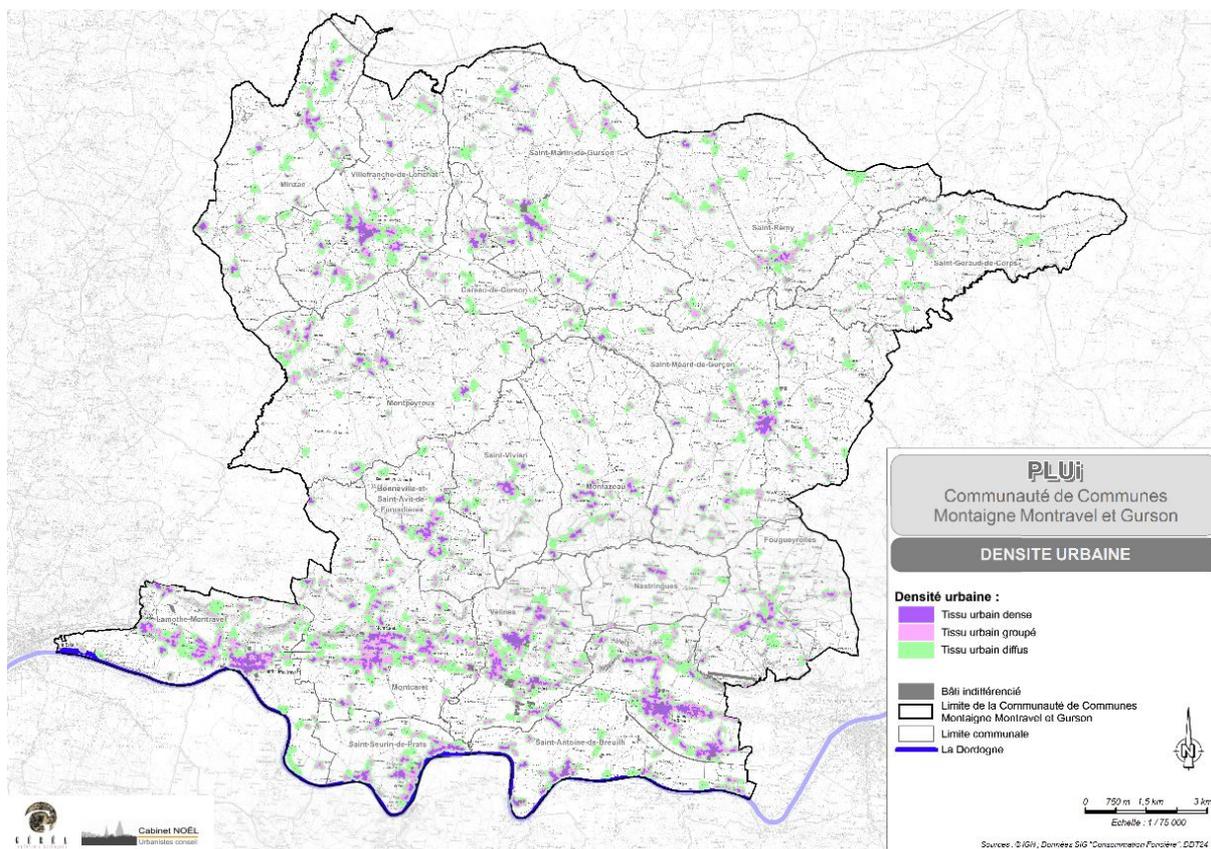
A noter également **diverses** Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (**ZNIEFF**) de **types 1 et 2** concernant La Dordogne.

### Développement urbain et démographique

La structure urbaine est assez peu dense et présente une trame multi polaire.

**Les quatre communes les plus importantes** du territoire sont situées sur la RD.936, axe économique structurant : d'Est en Ouest, Saint Antoine de Breuilh (environ 2000 habitants), Vélines, Montcaret, et Lamothe-Montravel (entre 1000 et 1400 habitants), qui **comptabilisent près de la moitié de la population du territoire**.

**Le territoire présente une deuxième « centralité », Villefranche de Lonchat**, avec près de 1 000 habitants.



La Communauté de communes a présenté sur la période 2000-2010, **une dynamique démographique importante**. Le taux annuel de variation de la population, de l'ordre de 0,9%, était ainsi similaire à celui enregistré sur le territoire du Pays du Libournais et très nettement supérieur à celui enregistré sur le territoire du SCOT du Bergeracois (de l'ordre du double). Un tassement assez net est enregistré dans la période récente.

Le territoire bénéficie d'un bon niveau d'équipement des principaux pôles, qui bénéficie à l'ensemble du territoire.

## Développement économique

**Au plan économique**, un équilibre des secteurs économiques rend le territoire moins sensible aux aléas.

**Les secteurs primaire (agriculture)** et secondaire, sont bien représentés et permettent de rééquilibrer leur part relative au regard du tertiaire (respectivement 1/4, 1/4 et la moitié).

**L'activité agricole** présente une production diversifiée, de qualité, (viticulture, polyculture et polyélevage, vergers et cultures sous serres), qui tient une place prépondérante sur le territoire, avec près de 40% de la surface du territoire en SAUé (environ 9500 ha).

L'ensemble des communes, hors St Géraud de Corps, bénéficie d'une appellation AOC « Bergerac », et, pour 60% d'entre elles, AOC « Montravel ».

La viticulture représentait en 2015, avec 2100 ha, un peu plus du quart de la SAU, pour 187 exploitants).

L'élevage est encore bien implanté sur les communes Nord du territoire.

Les cultures spécialisées : arboriculture, maraichage, horticulture et serriculture, La plaine, à haute valeur ajoutée.

### **Les zones d'activités économiques et les activités**

La RD 936 concentre les zones à vocation d'activités et constitue un axe majeur au plan économique. Le territoire s'est doté en complément d'une ZAE sur l'axe Nord-Sud RD.708.

Deux entreprises industrielles importantes pourvoyeuses d'emplois sont présentes : la fromagerie des Chaumes (Saint-Antoine-de-Breuilh), une usine d'embouteillage du groupe Cristalline (Saint-Martin-de-Gurson).

L'artisanat revêt, en particulier pour les communes de petite taille, une réelle importance en termes de dynamique communale et d'emplois. Il est relativement riche est présent sur l'ensemble des communes.

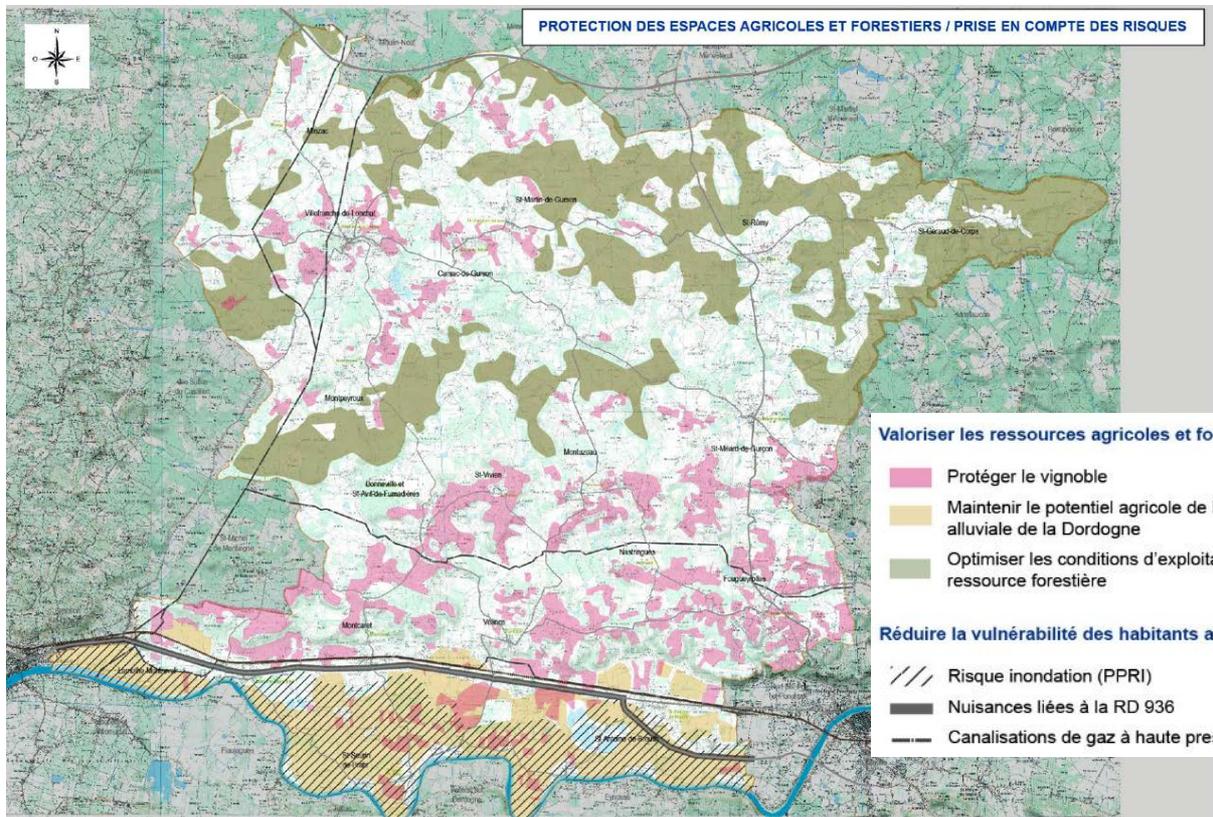
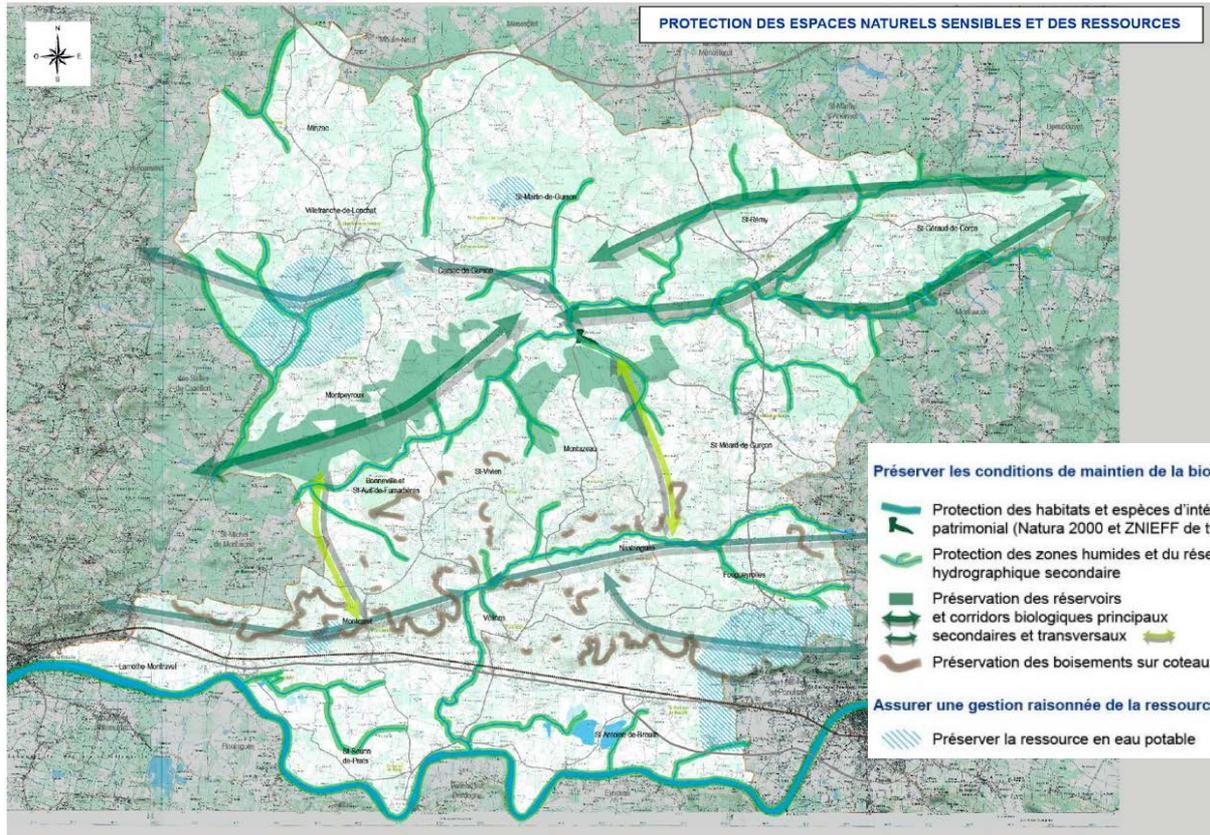
La sphère commerciale se trouve concentrée sur les communes de l'axe RD.936 et sur le bourg de Villefranche-de-Lonchat, avec une palette de commerces et services assez large. Des commerces multifonctions sont implantés sur certains petits bourgs à l'initiative des communes.

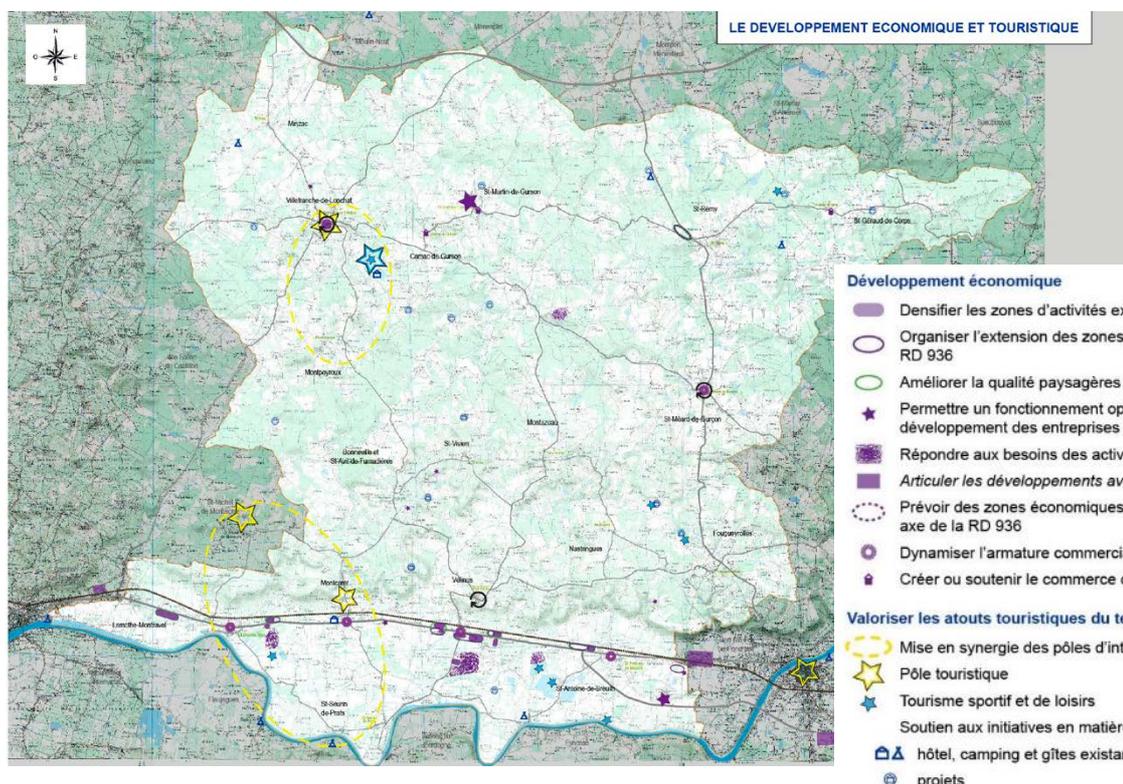
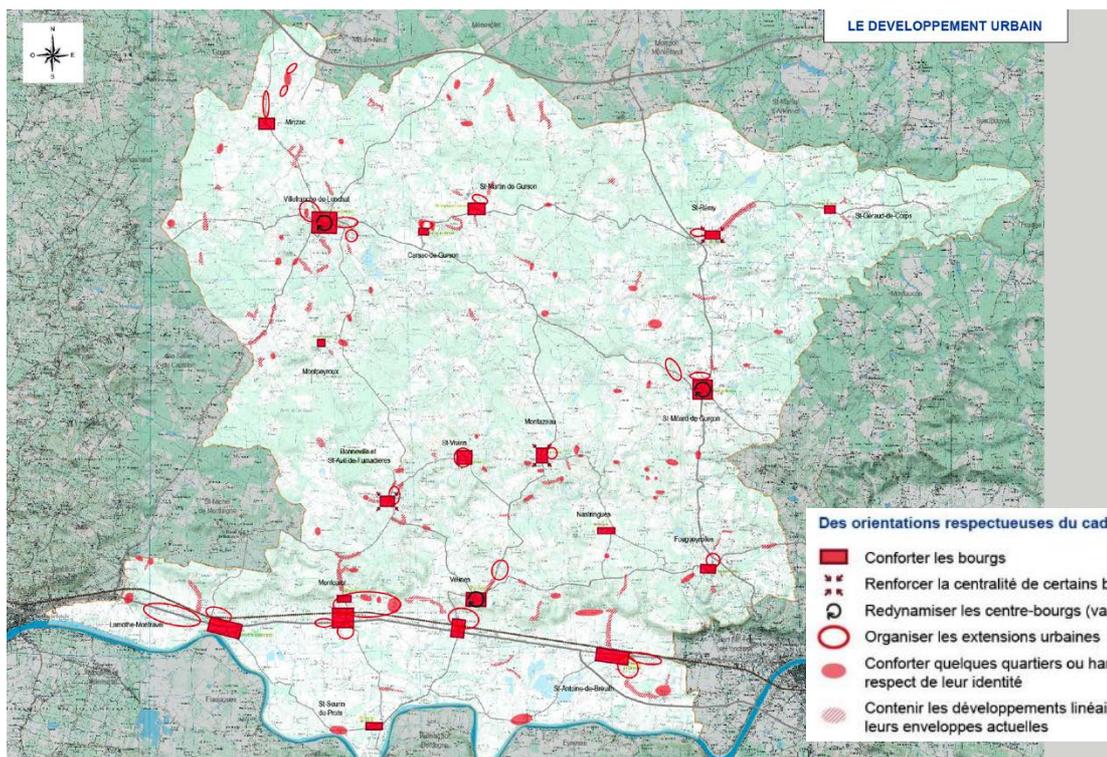
A noter d'importantes carrières, dans la zone de plaine pour lesquelles les restitutions des sites après fermeture sont programmées. De nouveaux projets sont à venir.

## **II. LE PLUi : LES ORIENTATIONS DU PADD**

Les orientations d'aménagement déclinées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui ont présidé à la mise en œuvre du PLUi s'articulent dans le cadre de 5 chapitres :

- **La communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson : une inscription dans un cadre territorial élargi**
- **La protection et mise en valeur des ressources**
- **L'attractivité résidentielle : un équilibre entre les différents bassins de vie**
- **Le développement urbain : des orientations respectueuses du cadre de vie**
- **Les orientations du développement économique**



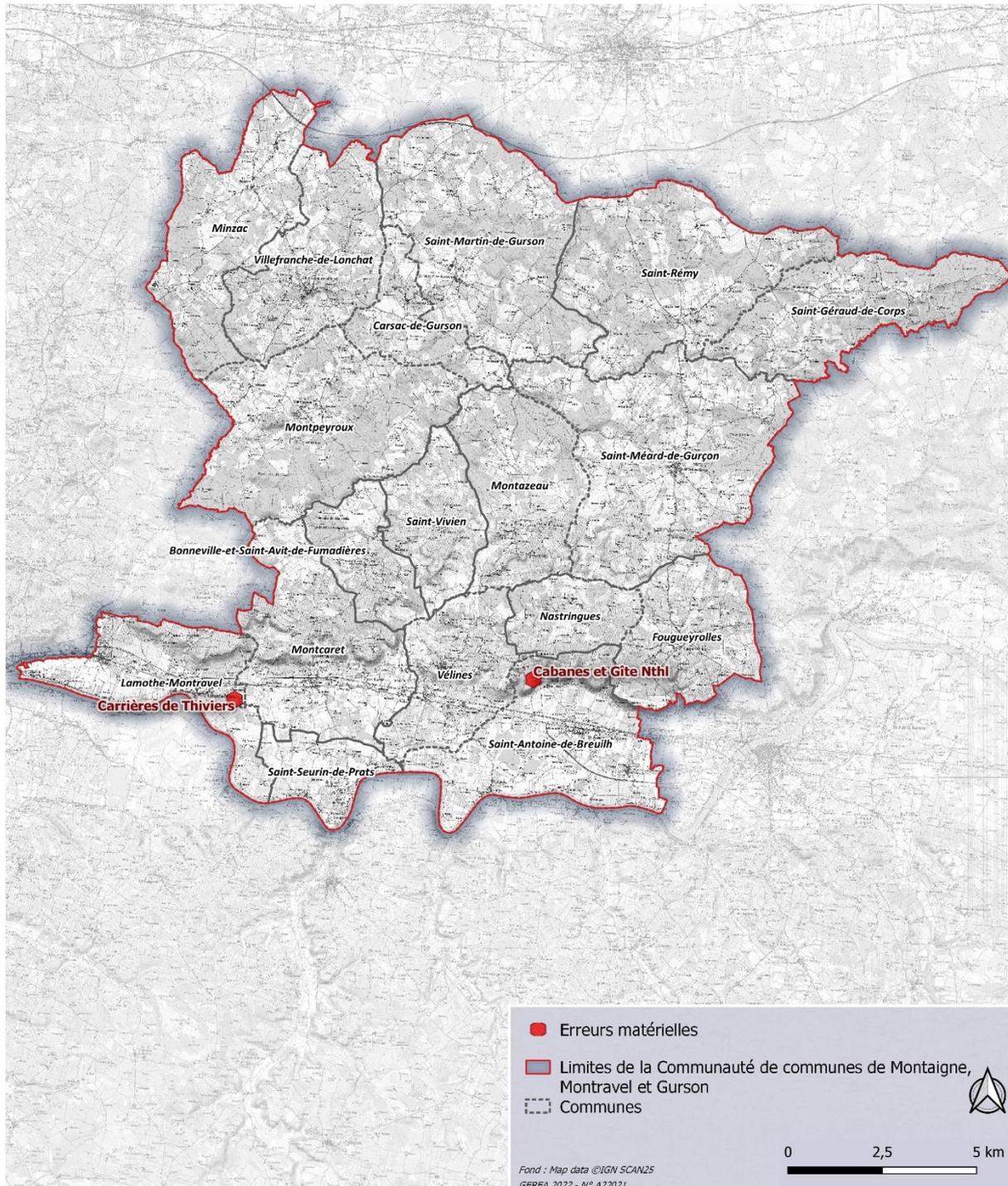


**Les orientations du PADD restent valides dans le cadre de la procédure de modification simplifiée engagée.**

### III. LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUi

La rectification d'erreurs matérielles concerne la prise en compte d'une activité existante en zone N et d'un hébergement touristique en zone Np.

#### III.1. Erreurs matérielles



Localisation des erreurs matérielles

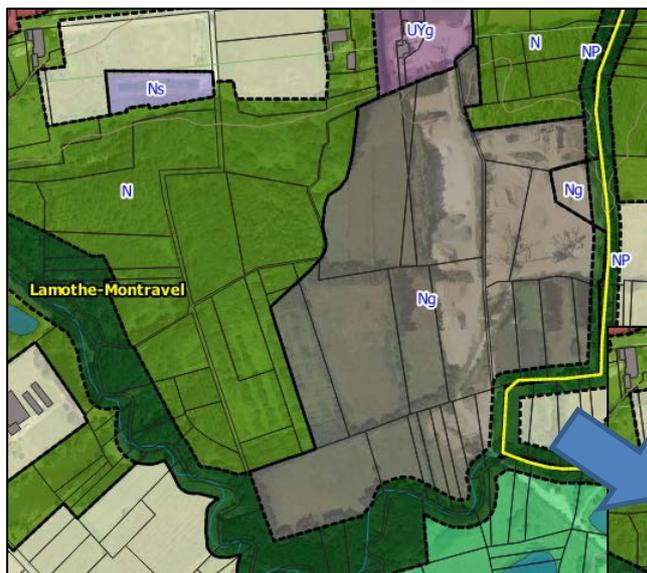
### III.1.1. Lamothe-Montravel – Zone Ng

Les Carrières de Thiviers disposent sur la commune de Lamothe-Montravel, d'une autorisation d'exploiter sur l'ensemble de l'actuelle zone Ng (zone dédiée à l'activité d'extraction de matériaux et équipements liés), mais aussi sur d'autres parcelles, qui n'avaient pas été entièrement incluses lors de l'élaboration du PLUi.

La dernière autorisation environnementale relative au renouvellement et à l'extension de cette carrière a été approuvée le 20 avril 2022. L'article 1.7.3 de cet arrêté fait notamment référence de la nécessité d'évolution du zonage du PLUi.

Le parcellaire concerné par l'autorisation d'exploiter, pour partie non pris en compte, est matérialisé par le périmètre en jaune (image de droite), qui n'avait pas été entièrement inclus au PLUi.

Zonage au PLUi actuel



Zonage du PLUi après modification simplifiée



La proposition de zonage (limites rouges) intègre le périmètre complet, à l'exception, en accord avec les Carrières de Thiviers, d'une petite parcelle à l'extrémité ouest de la zone, maintenue en zone NP.

### III.1.2. Saint-Antoine-de-Breuilh – zone NThI

Une demande de classement en secteur NThI (secteur à vocation d'accueil et hébergement touristique et autorisant des habitations légères de loisirs) avait été formulée à l'enquête publique lors de l'élaboration du PLUi, mais celle-ci n'avait pas été correctement renseignée (avec une erreur au niveau du numéro des parcelles notamment).

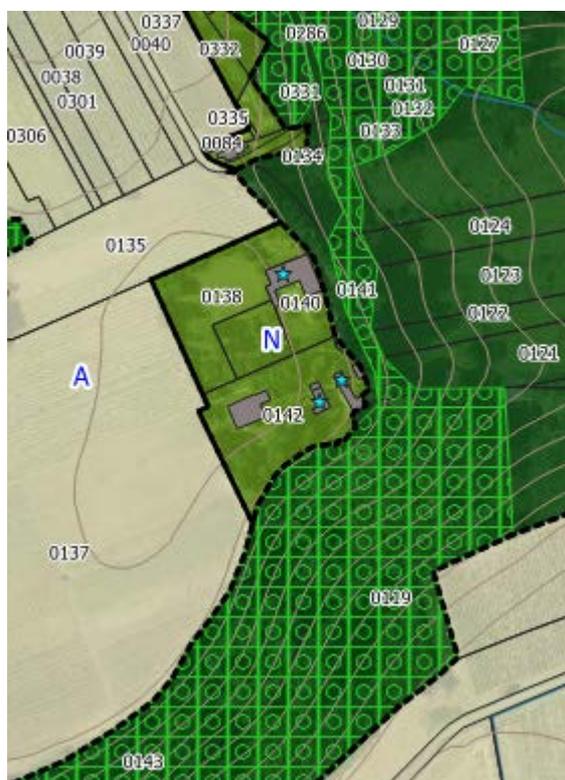
Il s'agissait d'une demande de régularisation de cabanes et cabanes dans les arbres (existantes donc – voir photo satellite ci-contre).

La présence de l'EBC n'entre pas en contradiction avec l'activité.

Le secteur NThI correspondant à l'activité existante représente 7200 m<sup>2</sup>



**Zonage au PLUi actuel**



**Zonage au PLUi modifié**



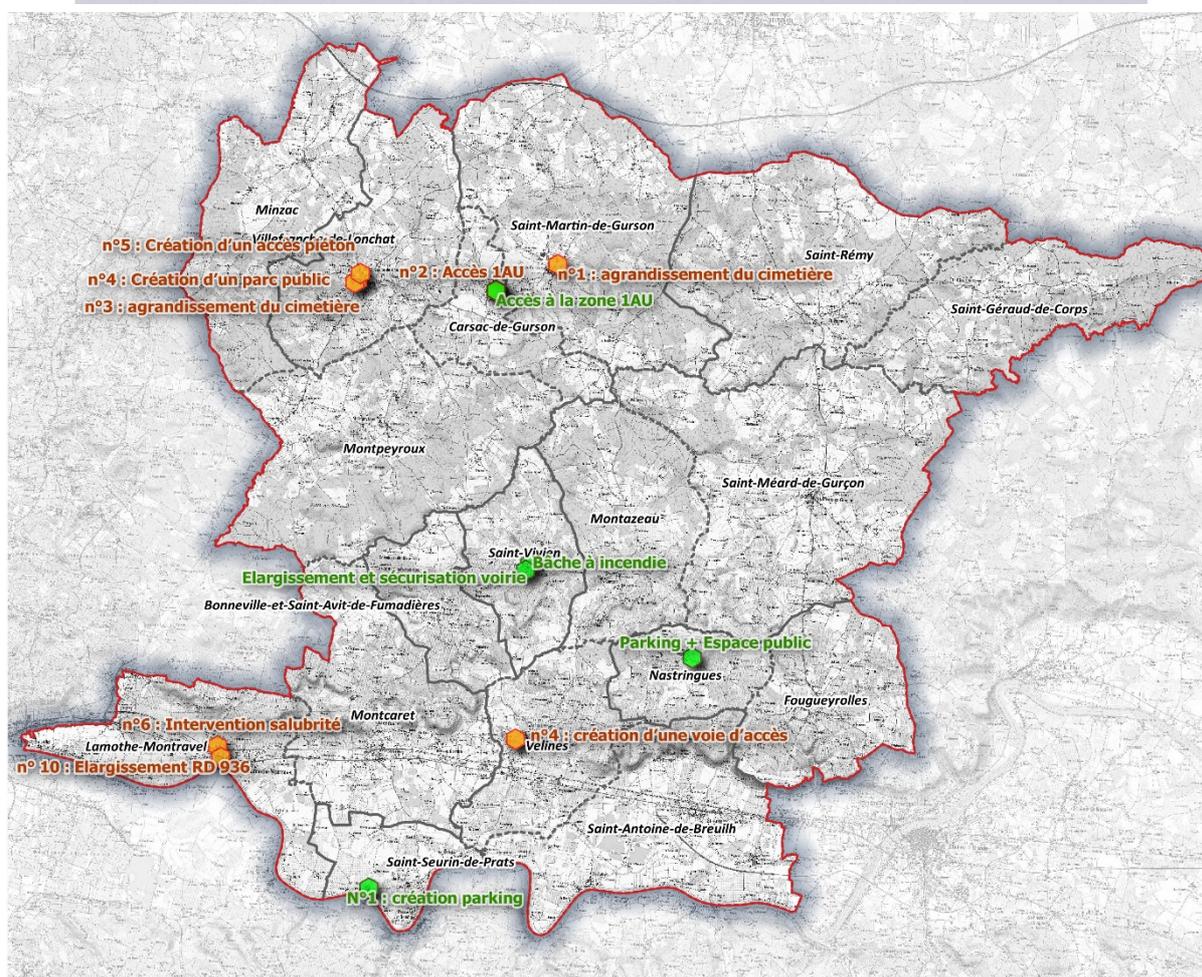
## III.2. Suppressions ou créations d'emplacements réservés (ER)

Les **emplacements réservés** sont délimités au PLUi en application, de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme.

Dans le cadre du PLUi, 79 emplacements réservés ont ainsi été délimités, sur 12 des 18 communes du territoire, au bénéfice dans la majorité des cas de la communauté de communes ou d'une commune pour emplacements réservés et du Département pour quelques-uns.

Les emplacements réservés concernent : la voirie, l'aménagement d'équipements publics, des aménagements de sécurité.

### Localisation des suppressions ou créations d'emplacements réservés



#### Suppressions ou créations d'emplacements réservés :

- Créations d'emplacements réservés
- Suppressions d'emplacements réservés

▭ Limites de la Communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson

▭ Communes



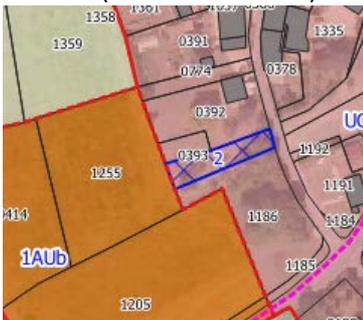
0 2,5 5 km

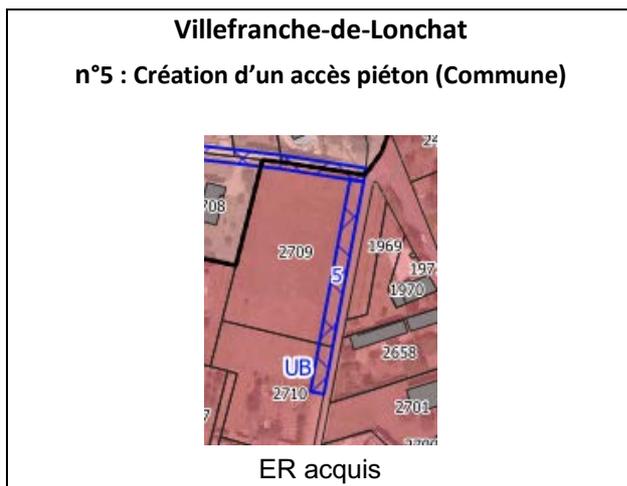
Fond : Map data ©IGN SCAN25  
GEREA 2022 - N° A22021

### III.2.1. Suppressions d'emplacements réservés

Les emplacements réservés ci-dessous **sont supprimés**.

Les suppressions sont justifiées par un abandon de l'intérêt de la délimitation de l'emplacement réservé.

<p style="text-align: center;"><b>Carsac-de-Gurson</b></p> <p><b>n°2 : Accès à la zone 1AU par l'Est supprimé au bénéfice d'un autre accès légèrement décalé au sud (bénéficiaire : CdC)</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>Lamothe-Montravel</b></p> <p><b>n°6 : Intervention salubrité (Commune)</b></p>  <p>La collectivité ne souhaite plus acquérir le bâtiment, qui a fait l'objet de travaux.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Lamothe-Montravel</b></p> <p><b>n° 10 : Elargissement RD 936 (Commune)</b></p>  <p>La RD 936 a récemment été réaménagée sur l'ensemble de la traversée du bourg. L'ER est supprimé.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Saint-Martin-de-Gurson</b></p> <p><b>n°1 : agrandissement du cimetière(Commune). Réalisé</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>Vélines</b></p> <p><b>n°4 : création d'une voie d'accès (Commune)</b></p>  <p>L'ER avait été créé dans l'optique d'un futur aménagement de la zone située à l'Ouest (parcelle 178) mais ce n'est plus d'actualité.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Villefranche-de-Lonchat</b></p> <p><b>n°3 : agrandissement du cimetière</b> <b>n°4 : Création d'un parc public (Commune)</b></p>  <p>ER acquis</p>



### III.2.2. Création d'emplacements réservés

Ajout d'emplacements réservés à

<p style="text-align: center;"><b>Carsac</b></p> <p>ER n°2- Accès à la zone 1AU (créé en remplacement de l'ER précédent qui était situé sur la parcelle 393).</p>	<p style="text-align: center;"><b>Saint-Seurin-de-Prats</b></p> <p>N°1 : création parking en lieu et place d'un bâtiment (parcelle OB 577)</p>
<p style="text-align: center;"><b>Nastringues</b></p> <p>ER. N°1 -Création d'un parking sur la partie Sud et d'un espace public sur la partie Nord</p>	<p style="text-align: center;"><b>Saint-Vivien</b></p> <p>ER n°6 - Elargissement et sécurisation voirie</p> <p>L'ER qui n'a pas été acquis au moment d'une première vente et est rétabli.</p>

**Saint-Vivien**

**ER n°11 – pour mise en place d’une bâche à incendie**

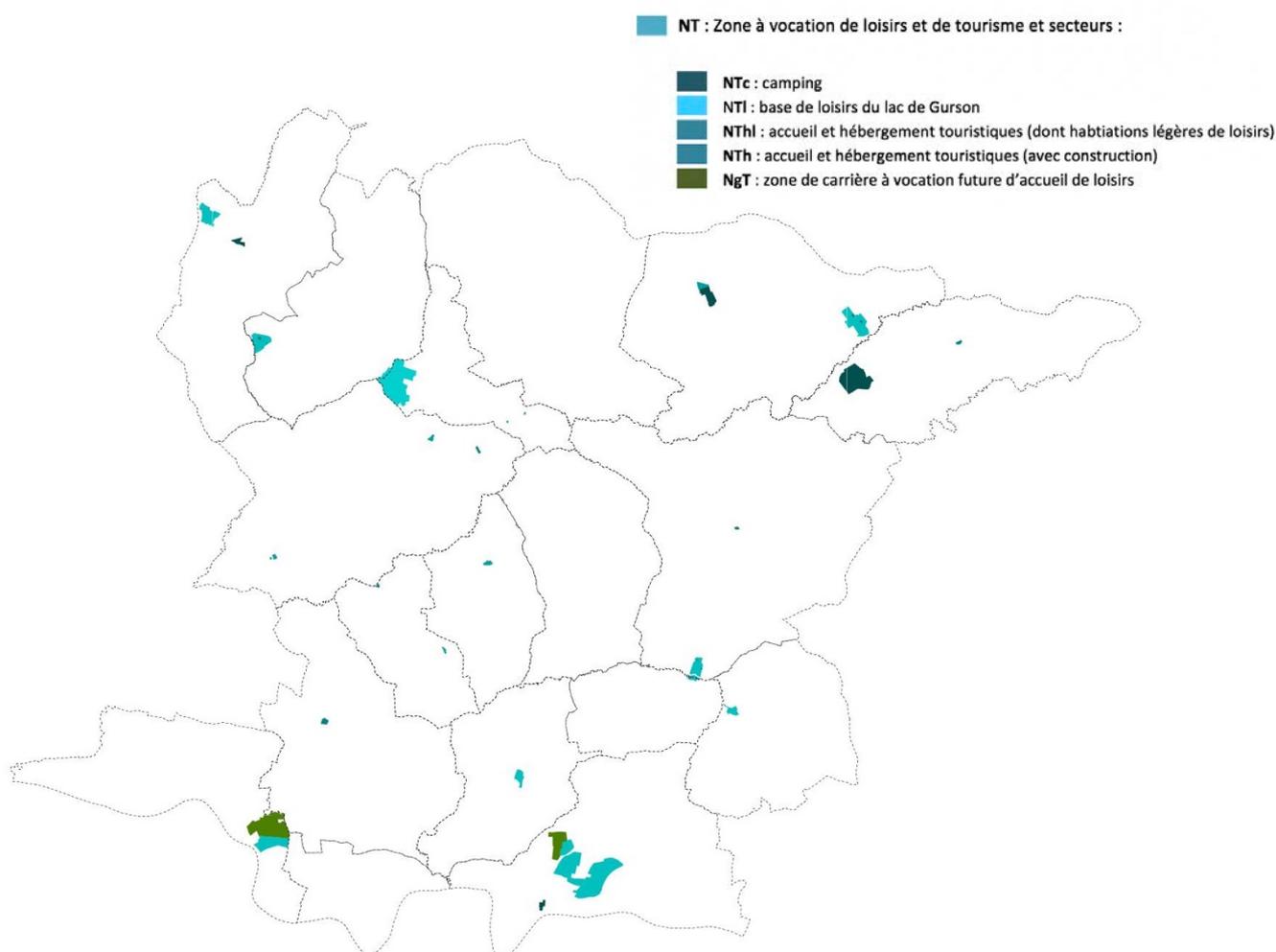


### III.3. Création ou modification de Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation de tourisme et loisirs

La modification concerne la création ou la modification de Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées, à vocation de tourisme et loisirs (secteurs de zone NT).

Pour rappel, la zone NT est une zone à dominante naturelle qui recouvre des espaces de nature et de loisirs.

La zone comprend un ensemble de secteurs de zone NT, qui ont vocation à accueillir des équipements et hébergements de tourisme et de loisirs. Ces secteurs de zone NT sont, d'une part des campings, d'autre part des secteurs spécifiques dédiés à l'accueil et hébergement touristique, et autorisant des constructions neuves ou des habitations légères de loisirs.



#### Le règlement autorise dans les secteurs NTh et NThl :

- L'adaptation et la réfection des constructions à usage d'habitation et d'accueil touristique.
- L'aménagement de bâtiments existants à des fins d'accueil touristique (gîtes, chambres d'hôte, équipements associés).
- Les annexes des constructions autorisées dans la zone
- Les locaux techniques, les blocs sanitaires.
- Les aires de jeux et de sports.

- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs.

**Dans le secteur Nthl, sont admises en outre**

- Les Habitations Légères de Loisirs (dont maisons sur pilotis, roulottes, cabanes dans les arbres, ...)

**Dans le secteur Nthl, sont admises en outre**

- Les constructions nouvelles (gîtes, chambres d'hôte, maison de gardien) sous réserve que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, et que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègrent dans les paysages naturels et bâtis environnants.

**L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie du terrain, en secteur NTh, 5% de la superficie de la zone en secteur NThl.**

**Commune de Vélines, la modification concerne par ailleurs la création de deux secteurs At1.**

**Le PLUi actuel présente 6 secteurs At et At1**, correspondant à des activités d'accueil touristique associées à une exploitation agricole.

**Le règlement y autorise :**

*Outre les constructions et occupations du sol autorisées dans la zone A,*

- Gîtes, Habitations Légères de Loisirs (dans le secteur At1)
- Camping à la ferme et locaux techniques nécessaires (blocs sanitaires)
- Locaux de vente et de dégustation de produits de la ferme.

Dans le secteur At1, **l'emprise au sol** des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

**Un dernier STECAL concerne la création d'un secteur Ny.**

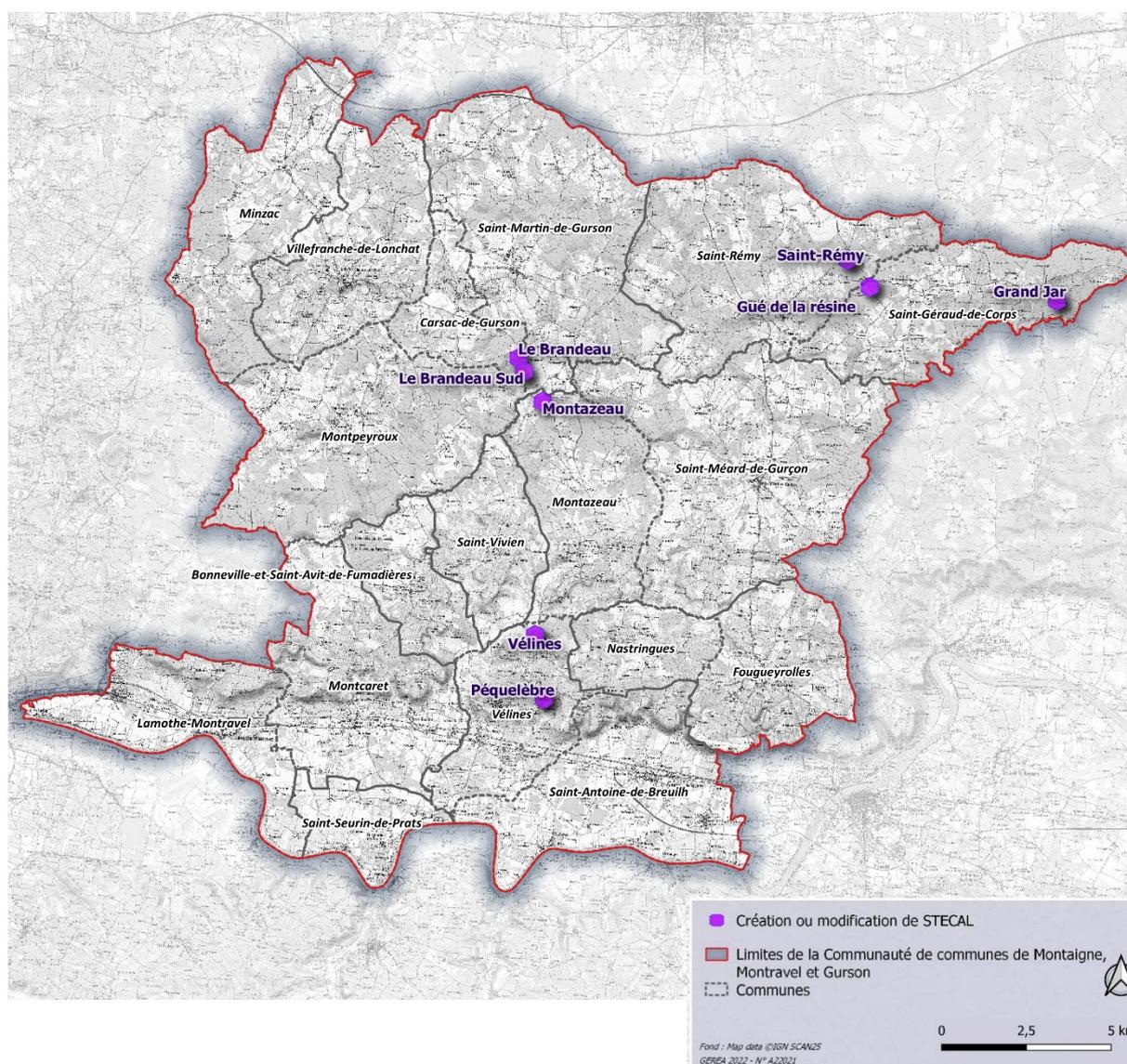
Le secteur Ny concerne une activité située en zone naturelle ou agricole.

**Les différentes créations ou modifications de STECAL sont rappelées ci-après :**

<b>Création/ modification de STECAL</b>	Le Brandeau : modification du zonage de N en NThl sur parcelle B 710 (pérennisation de l'implantation d'une yourte existante)	<b>Carsac-de-Gurson</b>
	Brandeau Sud : modification du zonage de N en NThl sur parcelle B 739 (installation de 2 roulottes)	
	Moulin des cabanes : modification du zonage de N en NThl parcelle AB 379 (construction de chalets en bois)	<b>Montazeau</b>
	Grand Jar : modification du zonage de N en NTh parcelles AK 94 ; 205-206 ; 209 (chalets touristiques)	<b>Saint-Géraud-de-Corps</b>

Création/ modification de STECAL	Modification du zonage de NT en NTh parcelle BR 81 (lieu de formation sur le bien-être et l'environnement)	Saint-Rémy
	Activité d'équithérapie : modification du zonage de A en At1 parcelles AD 6 ; 17 ; 424 (installation d'une yourte et de tipis démontables)	Vélines
	Péquelèbre : modification du zonage de A en At1 parcelles AH 36 ; 40 ; 47-48 ; 51 ; 360-364 (transformation des bâtiments en gîtes et installation de cabanes dans les arbres)	
	Gué de la résine : modification du zonage de N en Ny parcelle AV 101 (installation d'un cabinet d'infirmiers)	Saint-Géraud-de-Corps

### Localisation des créations ou modifications de STECAL (cartographie GEREÀ)



### III.3.1. Carsac-de-Gurson - Le Brandeau – secteur NThI – 0,19 ha

#### Le projet associatif

Le secteur concerné se situe en partie Sud-Est de la commune de Carsac-de-Gurson, lieu-dit Le Brandeau.

Comme visible sur la photographie aérienne ci-dessous, une yourte a été implantée sur la parcelle 710 en relation avec le projet de l'association « la Forêt d'Ecotone ».



Le projet consiste en la création d'un éco-lieu, autour d'une mini ferme pédagogique (petit élevage, potager, vergers, pépinière de fleurs), des ateliers, stages et formations

(agroécologie et permaculture, découverte de la forêt, accueil loisirs, détente, ateliers créatifs ...).

L'association « la Forêt d'Ecotone » a pu bénéficier l'implantation d'une yourte, en juillet dernier, dans le respect de l'article R 421-5 qui régit les structures temporaires liées à une activité culturelle.



L'association souhaite pérenniser cet équipement.

Le lieu peut accueillir une quinzaine de personnes pour respecter le confort de chacun et les normes sanitaires en vigueur.

Il est prévu l'aménagement d'un espace « parking » pour une dizaine de voiture, devant la maison, côté route, de chaque côté du chemin d'entrée.

L'accès à la yourte peut se faire par le chemin déjà existant.

Un accès pompier est présent ainsi qu'un extincteur aux normes dans la yourte.

La taille de la yourte (9 m de diamètre) ne nécessite pas de sortie de secours.

## Analyse environnementale

### Carsac-de-Gurson – Création zone NThI (Le Brandeau)



### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

### Trame verte et bleue :

Le site d'étude n'est localisé au sein d'aucun réservoir de biodiversité identifié à l'échelle régionale ou intercommunale. En revanche, il est situé à proximité d'un corridor secondaire identifié au PLUi (le site et ses alentours présentant également un caractère boisé).  
Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

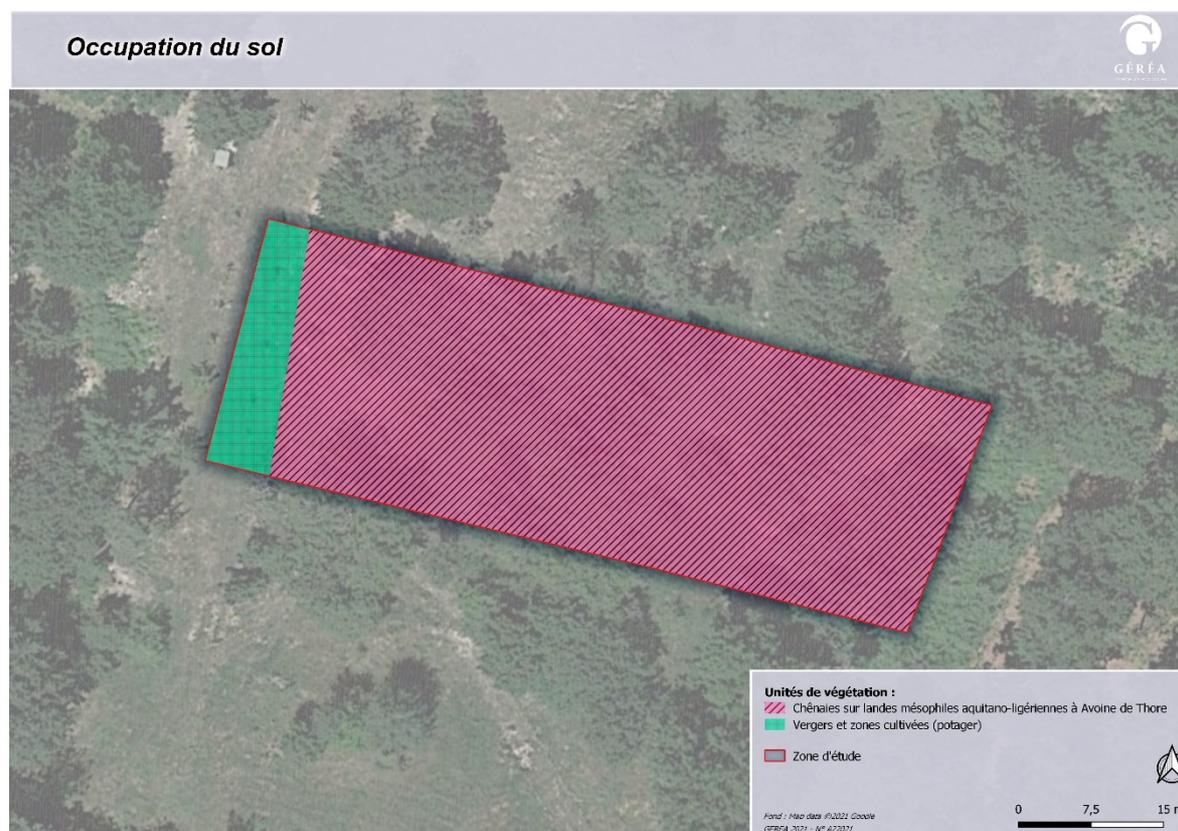
### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à un boisement sur une lande mésophile.

### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucune espèce observée, le site est trop fréquenté (fond de jardin) pour accueillir des mammifères à enjeu.</li></ul> <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée ;</li><li>- Cinq espèces communes, non menacées, dont quatre protégées ont été observées sur le site.</li></ul> <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour leur reproduction ;</b></li><li>- Une espèce d'intérêt communautaire bénéficiant d'une protection intégrale a été observée : la Couleuvre verte est jaune ;</li></ul> <p><u>Les papillons de jour :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucune espèce d'intérêt communautaire bénéficiant d'une protection intégrale n'a été observée. Bien qu'une très faible surface de molinie soit observée sur le site, celle-ci semble beaucoup trop réduite pour accueillir du Fadet des laïches ;</li><li>- Une espèce bénéficiant d'une protection partielle a été observée en accouplement : le <b>Damier de la succise</b>.</li></ul> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Une espèce protégée intégralement et d'intérêt communautaire a été observée sous forme d'indices : le <b>Grand Capricorne du chêne</b>. En effet, trois arbres présentant des indices de sa présence ont été recensés en limite du site.</li></ul> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucune espèce observée.</li></ul>
Flore/Habitats	<ul style="list-style-type: none"><li>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux landes mésophiles.</li><li>- <b>Pas d'espèce exotique envahissante répertoriée.</b></li><li>- Habitats principaux présents :</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le site est recouvert d'une chênaie de Chênes pédonculés et de Chênes tauzins sur une lande mésophiles aquitano-ligériennes à Avoine de Thore ;</li> <li>Une yourte est présente à l'Ouest du site sur une lande mésophile entretenue ;</li> <li>A l'extrémité Ouest, se trouve une zone cultivée (potager et verger).</li> </ul> <p>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></p>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<p>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</b></p> <p>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</b></p>



Occupation du sol.

**Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :**

Faune	<p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une espèce protégée et d'intérêt communautaire est suspectée aux alentours du site d'étude : <b>l'Engoulevent d'Europe.</b></li> </ul> <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Habitat de la couleuvre verte et jaune ;</li> <li>Habitat favorable pour deux espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : le Lézard vert occidental et le Lézard des murailles.</li> </ul> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les arbres présentant des indices de présence du Grand Capricorne sont également favorables pour une espèce quasi-menacée en Europe mais non protégée : le <b>Lucane cerf-volant.</b></li> </ul>
-------	---

Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale, le site est très homogène.	
Zone humide « potentielle »	Pédologique	Botanique



### Faune

Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	<u>Faible</u>	<u>Modéré</u>	<u>Forte</u>
---	---------------	---------------	--------------

#### Commentaires :

Le site correspond à une chênaie de chênes pédonculés et de chênes tauzins sur une lande mésophile aquitano-ligérienne à Avoine de Thore. Une yourte et un espace cultivé (verger, potager) sont présents à l'extrémité Ouest du site.

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

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

**Pour la faune, l'enjeu semble globalement modéré, avec la présence de quelques arbres à Grand capricorne, du Damier de la succise et de la Couleuvre verte et jaune.**

#### Risques naturels et technologiques

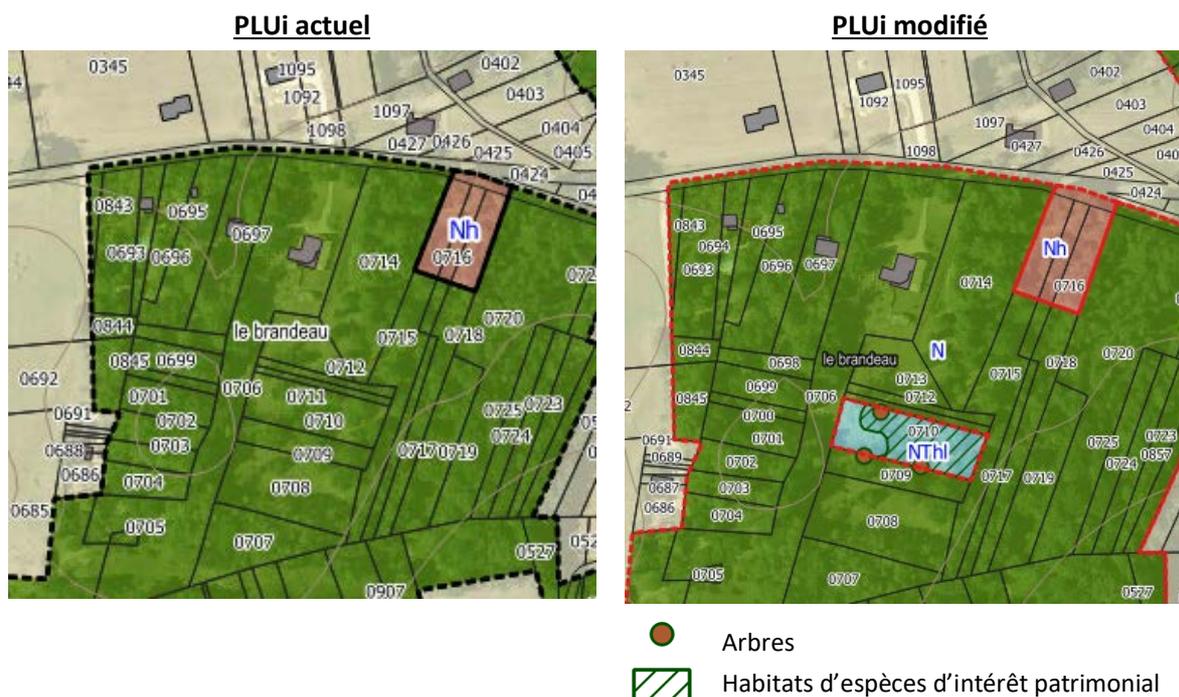
Risques naturels	Site sensible au risque feu de forêt (caractère boisé) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles
------------------	---

Risques technologiques	Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.
<b>Réseaux</b>	
Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.
<b>Préconisation (s) :</b>	
<p><b>Au regard des enjeux naturalistes identifiés et de la nature de la demande qui consiste en la pérennisation de la yourte installée, les aménagements doivent se limiter à la partie Ouest du site étudié, en conservant au maximum le site dans son état actuel.</b></p>	

### Evolution du zonage

Il est proposé, au sein de la zone N la création d'un secteur NThI correspondant à la parcelle 710, d'une superficie de 1900 m2.

Une vaste partie du site fait l'objet d'un classement en élément de patrimoine à préserver pour un motif écologique (L.151-23) en raison de la présence d'espèces d'intérêt patrimonial que sont entre autres le Grand capricorne ou le Damier de la succise.



### III.3.2. Carsac-de-Gurson - Brandeau Sud – secteur NThI – 0,4 ha

#### Le projet

Le secteur concerné par le projet se situe également en partie Sud-Est de la commune de Carsac-de-Gurson, lieu-dit Le Brandeau, un peu plus au sud au regard du secteur d'étude précédent, au niveau du plan d'eau Sud.



Le projet est situé à proximité du plan d'eau Sud, sur l'extrait de plan de zonage du PLUI actuel



Projet sur parcelle 739

Le projet consiste en l'installation de 2 roulottes sur une partie de la parcelle 739. La protection incendie serait assurée par le biais du vaste étang au Sud-Ouest. L'accès serait assuré par le chemin de la forêt à l'Est, qui rejoint la route du Brandeau au Nord.

### Carsac-de-Gurson – Création zone NThI (Brandeau sud)



#### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

#### Trame verte et bleue :

Le site d'étude est localisé en bordure d'un patch du réservoir de biodiversité régional associé à la « forêt de Saint-Cloud et vallée de Lidoire ». Ce réservoir est retrouvé à l'échelle intercommunale et au sein du site qui présente un caractère général boisé.

Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

#### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à un boisement mésophile.

#### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

##### Les mammifères :

- Des indices de présence de trois espèces communes et non protégées ont été observés : la Taupe d'Europe, le Chevreuil européen et le Sanglier.

##### L'avifaune :

- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. **Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseaux à fort enjeu ;**  
- Quatre espèces communes, non menacées, dont trois protégées ont été observées sur le site.

<b>Carsac-de-Gurson – Création zone NThI (Brandeau sud)</b>	
	<p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. Néanmoins en limite Ouest (extérieure) de l'aire d'étude, <b>la présence d'une petite mare favorable à la reproduction des amphibiens est notée ;</b></li> <li>- Aucun reptile n'a été observé sur le site.</li> </ul> <p><u>Les odonates : période de prospection non adapté</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce observée. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</b></li> </ul> <p><u>Les papillons de jour : période de prospection non adaptée</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée.</li> <li>- Une espèce commune, ni protégée ni menacée, a été observée : le Tircis.</li> </ul> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce protégée à enjeu de conservation n'a été observée.</li> </ul> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce observée.</li> </ul>
Flore/Habitats	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux boisements mésophiles.</li> <li>- <b>Pas d'espèces exotiques envahissantes répertoriées.</b></li> <li>- Habitats principaux présents : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site est recouvert d'une chênaie aquitannique de Chênes pédonculés dominés en sous-bois par le Lierre grimpant, le Brachypode des bois, la Laîche glauque, la Garance voyageuse, le Chèvrefeuille des bois, ...</li> </ul> </li> <li>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></li> </ul>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</b></li> <li>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</b></li> </ul>

Carsac-de-Gurson – Création zone NThI (Brandeau sud)

Occupation du sol

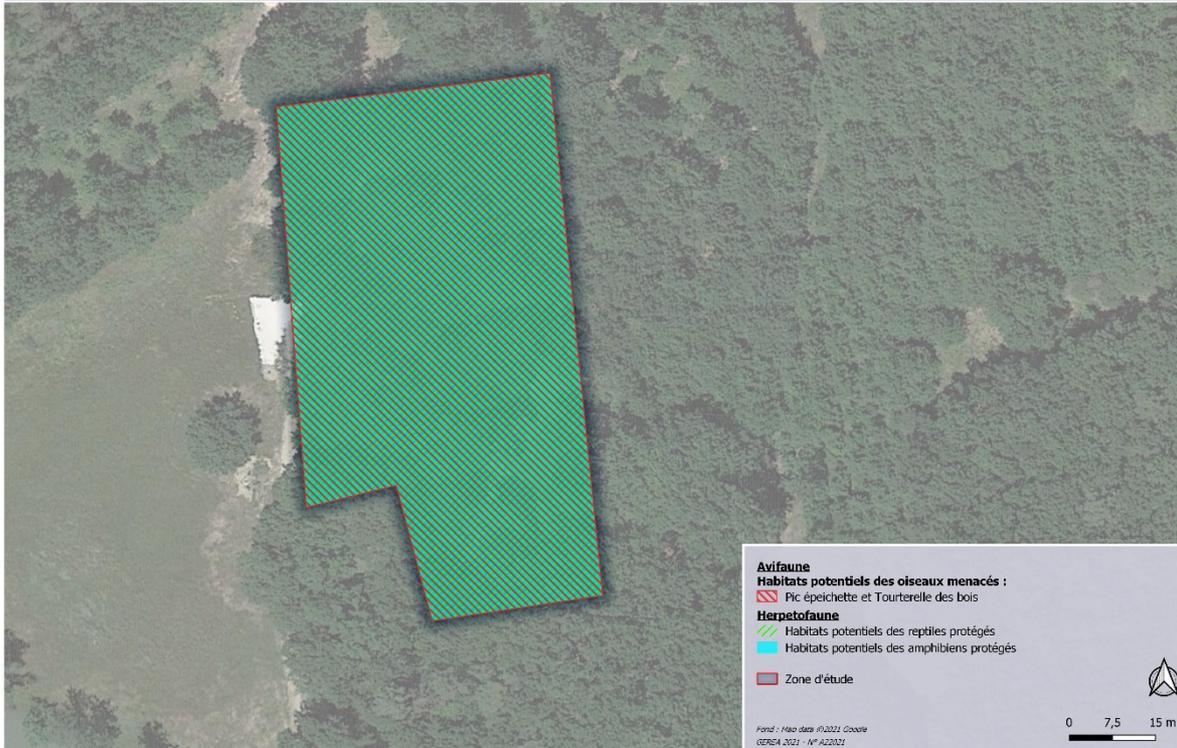


Occupation du sol.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une espèce quasi-menacée mais non protégée est susceptible de fréquenter le site pour l'alimentation sur le site : le <b>Putois d'Europe</b>.</li> </ul> <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat favorable pour des oiseaux rares et menacés : le <b>Pic épichette</b> et la <b>Tourterelle des bois</b> ;</li> <li>- Site de reproduction pour les oiseaux « communs ».</li> </ul> <p><u>L'herpétofaune : (période de prospection non adaptée)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat potentiel d'hivernation pour les certains amphibiens articles 2 et 3 (Grenouille agile, Salamandre tachetée et Crapaud commun) ;</li> <li>- Habitat favorable pour plusieurs espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : le Lézard vert occidental, le Lézard des murailles et au groupe des couleuvres.</li> </ul>		
Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale, le site est floristiquement très homogène.		
Zone humide « potentielle »	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">Pédologique</td> <td style="width: 50%;">Botanique</td> </tr> </table>	Pédologique	Botanique
Pédologique	Botanique		

Faune patrimoniale protégée et/ou menacée recensée



Faune

Sensibilité écologique globale  
 (en l'état actuel des connaissances)

Faible

Modéré

Forte

**Commentaires :**

Le site correspond à une chênaie de chênes pédonculés au sous-bois herbacé dominé par le lierre grimpant, le brachypode des bois, la laïche glauque, la garance voyageuse, le chèvrefeuille des bois, ...

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

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

**Pour la faune, les enjeux se limitent aux oiseaux forestiers/de lisières et à l'herpétofaune. La proximité du site avec un étang renforce l'intérêt de ce dernier dans les cycles biologiques de certains groupes faunistiques notamment les amphibiens.**

**Risques naturels et technologiques**

Risques naturels

Site sensible au risque feu de forêt (caractère boisé) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles

Risques technologiques

Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.

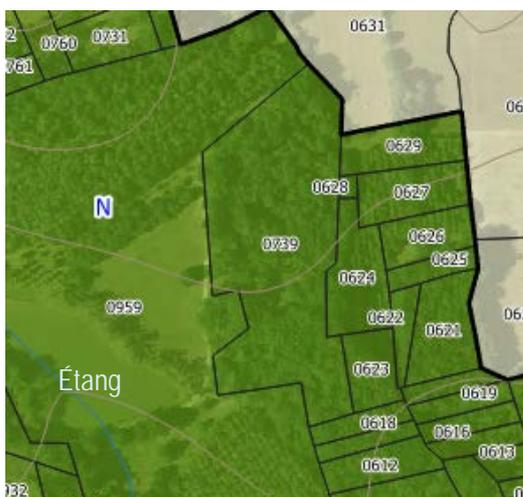
Carsac-de-Gurson – Création zone NThI (Brandeau sud)	
<b>Réseaux</b>	
Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.
<b>Préconisation (s) :</b>	
Les aménagements devront être limités dans l'espace tout en conservant l'identité paysagère du site. Il sera préférable de favoriser des implantations au niveau des trouées existantes, les arbres (Ø 40 cm) devront être préservés ainsi que les lisières.	

### Evolution du zonage

Il est proposé, au sein de la zone N la création d'un secteur NThI correspondant à la parcelle 710, d'une superficie de 4100 m<sup>2</sup>.

**La mare située en bordure sud-ouest du site** (en dehors de celui-ci) qui pourrait abriter un cortège d'amphibiens protégés (Triton palmé, Crapaud calamite et Salamandre tachetée) **fait l'objet d'un classement en élément de patrimoine à préserver pour un motif écologique** (article L.151-23 du code de l'Urbanisme).

**PLUi actuel**



**PLUi modifié**



● Mare

### III.3.3. Montazeau – zone NThI – 0,28 ha

Le secteur de projet est situé en toute partie Nord de la commune de Montazeau, lieu-dit « Le Moulin de Cabanes ».



Le projet consiste en la construction de chalets en bois sur une partie de la parcelle 354 sur 2800 m<sup>2</sup>.

#### Le projet global

Sur le site propriété du porteur du projet, un moulin à vent en pierres (parcelle 147), immédiatement au Sud de la parcelle 354, « le moulin des cabanes » était en ruine. Il a été partiellement restauré par le porteur du projet pour le préserver.

Par ailleurs, étant pilote d'ULM, le porteur du projet a fait en 2009 une demande de Certificat d'urbaniste pour réaliser, au pied de ce moulin, une piste ULM et un hangar permettant d'abriter son appareil (un autogyre).

Refusé dans un premier temps (21 décembre 2009), le projet a été accepté en 2010, sous réserve de ne pas nécessiter d'apporter les réseaux eau et électricité (dépôt en mairie le 08 avril 2010 resté sans avis défavorable).

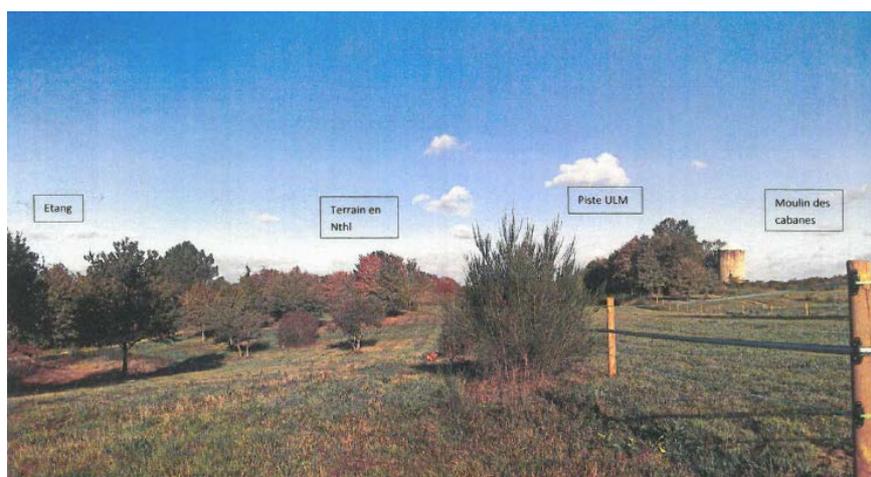
Le porteur de projet a terminé les travaux de terrassement en 2016 (500 m de chemin, 2000 m<sup>3</sup> de terre à terrasser pour obtenir une piste de 200 m par 30 m sensiblement horizontale). Une petite zone d'emprunt de terre végétale permettant de terminer le revêtement de la piste a permis la création d'un petit étang en contrebas.



*Chemin d'accès*

Afin de finaliser son projet, le propriétaire souhaite implanter quelques chalets à fin d'accueil de loisirs.

*Demande de classement en secteur Nthl et détails du projet*



*Illustration de l'implantation des chalets sur la parcelle*

### Montazeau – Création zone NThI



#### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

#### Trame verte et bleue :

Le site d'étude est localisé entre plusieurs patchs du réservoir de biodiversité associé à la « forêt de Saint-Cloud et vallée de Lidoire » identifié à l'échelle régionale et intercommunale. Le site en lui-même est situé en bordure d'un boisement mais présente un caractère boisé moins important. Il est en revanche concerné par le corridor écologique principal identifié dans le PLUi.

Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

#### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des prairies mésophiles ponctuées de feuillus.

#### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des indices de présence d'une espèce commune et non protégées ont été observés : la Taupe d'Europe ;</li> <li>- Aucun arbre sur le site ne semble favorable aux gîtes de chauves-souris.</li> </ul> <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseau à fort enjeu ;</b></li> <li>- Neuf espèces communes, non menacées, dont six protégées ont été observées sur le site et à proximité.</li> </ul>
-------	---

**Montazeau – Création zone NThI**

	<p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. <b>Toutefois, la présence d'un bassin d'orage à sec lors de l'expertise menée est à noter.</b></li> <li>- Aucun reptile n'a été observé sur le site.</li> </ul> <p><u>Les odonates :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce observée, la période de prospection n'est pas adaptée. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</b></li> </ul> <p><u>Les papillons de jour :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour le Fadet des laïches et le Damier de la Succise.</b></li> </ul> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été observée.</li> </ul> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce observée.</li> </ul>
Flore/Habitats	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles.</li> <li>- <b>Pas d'espèce exotique envahissante répertoriée.</b></li> <li>- Habitats principaux présents : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La majorité du site est en prairie mésophile de fauche, commune, peu à moyennement diversifiée avec la Flouve odorante, l'Achillée millefeuille et le Plantain lancéolé comme espèces dominantes. Quelques Chênes pédonculés sont dispersés sur cette prairie ;</li> <li>• Aux extrémités Ouest et Est, sont présentes des chênaies pédonculées sur fourrés ;</li> <li>• Au Nord-Ouest du site, se trouve un bassin temporaire.</li> </ul> </li> <li>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></li> </ul>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</b></li> <li>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</b></li> </ul>

## Montazeau – Création zone NThl

### Occupation du sol



### Occupation du sol.

#### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune	<p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux espèces protégées rares et menacées pourraient fréquenter le site au niveau des arbres isolés : le <b>Verdier d'Europe</b> et/ou le <b>Serin cini</b> ;</li> <li>- Site de reproduction pour les oiseaux « communs ».</li> </ul>		
	<p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une espèce bénéficiant d'une protection intégrale pourrait se reproduire dans le bassin d'orage et hiverner sur les marges : le <b>Crapaud calamite</b> ;</li> <li>- Habitat favorable pour plusieurs espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : le Lézard vert occidental, le Lézard des murailles, Couleuvre helvétique puis couleuvre verte et jaune.</li> </ul>		
Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.		
Zone humide « potentielle »	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">Pédologique</td> <td style="width: 50%;">Botanique</td> </tr> </table>	Pédologique	Botanique
Pédologique	Botanique		

## Montazeau – Création zone NThI

### Faune patrimoniale protégée et/ou menacée recensée



### Faune

Sensibilité écologique globale  
(en l'état actuel des connaissances)

Faible

Modéré

Forte

#### Commentaires :

Le site correspond à une prairie mésophile de fauche ponctuée de chênes pédonculés. Des chênaies pédonculées sont présentes aux extrémités est et ouest du site. Un bassin temporaire est présent au nord-ouest du site.

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

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

**Pour la faune, l'enjeu principal se limite à la présence ou non du Crapaud calamite au niveau du bassin d'orage.**

#### Risques naturels et technologiques

Risques naturels

Site sensible au risque feu de forêt (bordure de boisement) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles

Risques technologiques

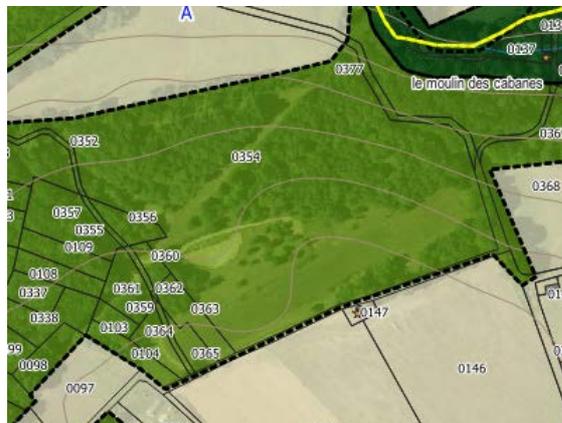
Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.

Montazeau – Création zone NThI	
<b>Réseaux</b>	
Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.
<b>Préconisation (s) :</b>	
Sans objet.	

### Evolution du zonage

Il est proposé, au sein de la zone N la création d'un secteur NThI correspondant à une portion de la parcelle 354, pour une superficie de 2800 m<sup>2</sup>.

**PLUi actuel**



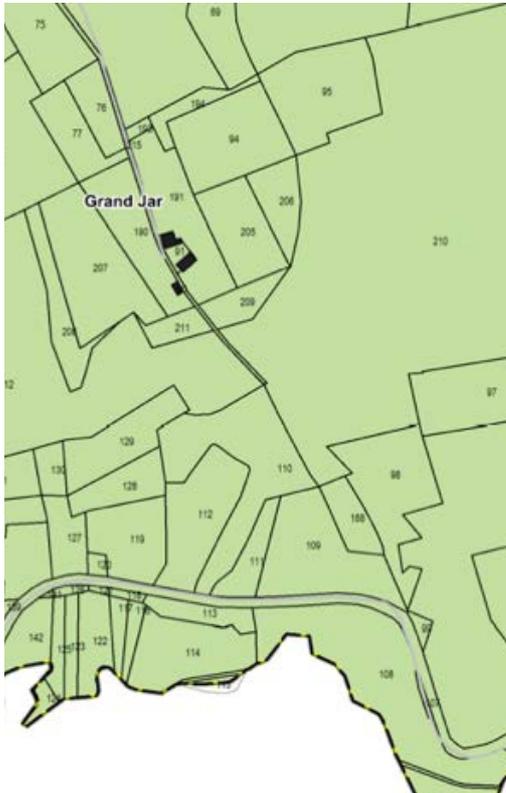
**PLUi modifié**



### III.3.4. Saint-Géraud-de-Corps - Grand Jar - secteur NTh – 1,47 ha

#### Le projet

Le secteur concerné par le projet se situe à l'extrême Nord-Est de la commune de Saint-Géraud-de-Corps, lieu-dit Grand Jar.



Le projet des propriétaires est le développement d'une activité de tourisme comprenant des gîtes, des chambres d'hôtes et des cabanes dans les bois.

#### Analyse environnementale

## Saint-Géraud-de-Corps – Création zone NTh (Grand Jar)



### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

### Trame verte et bleue :

Le site d'étude est localisé au sein du réservoir de biodiversité régional associé au massif du Landais (réservoir toutefois non identifié à l'échelle intercommunale). Le site présente effectivement un caractère boisé, toutefois le réservoir est associé à la sous-trame des boisements de conifères alors que l'on retrouve plutôt des feuillus sur le site.

Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

### Description simplifiée :

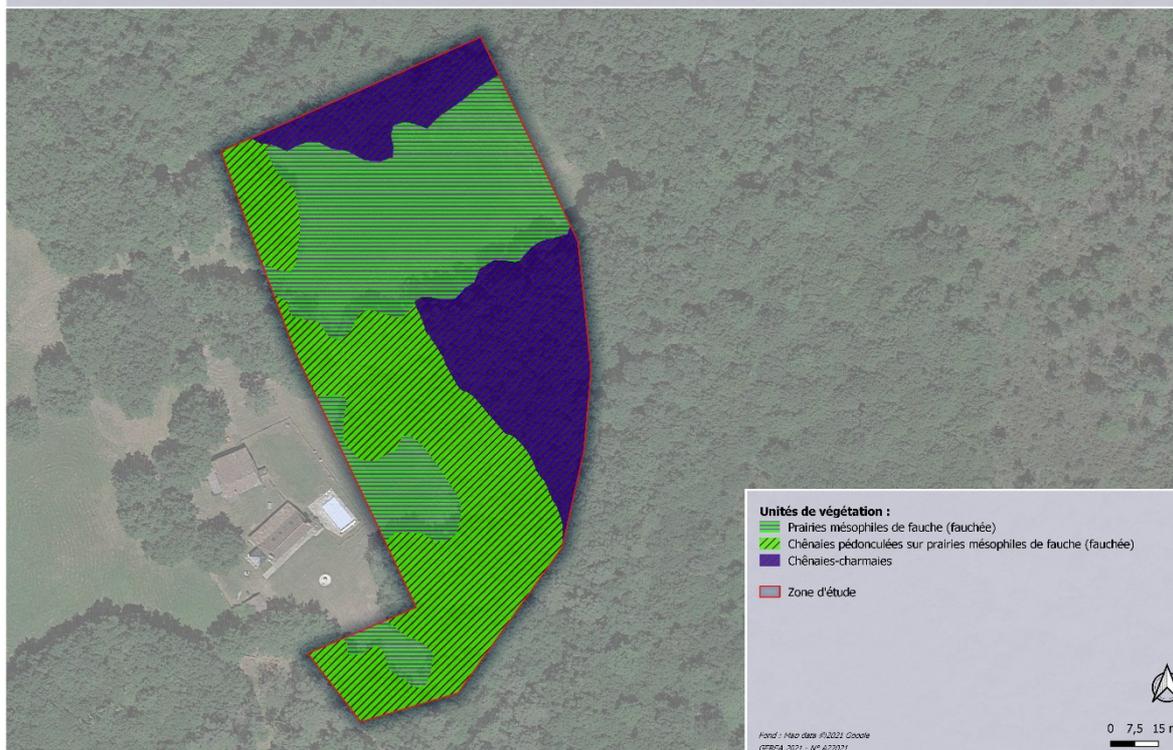
Le site d'étude correspond à des secteurs de boisements et de prairies mésophiles.

### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Des indices de présence de trois espèces communes et non protégées ont été observés : la Taupe d'Europe, le Chevreuil et le Sanglier ;</li><li>- De nombreux arbres relativement âgés sont présents sur le site.</li></ul> <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseaux à fort enjeu ;</b></li><li>- Dix espèces communes, non menacées, dont huit protégées ont été observées sur le site.</li></ul>
-------	--

<b>Saint-Géraud-de-Corps – Création zone NTh (Grand Jar)</b>	
	<p><u>L'herpétofaune</u> : période d'observation non adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour leur reproduction ;</b></li> <li>- Aucun reptile n'a été observé sur le site (la période n'était toutefois pas adaptée à l'observation ce taxon).</li> </ul> <p><u>Les odonates</u> : période d'observation non adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce n'a été observée. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</b></li> </ul> <p><u>Les papillons de jour</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour le Fadet des laïches et le Damier de la Succise ;</b></li> <li>- Une espèce commune, ni protégée ni menacée, a été observée : le Tircis.</li> </ul> <p><u>Les insectes saproxylophages</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée sous forme d'indices : le <b>Grand Capricorne du chêne</b>. En effet, deux arbres présentant des indices de sa présence ont été recensés sur le site.</li> </ul> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce observée.</li> </ul>
Flore/Habitats	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies et boisements mésophiles.</li> <li>- <b>Pas d'espèces exotiques envahissantes répertoriées.</b></li> <li>- Habitats principaux présents : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site est majoritairement recouvert d'une prairie mésophile de fauche (fauchée lors de l'inventaire naturaliste). Sur la moitié Ouest du site, cette prairie entretenue est recouverte d'une chênaie aquitanaise de Chênes pédonculés.</li> <li>• A l'Est et au Nord du site, est présente une chênaie-charmaie au sous-bois non entretenue et dominé par le Lierre grimpant, le Fragon et le Brachypode des bois.</li> </ul> </li> <li>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></li> </ul>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</b></li> <li>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</b></li> </ul>

Occupation du sol



Occupation du sol.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune

Les mammifères :

- La présence (en alimentation) d'une espèce forestière protégée est suspectée : la **Genette d'Europe** ;
- De nombreux mammifères non protégés tels que le blaireau, le renard roux, le loir gris peuvent fréquenter le site.
- Le site est relativement favorable **aux gîtes et à la chasse de chauves-souris. Les chiroptères utilisent les trous de pic, notamment ceux du Pic épeiche (espèce contactée).**

L'avifaune :

- Site de reproduction pour les oiseaux forestiers ou de lisières. Les futaies de chênes assez âgées sont très favorables aux picidés (famille des pics).

L'herpétofaune :

- Habitat favorable pour quatre espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : le Lézard vert occidental, le Lézard des murailles, la couleuvre d'Esculape et la couleuvre verte et jaune.

Les insectes saproxylophages :

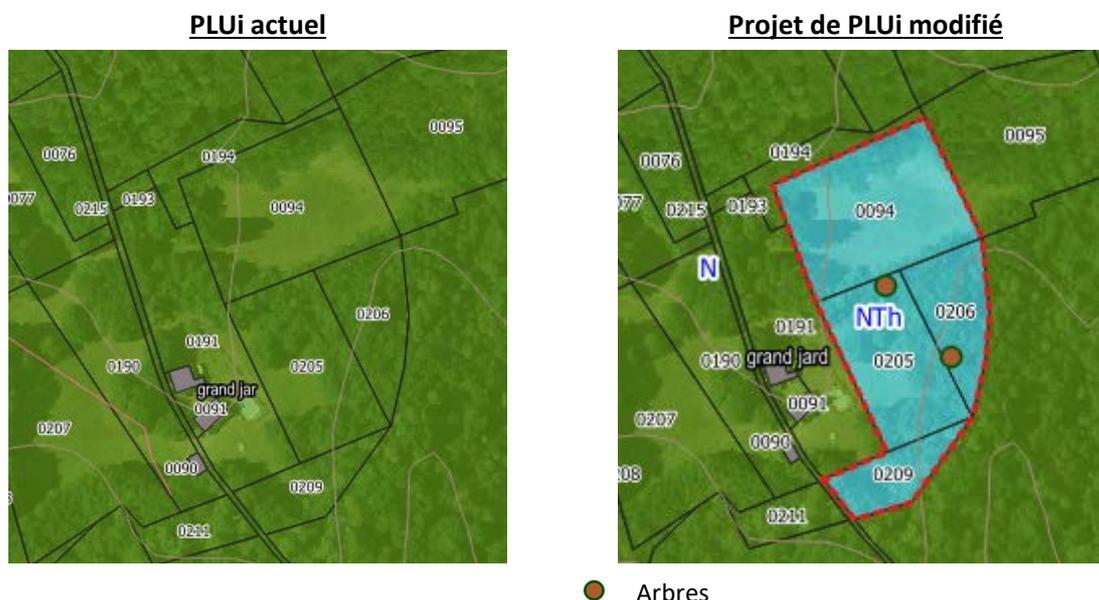
- Les arbres du site sont favorables pour une espèce quasi-menacée en Europe mais non protégée : le **Lucane cerf-volant**.

Saint-Géraud-de-Corps – Création zone NTh (Grand Jar)			
Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.		
Zone humide « potentielle »	Pédologique	Botanique	
<p><b>Faune patrimoniale protégée et/ou menacée recensée</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Faune</b></p>			
Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	<u>Faible</u>	<u>Modérée</u>	<u>Forte</u>
<p><b>Commentaires :</b></p> <p>La partie ouest du site correspond à une chênaie mésophile sur une prairie mésophile de fauche. A l'Est et au Nord du site, se trouve une chênaie-charmaie au sous-bois non entretenu.</p> <p><b>Pour la flore et les habitats, aucun enjeu avéré ou potentiel ne ressort.</b></p> <p><b>Aucune zone humide botanique n'a été recensée et n'est probablement présente.</b></p> <p><b>Pour la faune, le massif forestier est très favorable à l'avifaune et aux mammifères, notamment les chiroptères forestiers qui sont inféodés à la disponibilité des loges de pics.</b></p>			
<b>Risques naturels et technologiques</b>			
Risques naturels	Site sensible au risque feu de forêt (caractère boisé) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles		

Saint-Géraud-de-Corps – Création zone NTh (Grand Jar)	
Risques technologiques	Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.
<b>Réseaux</b>	
Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.
<b>Préconisation (s) :</b>	
Les boisements et ses lisières doivent être préservés en l'état. L'implantation de structures doit privilégier le secteur de la prairie.	

### Evolution du zonage

Il est proposé, au sein de la zone N la création d'un secteur NTh correspondant au secteur de projet de chalets touristiques, pour une superficie de 1,47 ha.

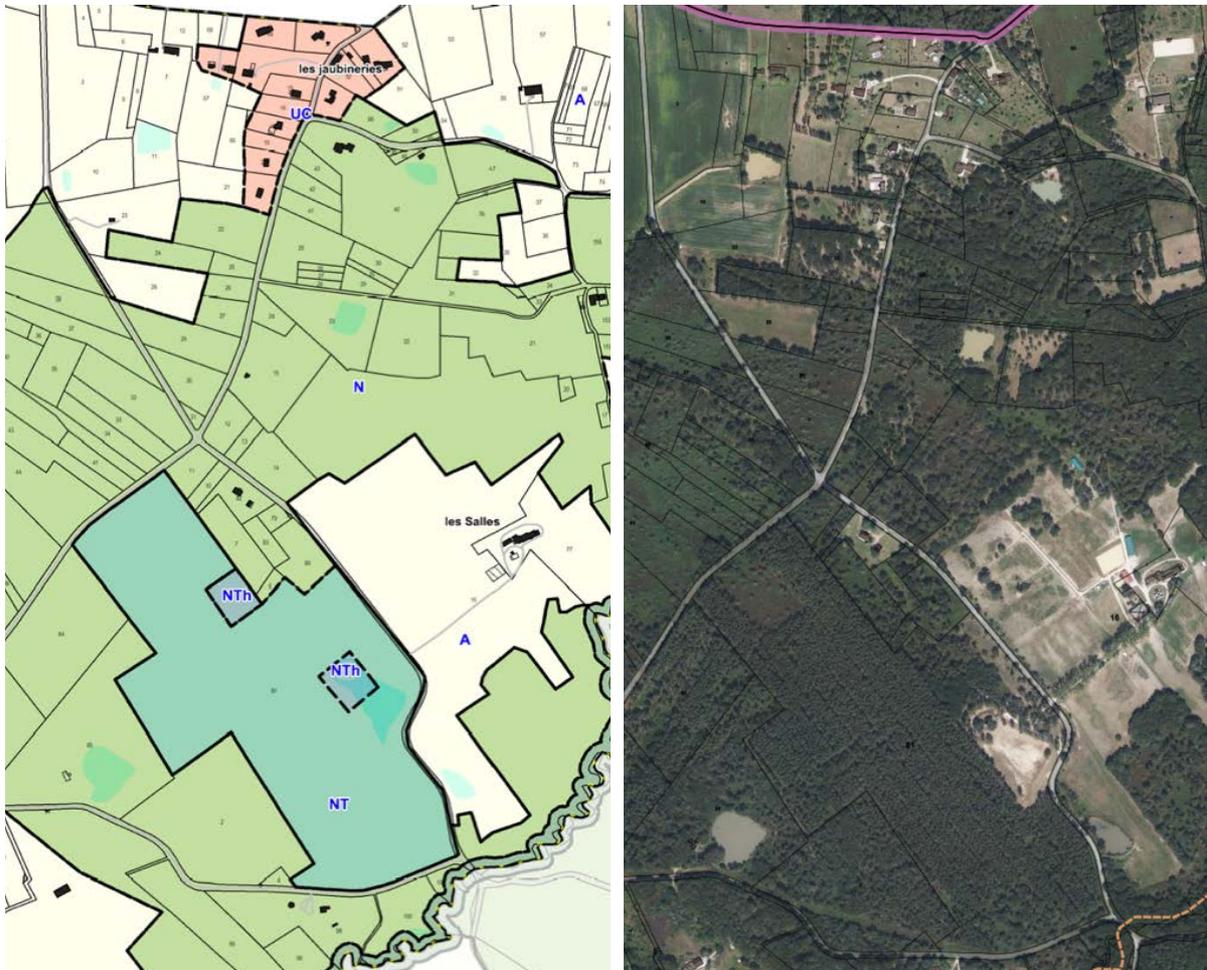


**Deux arbres** à Grand capricorne et potentiellement favorables pour les chiroptères font l'objet d'un classement en **élément de patrimoine à préserver pour un motif écologique (article L.151-23 du code de l'Urbanisme)**.

### III.3.5. Saint-Rémy Sur Lidoire - Pamperdu – Zone NTh

#### Le projet

Le secteur concerné par le projet se situe en partie Sud-Est de la commune de Saint-Rémy-Sur-Lidoire, parcelles Pamperdu, vers le lieu-dit les Salles.



La zone concernée bénéficie au PLUI actuel d'un classement en zone NT à vocation de loisirs et tourisme. Néanmoins, la délimitation actuelle de ce STECAL ne permet pas de répondre aux besoins en constructions et installations correspondant aux projets futurs sur le site (sont en effet autorisés sur la zone NT, l'adaptation et la réfection des constructions existantes, les terrains de jeux, de sports et loisirs, les Installations et équipements légers d'accueil du public, les cheminements pour circulations douces, postes d'observations, affûts, pontons).

Le site évoluant de manière complémentaire vers un lieu de formation sur le bien-être, différents bâtiments d'accueil sont nécessaires : hébergements (espaces de location pour les résidents), espaces d'accueil / formation (au bord de l'étang), bâtiments techniques pour le stockage du matériel d'entretien de la forêt et du matériel de formation. ...

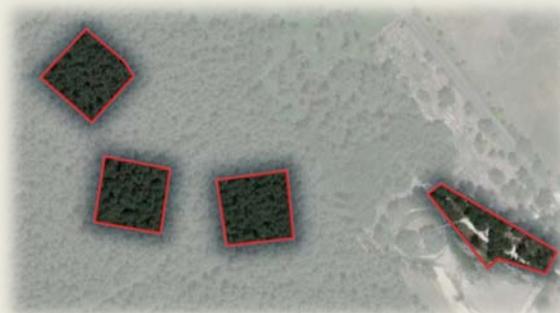
Des cabanes dans les arbres pourraient venir en complément.

Les implantations seront effectuées dans le respect de l'environnement.

Les deux secteurs NTh délimités au PLUI ne permettent pas de répondre complètement à la demande.

## Analyse environnementale

### Saint-Rémy – Création/extension zones NTh (Gué de la résine)



#### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

#### Trame verte et bleue :

Le site d'étude n'est localisé au sein d'aucun réservoir de biodiversité identifié à l'échelle régionale ou intercommunale. Vu le caractère boisé de celui-ci, il peut en revanche être considéré au sein du corridor principal identifié à l'échelle intercommunale.

Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

#### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des secteurs de pinèdes sur landes mésophiles ou sur pelouses.

#### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce observée, les sites d'études ne présentent pas d'atout particulier pour l'accueil de mammifères à enjeu de conservation ;</li> <li>- Aucun arbre favorable aux chauves-souris n'a été observé.</li> </ul> <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée ;</li> </ul>
-------	--

**Saint-Rémy – Création/extension zones NTh (Gué de la résine)**

- Une espèce rare et menacée a été observée au niveau du plan d'eau : **la Tourterelle des bois** ;

- Huit espèces communes, non menacées, dont sept protégées ont été observées sur le site.

L'herpétofaune :

- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. **Seul le site le plus à l'Est présente des atouts pour l'accueil des amphibiens** ;

- Aucun reptile n'a été observé sur le site. **Le site à le plus l'Est présente des atouts pour l'accueil des reptiles inféodés aux milieux aquatiques.**

Les odonates : période de prospection non adaptée

- Aucune espèce d'intérêt patrimonial (protégée et/ou menacée) n'a été observée. **Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe** ;

- une espèce commune observée, non protégée sur le site le plus à l'Est : l'Agriion élégant.

Les papillons de jour :

- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. **Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour le Fadet des laïches.**

- le Damier de la succise (espèce protégée) a été observé en dehors des sites.

Les insectes saproxylophages :

- Aucune espèce à enjeu n'a été observée.

Les espèces exotiques envahissantes :

- Aucune espèce n'a été observée.

Flore/Habitats

- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. **Flore commune et non menacée, largement répandue.** Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux landes mésophiles et pelouses sableuses.

- **Pas d'espèces exotiques envahissantes répertoriées.**

- Habitats principaux présents :

- A l'extrémité Est, le site est majoritairement recouvert de pinèdes et d'alignement de pins maritimes sur pelouses sableuses. Ce site est en bordure d'un plan d'eau au Sud. Un aménagement urbain est également présent sur le site ;
- Pour les 3 autres secteurs à l'Ouest, le site au Nord-Ouest est occupé par une pinède sur fourrés et landes mésophiles à Fougère aigle. Sur le site au Sud-Ouest est présente une pinède sur des fourrés mésoacidiphiles. Le dernier site, au Sud-Est, est recouvert d'une pinède sur landes mésophiles à Fougère aigle.

- **Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.**

**Saint-Rémy – Création/extension zones NTh (Gué de la résine)**

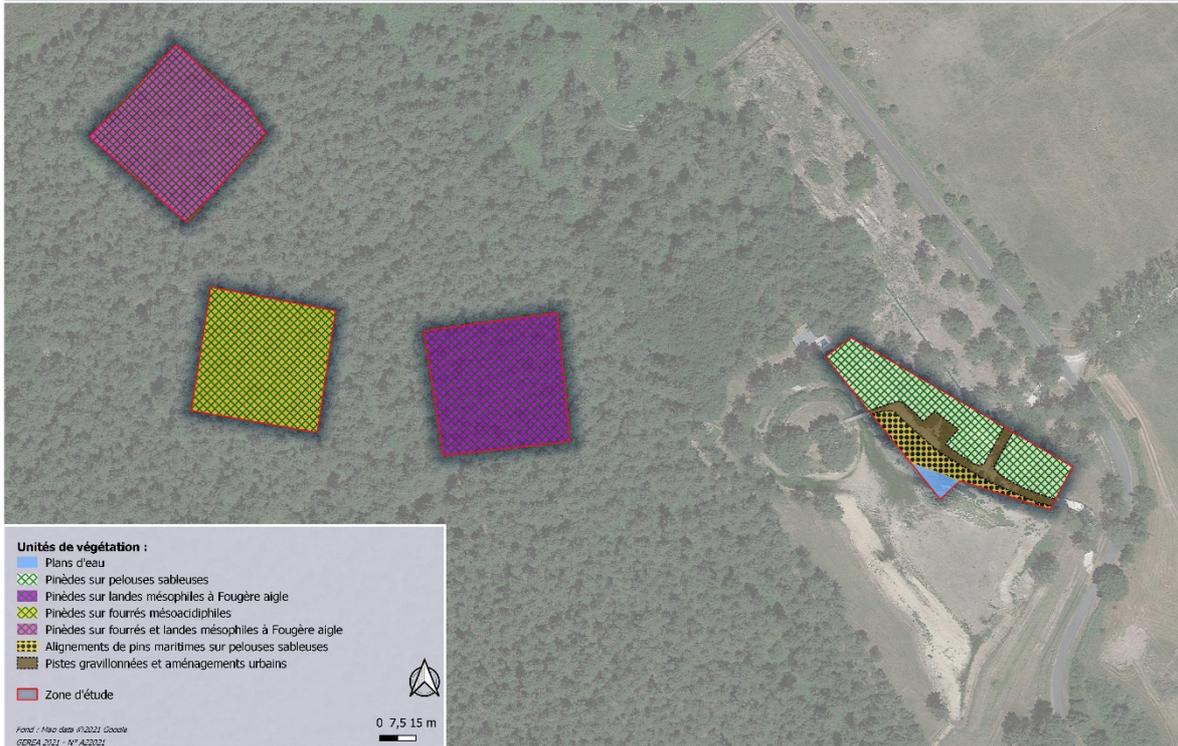
Zone humide :  
critère pédologique

Non étudié.

Zone humide :  
critère botanique

- **Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.**
- **Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**

**Occupation du sol**



Occupation du sol.

**Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :**

Faune

L'avifaune :

- Une espèce protégée et d'intérêt communautaire est suspectée dans l'ensemble des sites : **l'Engoulevent d'Europe**.
- le massif autour est favorable à la Tourterelle des bois, mais les secteurs visés par l'étude ne semblent pas favorables à la reproduction de l'espèce.
- Site de reproduction pour les oiseaux « communs ».

L'herpétofaune :

- Deux espèces bénéficiant d'une protection intégrale pourraient se retrouver en hibernation sur le site le plus à l'Est uniquement : **le Crapaud calamite et la Grenouille agile ;**
- Habitat favorable pour des espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) sur le site le plus à l'Est : **le Lézard vert occidental, le Lézard des murailles, la Couleuvre vipérine et la Couleuvre helvétique.**

**Saint-Rémy – Création/extension zones NTh (Gué de la résine)**

Flore/Habitats

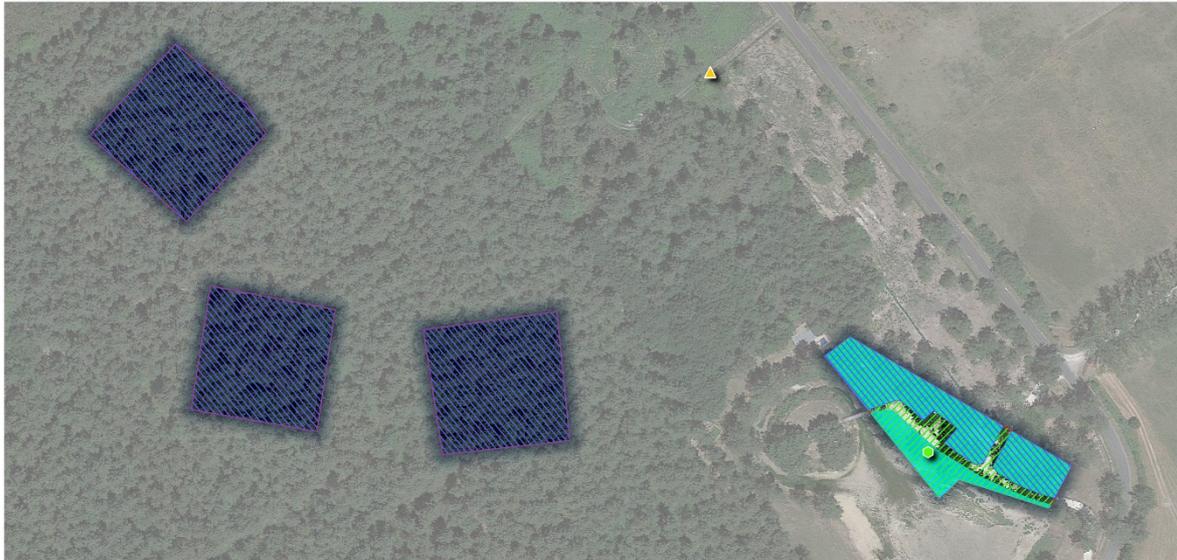
Bonnes potentialités pour la flore patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) des milieux sablonneux tels que les lotiers protégées (Lotier grêle et Lotier hispide : enjeux faibles car communs et non menacés bien que protégés) au niveau des pelouses sous pinèdes, sur le site à l'extrémité est.

Zone humide  
« potentielle »

Pédologique

Botanique

**Faune patrimoniale protégée et/ou menacée recensée**



**Avifaune**  
Les oiseaux menacés en France :  
● Tourterelle des bois (Vulnérable)  
Habitats potentiels des oiseaux de l'annexe I de la Directive Oiseaux :  
■ Engoulevent d'Europe

**Herpétofaune**  
■ Habitats potentiels des reptiles protégés  
■ Habitats potentiels des amphibiens protégés

**Insectes**  
Les papillons bénéficiant d'une protection partielle (individus seulement) :  
▲ Damier de la succise

■ Zone d'étude

Fond : Plan de la France 2021 Google  
GÉRIA 2021 - N° 423/2021

0 7,5 15 m

**Faune**

**Sensibilité écologique globale  
(en l'état actuel des connaissances)**

**Faible**

**Modéré**

**Forte**

**Commentaires :**

Le site à l'extrémité Est correspond à des pinèdes sur pelouses sableuses situées en bordure d'un plan d'eau présent au Sud du site. Pour les secteurs à l'Est, les trois sites sont occupés par des pinèdes sur landes mésophiles à fougères aigle et/ou des fourrés mésoacidiphiles.

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

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

Les enjeux écologiques potentiels se limitent à la présence possible de certaines espèces végétales protégées de pelouses sableuses, en particulier les Lotiers grêle et hispide qui, bien que protégés, sont très espèces très communes en Aquitaine.

<b>Saint-Rémy – Création/extension zones NTh (Gué de la résine)</b>	
<b>Pour la faune, les enjeux sont relativement élevés pour le site situé le plus à l'Est uniquement. La proximité du plan d'eau accroît la sensibilité écologique concernant certains groupes faunistiques notamment les amphibiens et reptiles.</b>	
<b>Risques naturels et technologiques</b>	
Risques naturels	Site sensible au risque feu de forêt (caractère boisé) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles
Risques technologiques	Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.
<b>Réseaux</b>	
Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.
<b>Préconisation (s) :</b>	
L'aménagement doit être limité sur le site le plus à l'Est. Concernant les autres secteurs, le démarrage des travaux devra être réalisé en dehors de période d'installation de l'Engoulevent d'Europe.	

### Evolution du zonage

Il est proposé, la création au sein de la zone NT, une extension des 2 secteurs NTh portés au PLUI actuel (superficie des 2 secteurs NTh existants de 0,95 ha) et la délimitation de deux secteurs complémentaires.

L'extension de surface de la zone Nth représente une superficie de 1,11 ha pour une superficie totale de 2,06 ha.

Une attention particulière sera portée aux aménagements sur le site d'implantation le plus à l'Est.

### PLUi actuel



### Projet de zonage PLUi modifié



## III.3.6. Vélines – La Canopée - Secteur de zone At1 – 0,91 ha

### Le projet - Activité d'équithérapie

Le secteur concerné par le projet se situe en partie Nord de la commune de Vélines, Saint-Rémy-Sur-Lidoire, vers le lieu-dit les Salles.



Un premier STECAL, Ah, avait été délimité afin de permettre l'installation de l'activité d'équithérapie, qui est aujourd'hui active (Structure d'accueil « La Canopée », randonnées équestres et d'activités à visée thérapeutique autour de la nature, de l'écologie et du jardin).

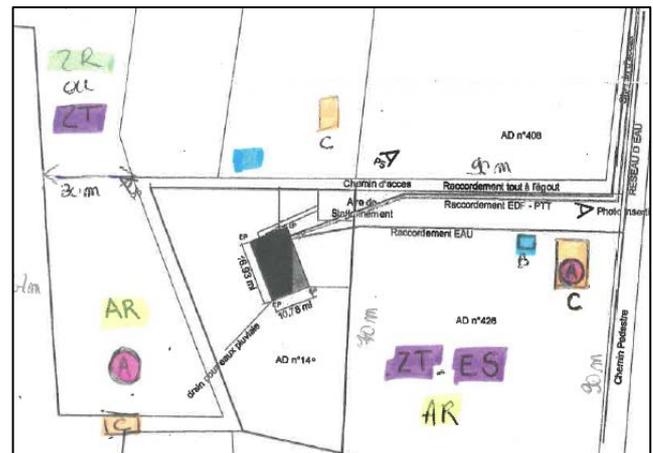
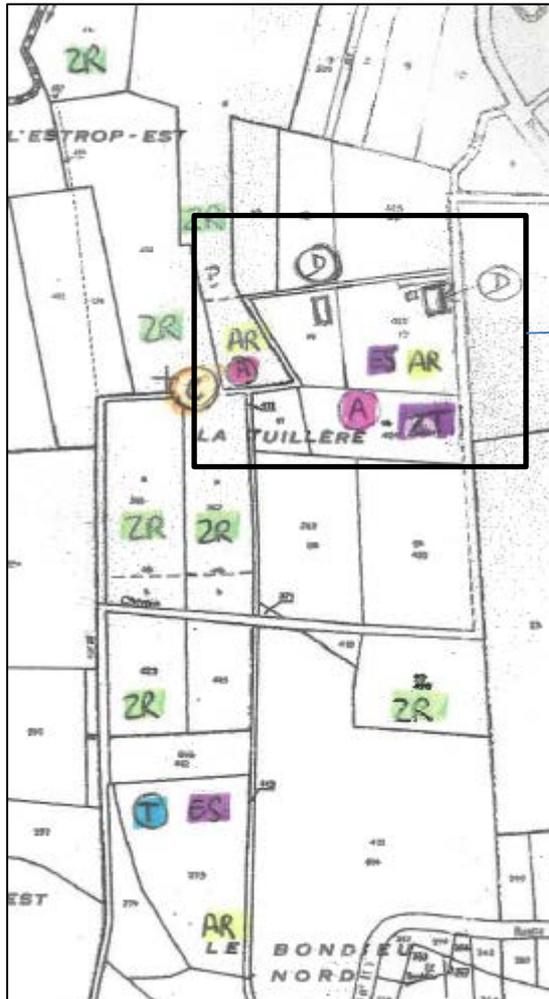
La propriétaire souhaite élargir son activité.

Elle a établi un projet global intégrant plusieurs éléments de programme :

- Des hébergements : yourtes : une première sur une partie de la parcelle AD 6, à l'année ; une seconde sur la parcelle AD 424 (démontable sur pilotis, et réinstallée chaque année pour la période estivale entre avril et octobre) ; et plus au Sud, un tipi (et équipements sportifs)

- Un bâtiment de bureau, des cabanes d'accueil et blocs sanitaires, des aires de repas
- Des installations agricoles (tunnels agricoles, cabanes, ...).
- Des espaces de travail concernent des espaces de jardin potager et des espaces pour l'entraînement des chevaux.
- Plusieurs parcelles seront destinées au reboisement (noté ZR au plan).

Le réseau d'assainissement collectif est présent parcelle 426.  
 Les réseaux d'eau et d'électricité sont présents sur site.



A	Yovite	ZT	Zone traitée
T	Tipi	ZR	Zone reboisement
B	Bureau		
C	Cabane		
D	Tunnel agricole		
ES	Equipement sportif		
AR	Aire repas		

A noter que suite à une première expertise de terrain, la partie Sud du projet n'a pas été retenue. L'analyse environnementale porte sur la partie Nord.

## Analyse environnementale

### Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)



#### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

#### Trame verte et bleue :

Le site d'étude n'est localisé au sein d'aucun réservoir de biodiversité identifié à l'échelle régionale ou intercommunale.

Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

#### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des secteurs de prairies mésophiles à mésohygrophiles.

#### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

##### Les mammifères :

- Aucune espèce ou indice de présence n'a été observé. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil de mammifères à enjeu de conservation ;
- Aucun arbre ne semble favorable à l'installation de chauves-souris ;

##### L'avifaune :

- Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée au niveau de la haie en limite Nord-Ouest du site : **la Pie-grièche écorcheur** ;
- Deux espèces protégées rares et menacées à proximité du site : **la Cisticole des joncs** et **le Faucon crécerelle** ;

### Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)

- Six espèces communes, non menacées, dont quatre protégées ont été observées sur le site.

#### L'herpétofaune :

- Une espèce d'amphibien protégée et d'intérêt communautaire a été contactée : la **Rainette méridionale**. **On note la présence de mares sur le site, éléments favorables pour la présence des amphibiens.**

- Aucun reptile n'a été observé sur le site. La présence de mares sur le site représente un atout particulier les espèces inféodées aux milieux aquatiques.

#### Les odonates :

- Aucune espèce observée, la période de prospection n'est pas adaptée. **Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.**

#### Les papillons de jour :

- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. **Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour l'Azuré du serpolet et le Damier de la Succise ;**

- La Damier de la succise a été observé à l'extérieur de la zone d'étude ;

- Une espèce rare et menacée en région Aquitaine a été observée en limite du site: **le Gazé**, les plantes hôte de ce papillon sont le prunelier et l'aubépine. Ces arbustes composent les haies du site.

- Une espèce commune, ni protégée ni menacée, a été observée : cuivré commun

#### Les insectes saproxylophages :

- Aucune espèce observée.

#### Les espèces exotiques envahissantes :

- Aucune espèce observée.

Flore/Habitats

- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. **Flore commune et non menacée, largement répandue.** Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles et zones humides.

- **Pas d'espèce exotique envahissante répertoriée.**

- Habitats principaux présents :

- Au Nord-Ouest du site, est présente une prairie mésohygrophile à joncs avec la Laïche cuivrée, la Laïche hérissée, la Houlque laineuse et le Liseron des haies comme espèces dominantes ;
- Au Sud de cette prairie, un aménagement urbain (yourte) est présente sur une prairie de fauche (fauchée lors de l'inventaire naturaliste) ;
- Deux mares sont présentes sur le site, l'une aux berges végétalisées de Jonc aggloméré, Iris des marais, Saule roux et Saule blanc et située dans un enclos animalier (oies). L'autre, plus au Sud, est également bordée de Jonc aggloméré, Lycopé d'Europe, Iris des marais, Salicaire commune, ... ;
- Le Sud du site, est recouvert par des prairies mésophiles, l'une de fauche à l'Ouest et l'autre pâturée par des chevaux à l'Est.

- **Pas d'habitat d'intérêt communautaire.**

- Des habitats à enjeu modéré à fort sont présents dans le site d'étude, de par leur rôles et sensibilités écologiques supérieures : la prairie mésohygrophile à joncs, les deux mares aux berges végétalisées de joncs, iris des marais, lycopé d'Europe, salicaire commune, ...

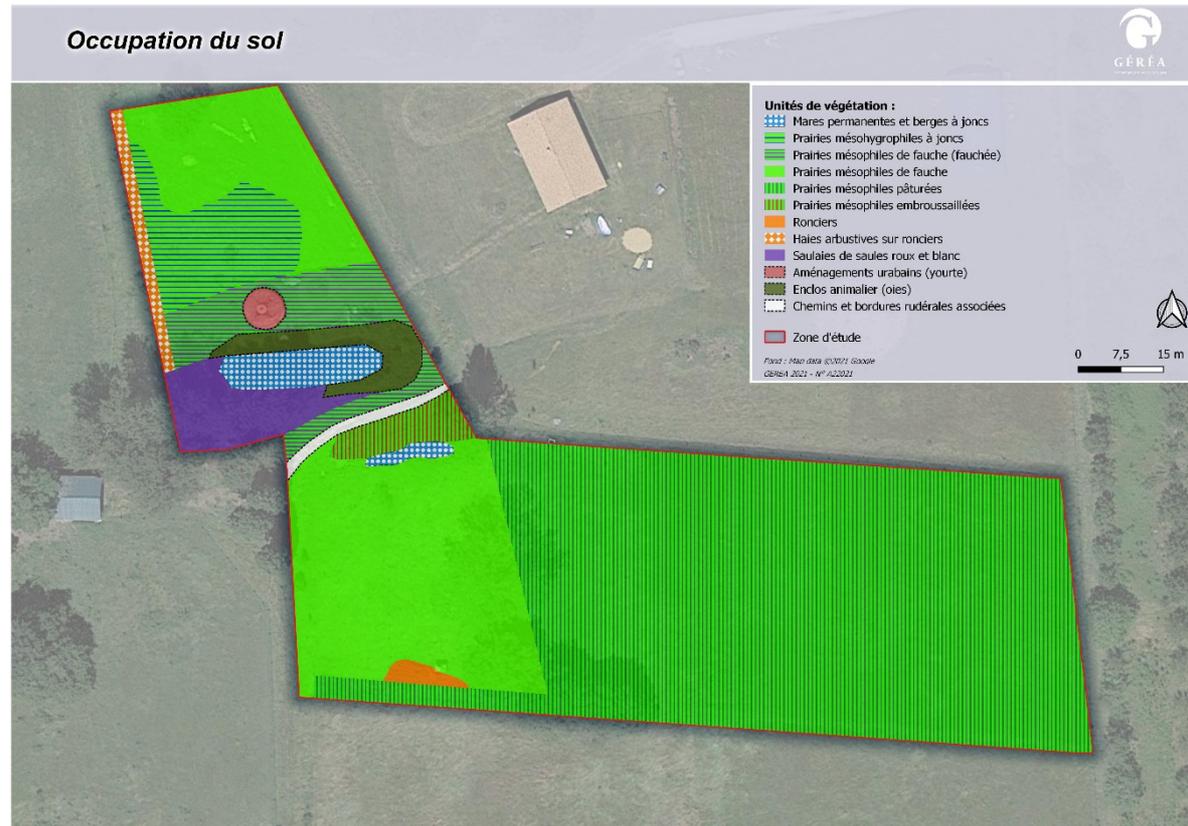
## Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)

Zone humide :  
critère pédologique

Non étudié.

Zone humide :  
critère botanique

Trois types de végétations humides sont présentes à l'Ouest du site : berges/prairies mésohygrophiles à joncs et saulaies de saules roux et saules blancs.



Occupation du sol.

### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune

#### Les mammifères :

- Une espèce quasi-menacée mais non protégée est suspectée de fréquenter les abords des mares en quête de nourriture : **le Putois d'Europe**

#### L'avifaune :

- Habitat de reproduction de la **Pie-grièche écorcheur** au niveau de la haie au Nord-Ouest du site.

- Site de reproduction pour les oiseaux « communs » dans les haies et arbres isolés ;

#### L'herpétofaune :

- Quatre espèces d'amphibiens d'intérêt communautaire et protégées intégralement sont suspectées : **le Triton marbré, le Pélodyte ponctué, la Grenouille agile ou le Crapaud calamite** si ces mares sont très temporaires ;

**Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)**

Flore/Habitats	<p>- Trois espèces bénéficiant d'une protection partielle (seuls les individus sont protégés) pourraient se retrouver au niveau des deux mares: <b>la Salamandre tachetée, le Triton palmé voire le Crapaud communs</b> ;</p> <p>- Cinq espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : <b>les couleuvres (C. verte et jaune, C. helvétique et C. vipérine), le Lézard des murailles et le Lézard vert occidental.</b></p>	
Zone humide « potentielle »	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.	
	Pédologique	Botanique



**Faune**

Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	<u>Faible</u>	<u>Modéré</u>	<u>Fort</u>
--	---------------	---------------	-------------

**Commentaires :**

La partie Nord du site correspond à des prairies de fauche dont une mésohygrophiles à joncs. Deux mares aux berges végétalisées sont présentes sur le site ainsi qu'un aménagement urbain (yourte). La partie Sud du site est occupée par des prairies mésophiles de fauche ou pâturées.

**Pour la flore et les habitats, deux habitats à enjeu modéré à fort** a été recensé sur le site.

**Trois zones humides botaniques** ont été recensées dans le site d'étude.

**Pour la faune, les enjeux se limitent surtout aux abords des deux mares pour les amphibiens et reptiles. La haie située au Nord-Ouest du site constitue un enjeu de conservation en faveur de la Pie-grièche écorcheur.**

<b>Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)</b>	
<b>Risques naturels et technologiques</b>	
Risques naturels	Site sensible au risque feu de forêt (boisement à moins de 200 m) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles
Risques technologiques	Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.
<b>Réseaux</b>	
Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.
<b>Préconisation (s) :</b>	
<p>La haie située au Nord-Ouest doit être préservée. Les mares et leurs abords doivent être évités. Plus largement, les habitats naturels et d'enjeu modéré à fort méritent de faire l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les aménagements nécessaires au projet devront être réalisés en dehors des périodes sensibles de la faune.</p>	

### Evolution du zonage

Il est proposé de délimiter en complément de la zone Ah (activité d'équithérapie déjà implantée), un **secteur de zone At1** d'une superficie de 0,91 ha.

La haie située au Nord-Ouest du secteur At1, en bordure de la parcelle 6 doit être préservée. Les deux mares aux berges végétalisées présentes sur le site, et, plus largement, les habitats naturels et d'enjeu modéré à fort méritent de faire l'objet d'une **protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**.

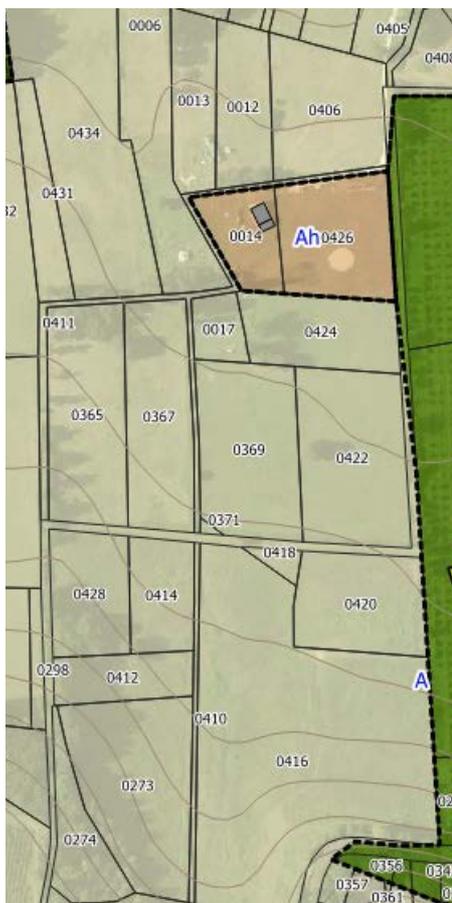
A noter également que les aménagements nécessaires au projet devront être réalisés en dehors des périodes sensibles de la faune.

Pour rappel le **règlement du secteur At1** autorise, outre les constructions et occupations du sol autorisées dans la zone A,

- Gites, Habitations Légères de Loisirs
- Camping à la ferme et locaux techniques nécessaires (blocs sanitaires)
- Locaux de vente et de dégustation de produits de la ferme.

Dans le secteur At1, **l'emprise au sol** des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

**PLUi actuel**



**Projet de zonage PLUi modifié**



Mare et habitats naturels d'intérêt écologique



Haie

### III.3.7. Vélines – Péquelèbre - Secteur de zone At1 – 1,12 ha

#### Le projet

Le secteur concerné par le projet se situe en partie centre-Est de la commune, au sein de l'espace rural.

Plusieurs bâtiments composent le lieu-dit : une maison d'habitation (non occupée depuis 3 ans ; des bâtiments plus anciens (maison d'habitation et bâtiments d'exploitation), relativement vétustes.

Les acquéreurs souhaitent transformer les bâtiments en gîtes ou annexes aux gîtes. Il n'apparaît pas de besoin en nouvelle construction.

A terme le projet pourrait être complété par l'implantation de cabanes dans les arbres (ou au sol) sur la parcelle 364 entre les bâtiments existants et l'étang.

Le projet est porté par une agricultrice. Il apparaît bien construit financièrement et techniquement.



A noter que le PLUi avait d'ores et déjà identifié un bâtiment pouvant changer de destination et un pigeonnier répertorié en petit patrimoine à préserver (étoile jaune).

Vélines – Création zone At1 (Péquelèbre)



**Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :**

En plus de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est également **localisé en bordure du périmètre de protection lié au monument historique du Château de la Raye** (monument partiellement inscrit situé à près de 300 m du site).

**Trame verte et bleue :**

Le site d'étude n'est localisé au sein d'aucun réservoir de biodiversité identifié à l'échelle régionale ou intercommunale.

Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

**Description simplifiée :**

Le site d'étude correspond à des secteurs de boisements anthropiques sur fourrés, de vignobles et de zones bâtis.

**Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :**

Faune

Les mammifères :

- Une espèce commune, non protégée a été observée : **le Renard roux** ;
- Les vieilles bâtisses sont favorables à l'accueil des chauves-souris.

L'avifaune :

- Aucune espèce protégée et d'intérêt communautaire n'a été observée. **Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseaux à fort enjeu ;**

	<p>- Une espèce protégée rare et menacée a été observée en limite extérieure du site dans la vigne : <b>la Cisticole des joncs</b> ;</p> <p>- Sept espèces communes, non menacées, dont six protégées ont été observées sur le site.</p> <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <p>- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. <b>Le site comprend plusieurs éléments favorables pour l'accueil d'amphibiens en reproduction ;</b></p> <p>- Aucun reptile n'a été observé sur le site (période non adaptée à l'observation).</p> <p><u>Les odonates :</u></p> <p>- Aucune espèce observée, la période de prospection n'est pas adaptée. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</b></p> <p><u>Les papillons de jour :</u></p> <p>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour l'Azuré du serpolet et le Damier de la Succise.</b></p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <p>- Aucune espèce à enjeu n'a été observée.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <p>- Aucune espèce n'a été observée.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux friches et boisements rudéraux ainsi qu'aux prairies mésophiles.</p> <p>- <b>Deux espèces exotiques envahissantes avérées en Nouvelle-Aquitaine</b> ont été répertoriées dans le site d'étude : <b>le Robinier faux-acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>) et l'Herbe de la pampa (<i>Cortaderia selloana</i>).</b></p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au Nord du site, sont présents plusieurs bâtiments bordés à l'Ouest par des bosquets anthropiques de Tilleuls et des fourrés de Sureaux noirs ;</li> <li>• A l'extrémité Est, se trouve un vignoble sur des prairies mésophiles rudérales entretenues ;</li> <li>• Le Sud-Ouest du site est recouvert par un bois anthropique de Frênes communs, Epicéas communs, Chênes rouge d'Amérique et de Saules sur des fourrés de Prunelliers, Sureaux noirs et ronciers ;</li> <li>• Une mare comblée par la végétation est localisée dans ce bois anthropique mais non accessible lors de l'inventaire naturaliste ;</li> <li>• Une autre mare sans végétation aquatique est présente au centre-ouest du site.</li> </ul> <p>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></p>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<p>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</b></p> <p>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</b></p>

### Occupation du sol



Occupation du sol.

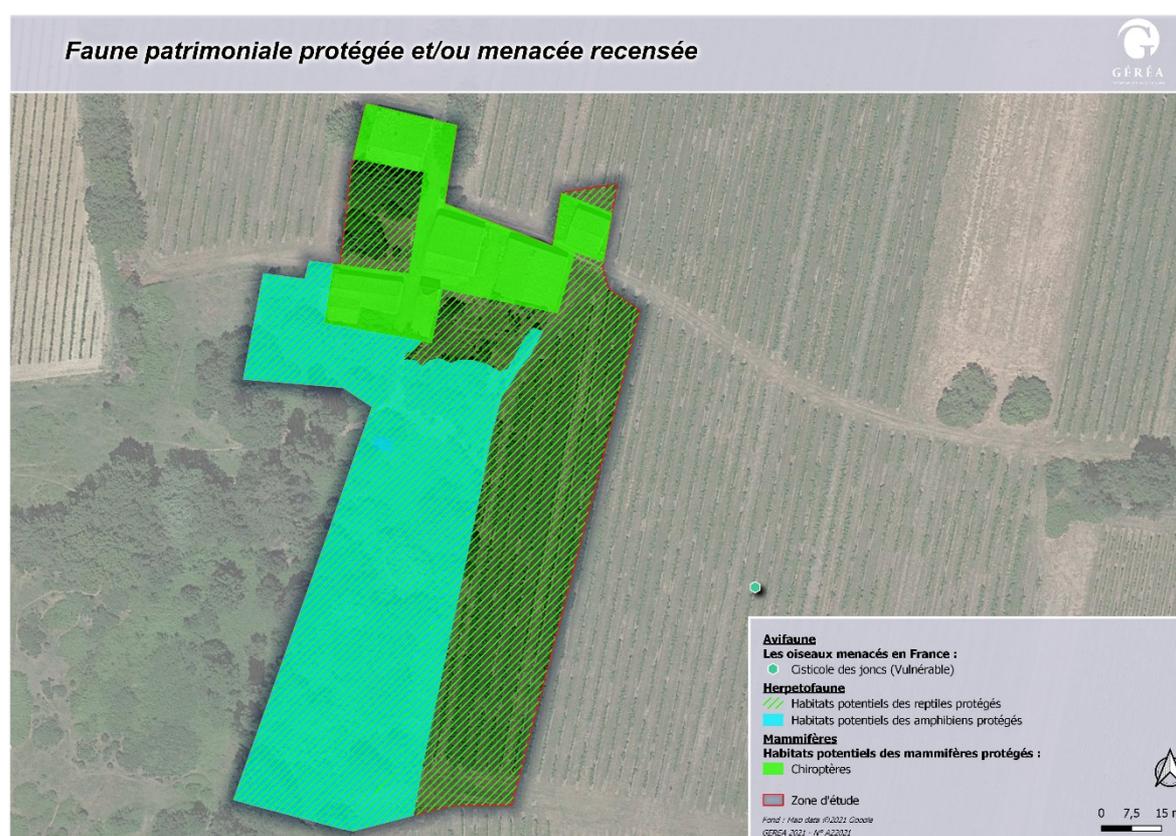
### Flore exotique envahissante avérée



Flore exotique envahissante.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune	<u>L'avifaune :</u> - Site de reproduction pour les oiseaux « communs ». La présence de rapaces nocturnes est suspectée au niveau du bâti existant.	
	<u>L'herpétofaune :</u> - Une espèce bénéficiant d'une protection intégrale et d'intérêt communautaire est suspectée : <b>le Triton marbré</b> ; - Habitat favorable pour quatre espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : <b>le Lézard vert occidental, le Lézard des murailles, la Couleuvre verte et jaune et la Couleuvre helvétique.</b>	
Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale, le site est fermé par les fourrés et les ronciers.	
Zone humide « potentielle »	Pédologique	Botanique



### Faune

Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	<u>Faible</u>	<u>Modéré</u>	<u>Forte</u>

### Commentaires :

La partie Nord du site correspond à une zone bâtie avec des bosquets de Tilleuls. A l'Est se trouve un vignoble sur des prairies entretenues. La partie Sud-Ouest du site est occupée par un boisement anthropique de frênes, chênes et épicéas sur des fourrés de prunelliers, sureaux noirs et ronciers. Deux mares sont présentes sur le site dont celle plus au Sud, comblée par la végétation et non accessible lors de l'inventaire naturaliste.

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

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

Pour la faune, les enjeux se limitent autour de deux secteurs, au niveau du puisard (mare) et de la mare refermée par la végétation dans la partie Sud du site.

#### Risques naturels et technologiques

Risques naturels : Site sensible au risque feu de forêt (caractère boisé) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles

Risques technologiques : Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.

#### Réseaux

Assainissement : Site d'étude en assainissement non collectif.

Eaux pluviales : Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).

Eau potable : Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.

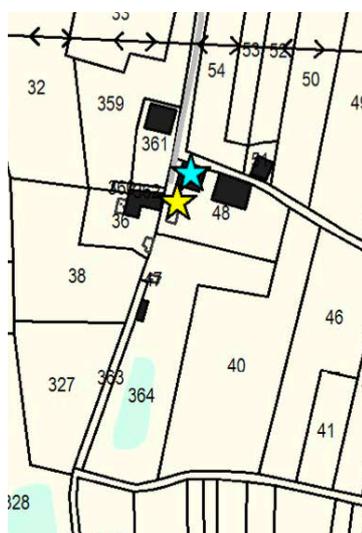
#### Préconisation (s) :

Préserver les habitats de reproduction des amphibiens identifiés (mares).

### Evolution du zonage

Il est proposé de délimiter au sein de la zone agricole A un **secteur de zone At1** d'une superficie de 11 200 m<sup>2</sup>.

**PLUi actuel**



**PLUi modifié**



 Mare

Pour rappel le **règlement du secteur At1** autorise, outre les constructions et occupations du sol autorisées dans la zone A,

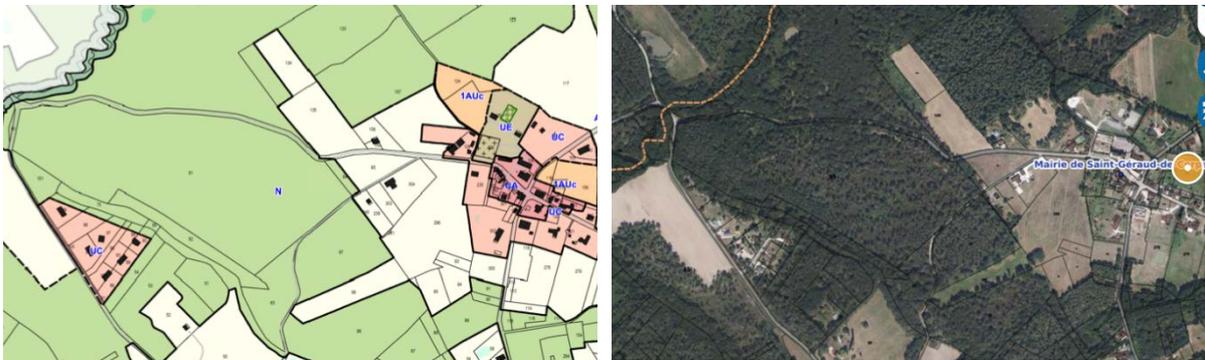
- Gîtes, Habitations Légères de Loisirs
- Camping à la ferme et locaux techniques nécessaires (blocs sanitaires)
- Locaux de vente et de dégustation de produits de la ferme.

Dans le secteur At1, l'**emprise au sol** des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

### III.3.8. Saint-Géraud-de-Corps – Gué de la résine - Secteur de zone Ny – 0,17 ha

#### Le projet

Le secteur de projet est situé en limite Nord de la commune.



Il s'agit d'un projet d'installation d'un cabinet d'infirmiers de la part de propriétaires dont la maison d'habitation est située sur la parcelle contigüe, parcelle 99. Les propriétaires sont infirmiers libéraux.

### Saint-Géraud-de-Corps – Création zone Ny (Gué de la résine)



#### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

#### Trame verte et bleue :

Le site d'étude n'est localisé au sein d'aucun réservoir de biodiversité identifié à l'échelle régionale ou intercommunale.

Le boisement rivulaire en bordure nord-est du site est identifié comme une zone à dominante humide d'EPIDOR.

#### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à une prairie mésophile.

#### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des indices de présence d'une espèce commune et non protégée ont été observés : la Taupe d'Europe.</li> </ul> <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseaux à fort enjeu ;</b></li> <li>- Neuf espèces communes, non menacées, dont six protégées ont été observées sur le site et à proximité.</li> </ul> <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. <b>La présence d'un petit ruisseau sur la limite du site Nord-Est est toutefois notée.</b></li> <li>- Un reptile d'intérêt communautaire et protégé : le lézard des murailles, il s'agit d'une espèce extrêmement commune dans la région.</li> </ul>
-------	--

<b>Saint-Géraud-de-Corps – Création zone Ny (Gué de la résine)</b>	
	<p><u>Les odonates : période d'observation inadaptée</u> - Aucune espèce observée. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</b></p> <p><u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour le Fadet des laïches et le Damier de la Succise.</b></p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u> - Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée sous forme d'indices : le <b>Grand Capricorne du chêne</b>. En effet, trois arbres présentant des indices de sa présence ont été recensés sur le site et/ou à proximité.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> -Aucune espèce observée.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles.</p> <p>- <b>Pas d'espèces exotiques envahissantes répertoriées.</b></p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site est recouvert d'une prairie mésophile de fauche (fauchée lors de l'inventaire naturaliste) ponctuée de quelques Chênes pédonculés et Chênes tauzins ;</li> <li>• A l'extrémité est du site, se trouve une chênaies-charmaies.</li> </ul> <p>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></p>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<p>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</b></p> <p>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</b></p>

Saint-Géraud-de-Corps – Création zone Ny (Gué de la résine)

Occupation du sol



Occupation du sol.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune	<p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Site d'alimentation pour quelques espèces communes.</li> </ul> <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence suspectée d'une espèce d'amphibien bénéficiant d'une protection partielle : <b>la Salamandre tachetée</b>, au niveau d'un petit cours d'eau situé en limite Nord-Est du site.</li> <li>- Habitat favorable pour deux espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : le Lézard vert occidental et le Lézard des murailles.</li> </ul> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les arbres présentant des indices de présence du Grand Capricorne sont également favorables pour une espèce quasi-menacée en Europe mais non protégée : le <b>Lucane cerf-volant</b>.</li> </ul>		
Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.		
Zone humide « potentielle »	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td data-bbox="443 1792 1005 1881" style="text-align: center;">Pédologie</td> <td data-bbox="1005 1792 1399 1881" style="text-align: center;">Botanique</td> </tr> </table>	Pédologie	Botanique
Pédologie	Botanique		

Saint-Géraud-de-Corps – Création zone Ny (Gué de la résine)

Faune patrimoniale protégée et/ou menacée recensée



Faune

Sensibilité écologique globale  
(en l'état actuel des connaissances)

**Faible**

**Modéré**

**Forte**

**Commentaires :**

Le site correspond à une prairie mésophile de fauche (fauchée lors de l'inventaire naturaliste). L'extrémité est du site est occupé par une chênaie-charmaie.

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

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

**Pour la faune, les enjeux se limitent aux arbres à Grand Capricorne (avéré) et la lisière Nord du site avec la présence d'un petit cours d'eau susceptible d'accueillir la Salamandre tachetée.**

**Risques naturels et technologiques**

Risques naturels

Site sensible au risque feu de forêt (bordure de boisement), exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles et zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappe (de type inondation de cave, l'eau ne dépassant le niveau du terrain naturel).

Risques technologiques

Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.

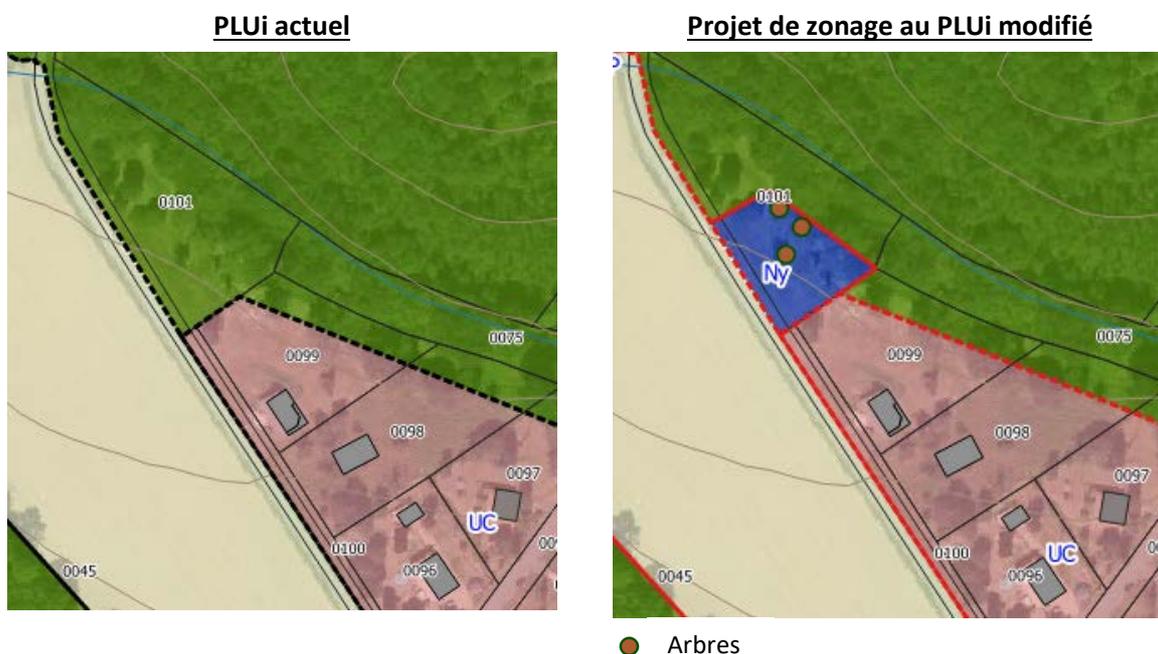
Saint-Géraud-de-Corps – Création zone Ny (Gué de la résine)	
<b>Réseaux</b>	
Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.
<b>Préconisation (s) :</b>	
Les arbres à Grand capricorne recensés devront être conservés.	

### Evolution du zonage

Il est proposé la délimitation d'un secteur de zone Ny d'une superficie de 1700 m<sup>2</sup>.

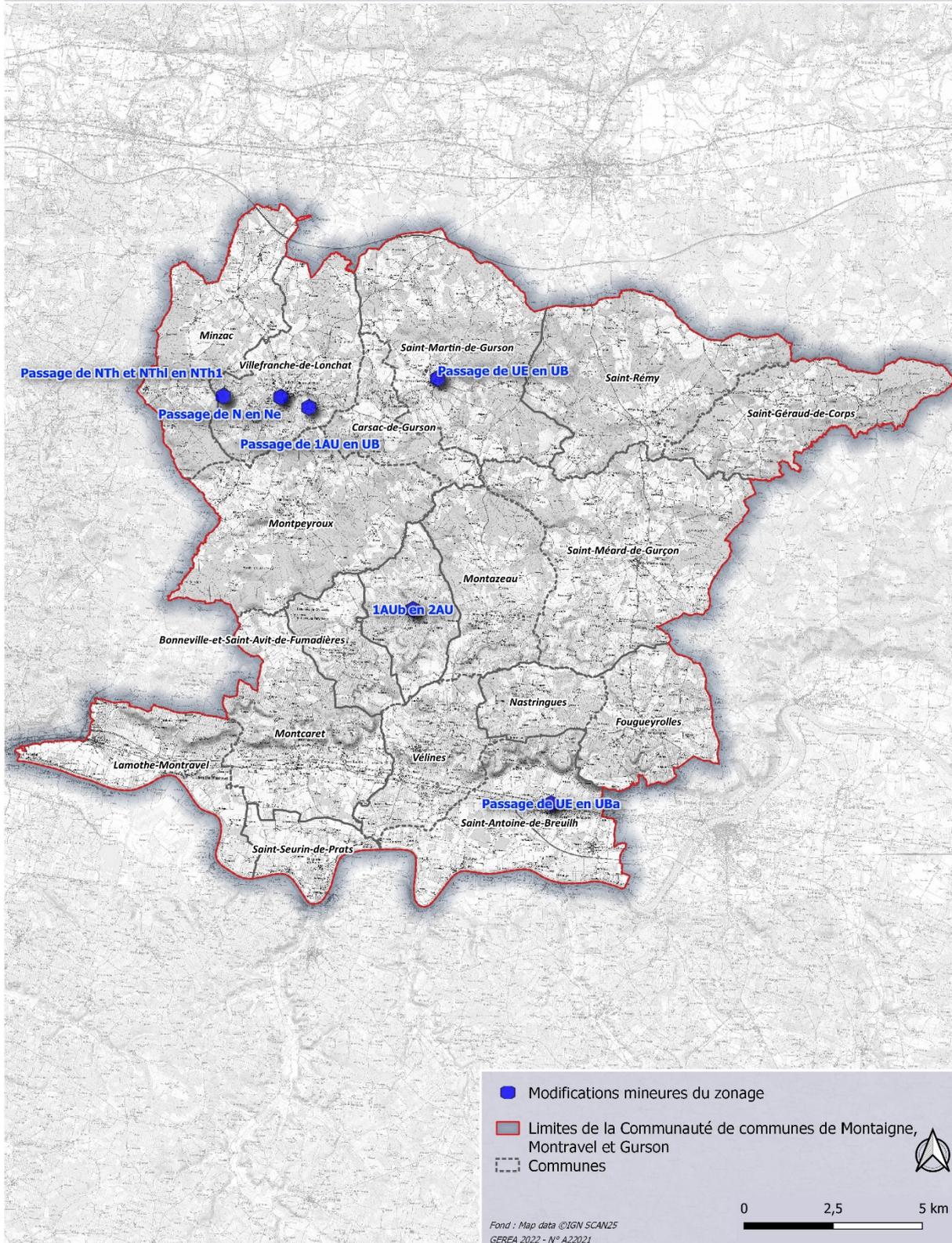
Afin de tenir compte de l'analyse environnementale et des prescriptions liées, les arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (arbres à Grand capricorne) devront être conservés.

Comme notifié au règlement l'emprise au sol ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.



### III.4. Modifications mineures du zonage

#### Localisation des modifications mineures du zonage



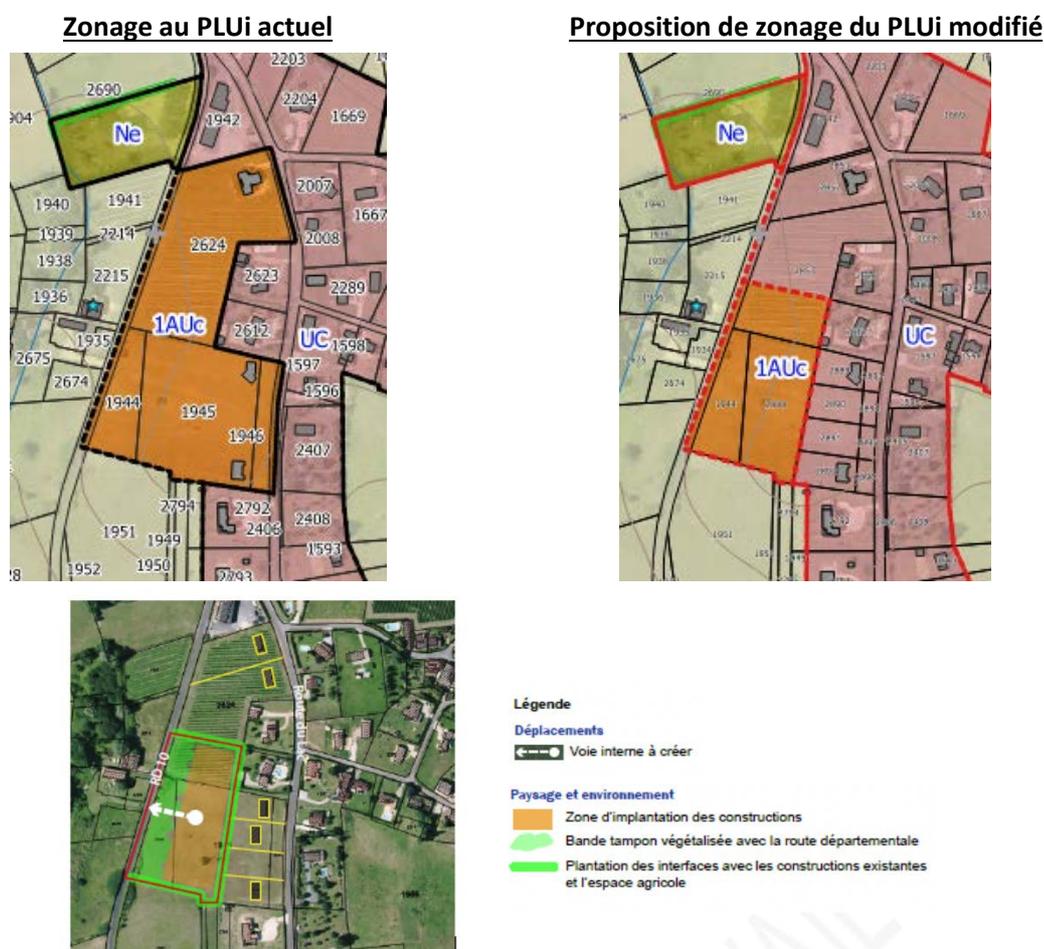
### III.4.1. Intégration d'une portion de zone 1AU en zone UB (Villefranche-de-Lonchat)

Le secteur de modification est situé en partie Sud-Est dans le prolongement de la bastide de Villefranche (quartier récent de la Maine Grand Pey, entre la RD 10 et la route du Lac).

Plusieurs permis de construire ou d'aménager étaient en cours d'instruction au moment de l'établissement du zonage du PLUi et n'ont pu être pris en compte.

Compte tenu des évolutions récentes, il est proposé d'intégrer le nouveau découpage parcellaire (ainsi que les nouvelles constructions -réalisées ou en projet-) et de rétrocéder en zone urbaine le secteur de projet concerné.

La zone 1AUc nouvellement délimitée présente une superficie de 1,16 ha (zone initiale de 2,7 ha). L'OAP est revue en conséquence et adaptée à la nouvelle délimitation (ci-dessous extrait - voir chapitre suivant).



### III.4.2. Passage de N en Ne Villefranche-de-Lonchat

En parallèle de la suppression des emplacements réservés n°3 et n°4 de la commune, dont l'opération consistait respectivement à l'agrandissement du cimetière et à la création d'un parc public, une extension du parc public est prévue sur l'actuelle zone N. Le présent objet de la

procédure vise ainsi à passer ce secteur de zone N (sur 3 820 m<sup>2</sup>) en zone Ne pour extension du parc public.

**PLUi actuel**



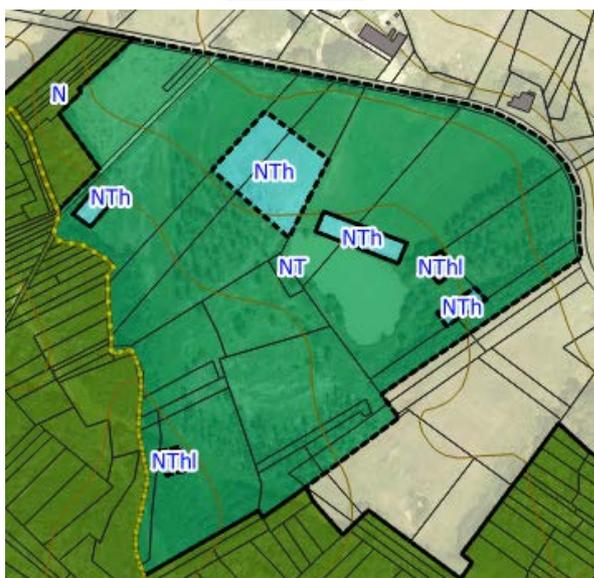
**PLUi modifié**



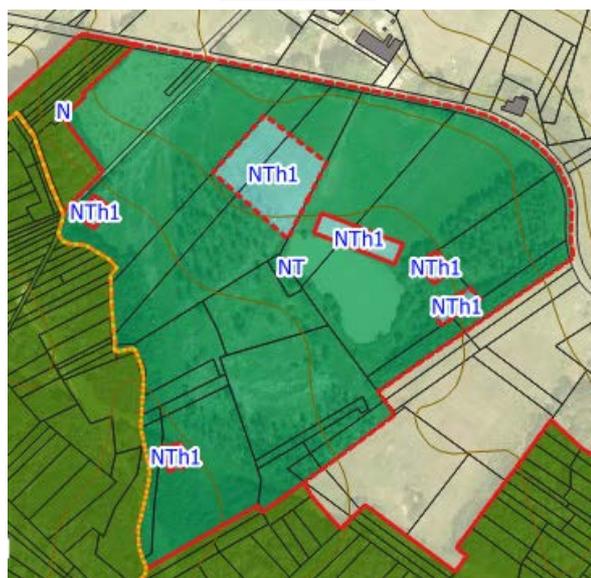
### III.4.3. Passage de NTh et NThI en NTh1 Villefranche-de-Lonchat

Les délimitations de zones NTh et NThI sont inchangées ; seul les indices des secteurs NT font l'objet d'une modification, avec le passage des zones NTh et NThI en NTh1 afin d'être plus en phase avec le projet de parc de loisirs déjà validé par la CDPENAF et approuvé au PLUi actuel. Le secteur NTh1 permet simplement une emprise au sol plus importante (voir règlement) dans des zones strictement délimitées.

**PLUi actuel**



**PLUi modifié**

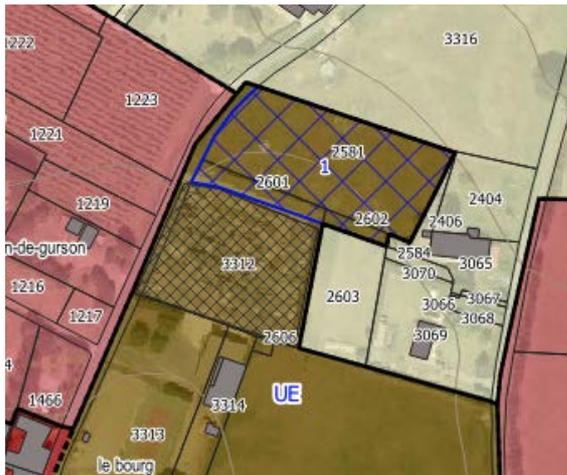


### III.4.4. Passage de UE en UB (Saint-Martin-de-Gurson et Saint-Antoine-de-Breuilh)

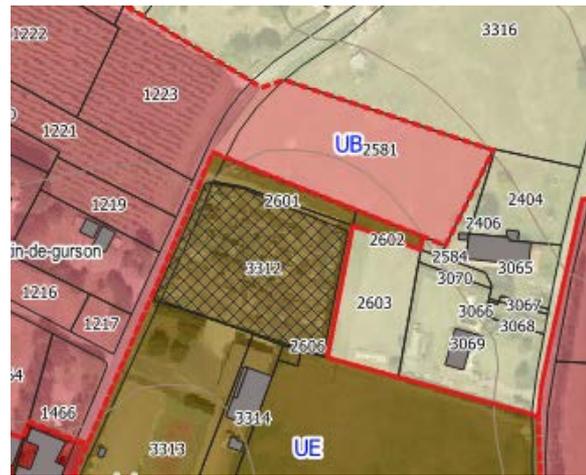
#### Saint-Martin-de-Gurson

Le projet d'extension du cimetière initialement prévu a été abandonné, et l'emplacement réservé dédié (ER n°1) supprimé. Du fait de l'abandon du projet d'équipement public, le secteur de zone UE (sur 4 090 m<sup>2</sup>) est réaffecté en zone urbaine UB à vocation d'habitat.

**Zonage au PLUi actuel**



**Projet de zonage au PLUi modifié**



#### Saint-Antoine-de-Breuilh

La modification consiste à classer les parcelles 217, 335 et 220, soit 1000 m<sup>2</sup> (ainsi qu'une portion de la voie de chemin de fer) en zone UBa.

Le parcellaire est actuellement rattaché à la zone UE. La parcelle étant bâtie (ancienne « maison de garde-barrière »), un passage en zone UBa permettra une mutation et/ou une densification plus aisée.

**PLUi actuel**



**PLUi modifié**



### III.4.5. Zones 1AU/ 2AU (Saint-Vivien)

#### Saint-Vivien

Afin d'éviter une urbanisation linéaire, la commune a retenu lors de l'élaboration du PLUI un développement du bourg en « épaisseur » au Nord du bourg (création d'une 1AUb de 1,27 ha à l'Est et d'une zone 2AU de 1,25 ha à l'Ouest) ; la partie centrale, plantée de vignes étant maintenue en zone agricole.

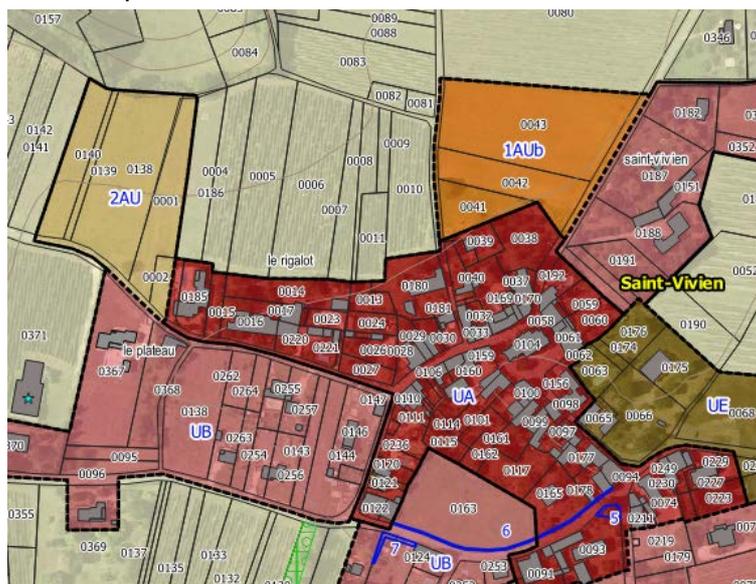
La commune a récemment réalisé des travaux importants avec la création d'un réseau d'assainissement collectif et d'une station d'épuration (située au Nord-Ouest du bourg) desservant le bourg.

Les réseaux sont aujourd'hui en capacité suffisante pour ouvrir la zone 2AU.

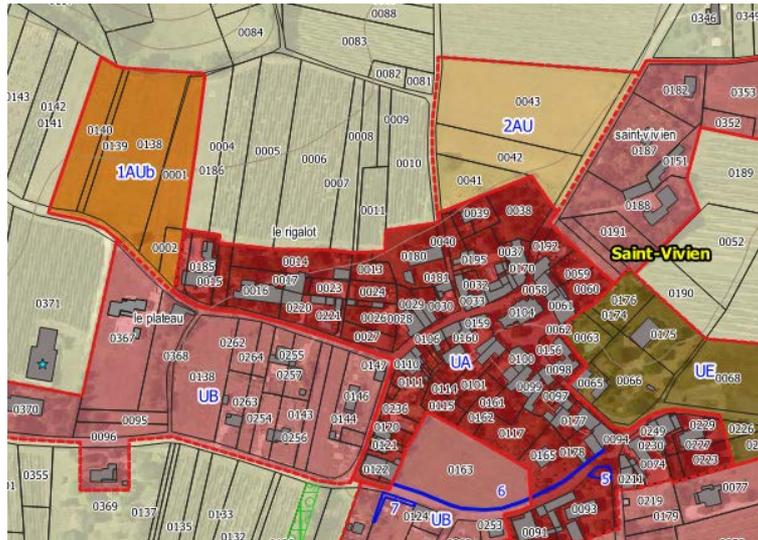
Par ailleurs la zone 1AUb sur l'actuel PLUI est bloquée par sa propriétaire (rétention foncière).

La commune souhaitant conserver le projet global d'extension de son bourg, et compte tenu de l'absence de disponibilité foncière de la zone 1AUb, elle retient de décaler dans le temps l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUb et de la porter en zone 2AU.

A contrario, elle retient de porter la zone 2AU en zone 1AUb.



**Zonage au PLUI actuel**



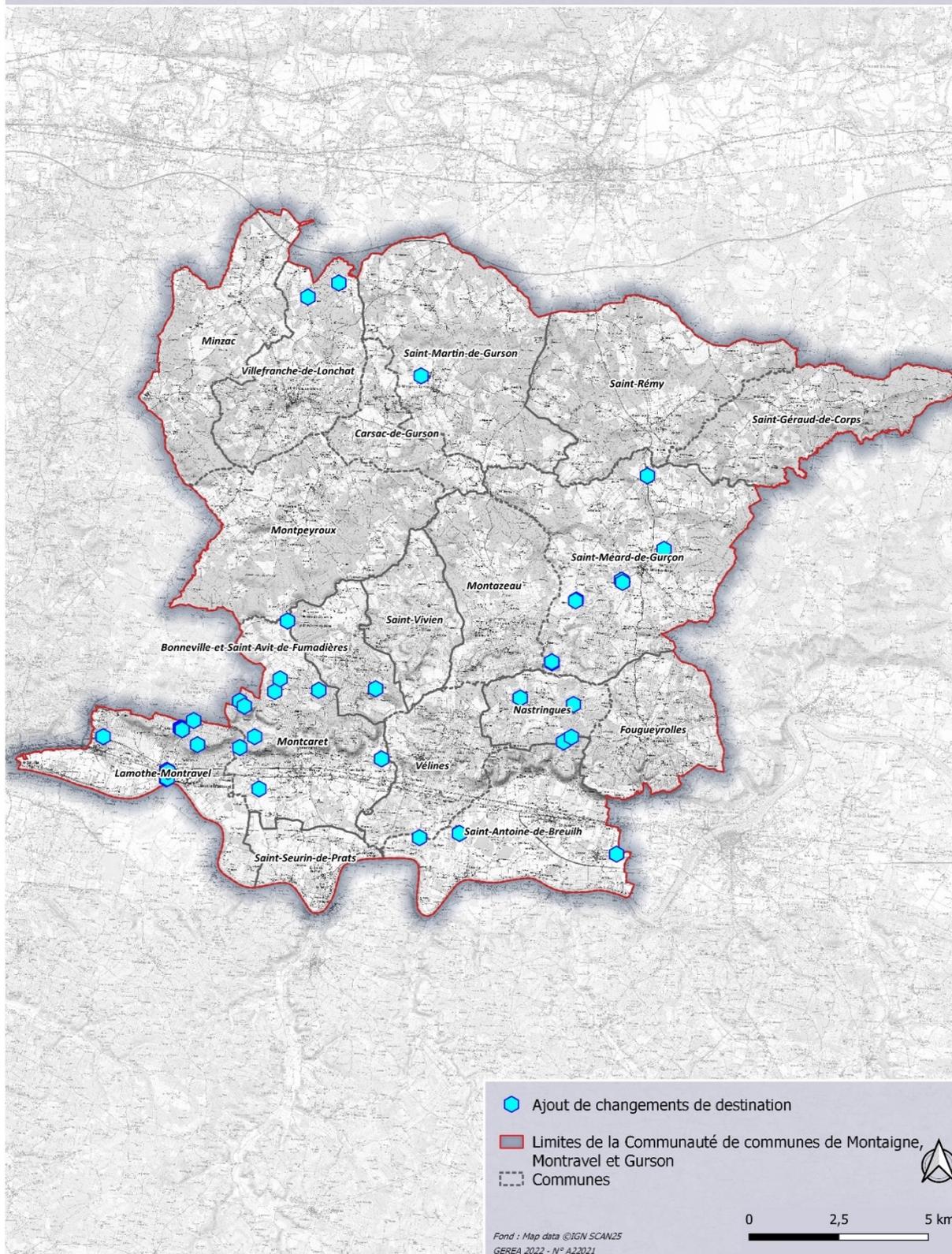
**Zonage au PLUI modifié**

### III.5. Ajout de bâtiments pour changement de destination en zones A et N

Afin de préserver des constructions ne présentant plus leur fonction d'origine (hangar à tabac, grange, anciens bâtiments agricoles), la communauté de communes a identifié, dans le respect de l'article L.151-11 du code de l'Urbanisme, des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (étoile verte au plan de zonage du PLUI).

**38 bâtiments complémentaires sont identifiés dans le cadre de la modification.**

# Localisation des changements de destination



Au-delà de la nécessité de ne compromettre ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site, seuls ont été pris en compte les bâtiments :

- Correctement desservis par les réseaux (voie d'accès, eau, électricité) ;
- Adaptés à un changement de destination (dimensionnement du bâtiment, forme, nature, ...) ;

Exemples de bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

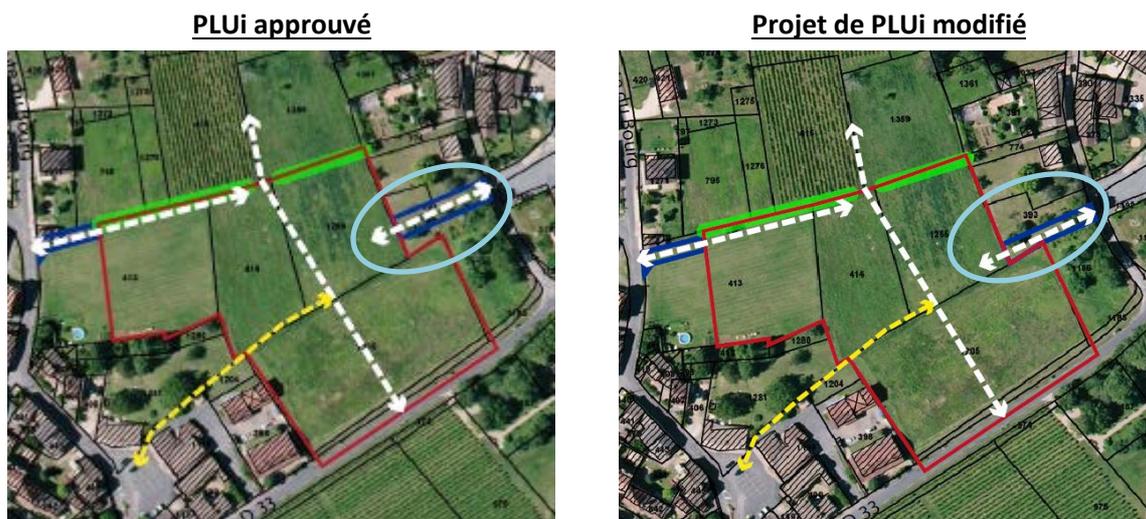


### III.6. Modification d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

#### Carsac-de-Gurson

La modification apportée porte uniquement sur l'accès Est de la zone 1AU (cercle bleu). Le déplacement de l'emplacement réservé n°2 plus au Sud induit un léger recalage de l'accès.

#### Schéma de principe de l'OAP



#### Saint-Vivien

Comme notifié précédemment les zones 2AU et 1AUb, d'ores et déjà identifiées au PLUi, avaient fait l'objet d'un schéma de principe de fonctionnement d'ensemble, avec une voie de desserte reliant les deux voies.

Les principes d'aménagement de l'OAP actuelle sont maintenus.

**Il est porté en complément une interface avec l'espace agricole en bordure Ouest de la nouvelle zone 1AUb.**

Les principes d'aménagement restent inchangés :

#### Déplacements et espace public

La voie de desserte depuis la route de Montpeyroux sera faite de telle façon qu'un prolongement ultérieur pourra être réalisé vers la zone 2AU et relier la route de Carsac.

- Un cheminement doux, reprenant le tracé d'un chemin rural, reliera à terme la zone au bourg ancien (et à l'école située à 250 m).
- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.

- Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...).
- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.
- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir des stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

### Paysage et environnement

- Plantation de haies végétales entre la zone bâtie et l'espace agricole pour assurer une interface de qualité et la protection des habitations.
- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère.
- Traitement des limites séparatives : les clôtures devront être globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales
- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

### Condition d'équipement

- Zones à raccorder à l'assainissement collectif

### Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif de densité de 7 logements/ ha
- Potentiel de logements de la zone 1AUb : 8



#### Légende

##### Déplacements

- Voie interne à créer
- Principe de cheminement doux

##### Paysage et environnement

- Plantation des interfaces avec l'espace agricole
- Préservation d'un espace tampon entre la zone 2AU et le bourg ancien

## Villefranche-de-Lonchat

Compte tenu de la modification du zonage sur le secteur de la Grand Font (voir chapitre précédent), une nouvelle OAP a été définie sur la zone 1AUc.

Celle-ci prend en compte les nouvelles contraintes du secteur :

- l'impossibilité d'accès à la zone par l'Est et la rue du Lac, bloqué par les nouvelles constructions.
- n'autoriser qu'un seul accès sur la RD 10, à partir de l'accès qui existe déjà pour les engins agricoles.
- Maintenir un espace tampon entre la RD 10 et les nouvelles constructions.



### Légende

#### Déplacements

←---○ Voie interne à créer

#### Paysage et environnement

■ Zone d'implantation des constructions

■ Bande tampon végétalisée avec la route départementale

■ Plantation des interfaces avec les constructions existantes et l'espace agricole

**Les principes d'aménagement sont revus en conséquence :**

### Déplacements et espace public

Il est créé un seul accès sur la RD 10, à partir de l'accès qui existe déjà pour les engins agricoles.

- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.
- Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...)
- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.
- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir stationnements occasionnels/complémentaires le long de la voie.

### Paysage et environnement

- Maintien d'un espace tampon entre la RD 10 et les nouvelles constructions.
- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère.

- Traitement des limites séparatives : les clôtures devront être globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales
- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol : noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

### Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif de densité de 7 lgts/ ha
- Potentiel de logements : 5

## III.7. Modification du règlement

Les points proposés à modification du règlement résultent d'un certain nombre de difficultés d'application : clarifications et / ou précisions à porter à certains libellés ; spécificités du territoire à mieux prendre en compte ; prescriptions complémentaires à préciser en matière de qualités architecturales (toitures).

Des ajustements de règles ont également été proposés dans certains cas pour palier des problèmes de mise en œuvre.

### III.7.1. Zone UE - caractère de la zone

Pour rappel, la zone UE concerne une zone spécifique à vocation d'équipements.

Le libellé est précisé afin que soit bien pris en compte la possibilité d'y réaliser des équipements de santé.

**Le libellé est ainsi précisé :**

Zone UE - PLUI actuel	Zone UE - PLUI modifié
<p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Il s'agit d'une zone spécifique à vocation d'équipements (scolaires, sportifs, culturels, communaux au sens large, cimetières ...).</p>	<p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Il s'agit d'une zone spécifique à vocation d'équipements (scolaires, sportifs, culturels, <b>hospitaliers, et de santé - maisons de retraites, EHPAD ...</b>), cimetières et autres équipements communaux au sens large, ...).</p>

### III.7.2. Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Zones A2 et N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### Extension des constructions à usage d'habitation

La communauté souhaite faire évoluer légèrement la règle d'extension des bâtiments d'habitation en zone A et N, afin de ne pas défavoriser les petites constructions.

En effet la règle actuelle retenue au PLUI notifie que l'extension des constructions est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant, règle qui favorise les habitations de grande taille. L'extension est limitée à 75 m<sup>2</sup>.

Il a été retenu de modifier le libellé au profit d'une double règle :

A la règle initiale est adjointe une possibilité alternative ainsi libellé « extension des constructions à usage d'habitation limitée à 50 m<sup>2</sup> dans la limite d'un doublement de la surface initiale ».

Le tableau comparatif ci-après illustre le fait que les constructions de petite taille ont des possibilités élargies avec cette règle alternative.

Exemples	Extension maximale	
Superficie du bâtiment	+30% de l'emprise au sol initiale	Extension limitée à 50 m <sup>2</sup>
250 m <sup>2</sup>	<b>+75 m<sup>2</sup></b>	+50 m <sup>2</sup>
200 m <sup>2</sup>	<b>+60 m<sup>2</sup></b>	+50 m <sup>2</sup>
150 m <sup>2</sup>	+45 m <sup>2</sup>	<b>+50 m<sup>2</sup></b>
110 m <sup>2</sup>	+33 m <sup>2</sup>	<b>+50 m<sup>2</sup></b>
70 m <sup>2</sup>	+21 m <sup>2</sup>	<b>+50 m<sup>2</sup></b>
40 m <sup>2</sup>	+12 m <sup>2</sup>	<b>+40 m<sup>2</sup></b>

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

Zones A et N - PLUI actuel	Zones A et N - PLUI modifié
<b>Article A2 et N2 (extrait)</b> <b>Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</b> .... - L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi), pour une extension maximale de 75 m <sup>2</sup> .	<b>Article A2 et N2 (extrait)</b> <b>Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</b> .... - L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. <b>L'extension des constructions à usage d'habitation sera limitée, soit :</b> - à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi), pour une extension maximale de 75 m <sup>2</sup> . - à 50 m <sup>2</sup> dans la limite d'un doublement de la surface initiale.

## Annexes (articles A.2 et N.2 et définition au glossaire d'une « annexe »)

La communauté de communes a enregistré à la marge des difficultés d'application de la règle de distance maximale des annexes de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants. Cette distance est portée à 30 mètres dans le cadre de la modification.

Il a en outre été précisé que la notion d'annexes intégrait les piscines.

Zones A et N - PLUI actuel	Zones A et N - PLUI modifié
<p><b>Article A2 et N2 (extrait)</b> <b>Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</b> .... - La construction d'annexes dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes devront être situées à une distance maximale de <b>20 mètres</b> des bâtiments d'habitation existants.</p>	<p><b>Article A2 et N2 (extrait)</b> <b>Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</b> .... - La construction d'annexes (<b>dont piscines</b>) dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes devront être situées à une distance maximale de <b>30 mètres</b> des bâtiments d'habitation existants.</p>

Par souci de clarté et de compréhension la définition d'une « construction annexe » a également été précisée et modifiée dans le glossaire porté en annexe du règlement ; définition qui pouvait être mal interprété quant au statut d'une piscine.

### Définitions – Constructions annexes (ou "annexe")

PLUI actuel – Définitions	PLUI modifié – Définitions
<p>Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale (pouvant être habitat, commerce, artisanat, ...) située sur la même unité foncière. Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, débarras, réserves, ... Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU pour ces dernières.</p>	<p>Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.</p>

### Changement de destination des bâtiments

Une précision est apportée au règlement afin de faire apparaître que les **changements de destination** des bâtiments, sont autorisés dans les secteurs de STECAL même s'ils n'ont pas été portés au plan de zonage.

Zones A, N, NT - PLUI actuel	Zones A, N et NT - PLUI modifié
<p>- Le changement de destination des bâtiments, qui sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, et listés au rapport de présentation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.</p>	<p>- Le changement de destination des bâtiments, qui sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, <b>ou situés dans les STECAL</b>, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.</p>

## Zone N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Ajouts spécifiques à la zone N

En plus des évolutions communes à la zone A et N, des évolutions spécifiques à la zone N sont à noter concernant les occupations et utilisations du sol.

Ayant rencontré plusieurs difficultés la communauté de communes souhaite autoriser la possibilité d'implanter en zone N, la possibilité de construire des bâtiments agricoles de type grange, cabanes, ... (hors constructions à usage d'habitation).

Elle précise le besoin en matière d'exploitation forestière.

Pour plus de clarté (problème avec le service instructeur pour implanter l'équipement pour la fibre en zone Ne), il est également précisé que les constructions et installations nécessaires aux services publics et à des équipements collectifs s'appliquent sur l'ensemble de la zone N et des secteurs de zone N.

Les ajouts aux libellés concernés par une modification sont portés ci-après (en rouge) :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité et à l'exploitation forestière et à la protection de la forêt ; les aires de dépôts de bois.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.
- L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; à des services publics ou d'intérêt collectif.
- Sur l'ensemble de la zone N et des secteurs de zone N, les constructions et installations nécessaires aux services publics et à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Concernant le secteur Nh, l'article N2 est précisé dans son libellé (ajouts en rouge) et article du code de l'urbanisme rectifié :

#### Dans les secteurs Nh

En plus des autorisations ci-dessus admises, sont admises en outre dans le secteur Nh :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation permanente et leurs annexes, conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
  - que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

### Ajout spécifique à la zone NT (secteur NTh)

Il est créé un secteur NTh1, autorisant les mêmes occupations du sol que le secteur NTh, correspondant à un parc de loisirs sur la commune de Villefranche de Lonchats, et pour lequel le projet nécessite une augmentation raisonnée de l'emprise au sol.

## Zones A9 et N9 – zone NT9 – Emprise au sol

Les évolutions de libellés relatives à la règle d'extension des bâtiments d'habitation en zone A et N, ainsi qu'à la taille des annexes sont répercutées à l'article 9.

Par ailleurs, comme notifié précédemment, il est créé un secteur de zone NTh1 correspondant au projet de parc de loisirs sur la commune de Villefranche de Lonchats, qui se substitue aux secteurs NTh et NThI, sans modification de délimitation. Sur le secteur NTh1, l'emprise au sol est de 20%.

Zones A et N - PLUI actuel	Zones A et N - PLUI modifié
<p><b>Article A9 et N9</b> L'extension des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi) et sera limitée à 75 m2.</p> <p>Les annexes ne devront pas excéder <b>35 m2</b> d'emprise au sol. Les piscines ne devront pas excéder 72 m2 d'emprise au sol.</p>	<p><b>Article A9 et N9</b> L'extension des constructions à usage d'habitation sera limitée, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi), pour une extension maximale de 75 m2.</li><li>- à 50 m2 dans la limite d'un doublement de la surface initiale</li></ul> <p>Les annexes ne devront pas excéder <b>40 m2</b> d'emprise au sol. Les piscines ne devront pas excéder 72 m2 d'emprise au sol.</p>

Zone NT - PLUI actuel	Zone NT - PLUI modifié
<p><b>Article NT9</b> Secteur NTh L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.</p> <p>Secteur NThI, NTc, NTI et NgT L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie de la zone.</p>	<p><b>Article NT9</b> <b>Secteur NTh1</b> <b>L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.</b></p> <p>Secteur NTh L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.</p> <p>Secteur NThI, NTc, NTI et NgT L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie de la zone.</p>

### III.7.3. Section 2 – Conditions de l'occupation du sol - Article 11 – Aspect extérieur

#### Constructions neuves d'architecture traditionnelle (zones UA, UB, UC, 1AU, A, N et NT)

##### Toitures

Le libellé actuel laisse apparaître une ambiguïté rédactionnelle.

Il laisse apparaître que seules sont acceptées les tuiles (canal, romanes, plates ...) sauf cas particuliers qui sont précisés. Mais il notifie en fin de paragraphe que les toitures en ardoise et zinc sont acceptées.

Le libellé est repris comme suit.

PLUI actuel	Zone A - PLUI modifié
<p><b>Toitures</b></p> <p>Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est inférieure à 45%</li> <li>- tuile plate ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est supérieure à 120%.</li> </ul> <p>Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise</li> <li>- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront être intégrés à la pente de la toiture.</li> <li>- pour des constructions publiques.</li> <li>- pour des annexes de constructions ou vérandas.</li> </ul> <p>Les toitures en ardoise et zinc sont autorisées.</p>	<p><b>Toitures</b></p> <p><del>Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, avec :</del></p> <p><del>- tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est inférieure à 45%</del></p> <p><del>- tuile plate ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est supérieure à 120%.</del></p> <p><b>Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.</b></p> <p><b>Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Elles seront composées de tuiles plates ou similaires.</b></p> <p>Les tuiles seront de couleur terre cuite non vernissée <b>(zone UA et 1AUa uniquement)</b></p> <p><del>Toutefois, Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les restaurations <b>ou extension</b> de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise</li> <li>- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront être intégrés à la pente de la toiture.</li> <li>- pour des constructions publiques.</li> <li>- pour des annexes de constructions ou vérandas.</li> </ul> <p>Les toitures en ardoise et zinc sont autorisées.</p>

## Zone NT

Il est porté en complément le libellé suivant pour s'assurer d'une bonne insertion paysagère.

### Hébergements touristiques

Les hébergements touristiques de type Habitat Léger de Loisirs (yourtes, cabanes, roulottes), autorisés dans les secteurs NTh et NThl devront garantir une intégration discrète et harmonieuse du projet dans son environnement.

## IV. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

### IV.1. Rectifications d'erreurs matérielles

#### IV.1.1. La prise en compte d'activités existantes en zone N

##### Les Carrières de Thiviers

Les Carrières de Thiviers possèdent une autorisation d'exploiter sur l'ensemble de l'actuelle zone Ng, mais aussi sur d'autres parcelles, qui n'avaient pas été entièrement incluses lors de l'élaboration du PLUi. La dernière autorisation environnementale relative au renouvellement et à l'extension de cette carrière a été approuvée le 20 avril 2022. L'article 1.7.3 de cet arrêté fait notamment référence de la nécessité d'évolution du zonage du PLUi.

Il s'agit ici de prendre en compte cette activité déjà existante sur le territoire et qui n'a pas été entièrement incluse lors de la définition du plan de zonage. Ces évolutions du plan de zonage ne génèrent donc aucune incidence particulière qui n'a pas déjà été prise en compte par les études réglementaires nécessaires à son autorisation d'exploitation.

##### Accueil touristique

L'activité existante (cabanes dans les arbres) n'a pas été portée suite à l'enquête publique comme cela avait été acté.

### IV.2. Suppression ou création d'emplacements réservés

La présente procédure de modification simplifiée vise à :

- Supprimer 8 emplacements réservés, les bénéficiaires associés ayant renoncé à faire jouer les prérogatives leur ayant été consenties pour diverses raisons ;
- Remplacer un emplacement réservé existant (accès vers une zone 1AU) par un nouvel ER en lieu et place de celui supprimé ;
- Créer cinq (dont un en lieu et place d'un ER existant dans le PLUi approuvé) nouveaux emplacements réservés.

La suppression des 8 emplacements réservés devenus inutiles aura une **incidence positive**.

Les incidences générées par de nouveaux emplacements réservés s'avèrent très limitées :

- 2 des 4 nouveaux emplacements réservés se positionnent au sein de l'enveloppe urbaine existante (zones UA, UB ou UE), au droit de sites d'ores et déjà anthropisés. De plus, ces 2 emplacements réservés s'avèrent nécessaires pour des questions d'utilité publique (sécurité incendie pour le premier et sécurisation de voirie pour le second) ;

- Le nouvel emplacement réservé sur la commune de Nastringues, bien que localisé au sein d'une zone A, est inséré – pour sa partie Sud destinée à accueillir le parking – en bordure d'une zone UA qui comporte notamment le cimetière communal dépourvu de stationnement spécifique ;
- Enfin le nouvel emplacement réservé sur la commune de Nastringues s'insère au sein d'une zone N mais consiste à réaliser un parking en lieu et place d'un bâti existant. Il ne génèrera donc pas d'artificialisation des sols supplémentaire.

### IV.3. Evolution ou création de STECAL

#### IV.3.1. Création secteur NThI « Le Brandeau » à Carsac-de-Gurson

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	<p>Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'enjeu floristique particulier. <b>Toutefois des enjeux faunistiques ont été identifiés, liés notamment à la présence avérée de deux espèces d'intérêt patrimonial protégées, le Damier de la succise et le Grand capricorne du chêne.</b> Il est à noter l'absence de zone humide avérée ou potentielle (que ce soit selon les critères botaniques ou pédologiques) sur l'intégralité du site étudié.</p> <p><b>Au regard des sensibilités écologiques identifiées, il est ajouté une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur les secteurs sensibles identifiés.</b> Considérant par ailleurs le fait qu'il s'agit uniquement de permettre la pérennité d'une yourte d'ores et déjà aménagée (pas d'évolution envisagée de l'aménagement), il peut être considéré que <b>le projet de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.</b></p>

Thème	Evaluation des incidences
Consommation de l'espace	<p>Ce nouveau STECAL de 0,19 ha est lié à l'existence d'une yourte qui en constitue le seul aménagement pérenne sur le site. Celle-ci présente une surface très limitée (environ 64 m<sup>2</sup> considérant qu'elle fait 9 m de diamètre) et la procédure vise à pérenniser l'implantation de cette yourte à l'année qui est d'ores-et-déjà implantée de manière temporaire. Ainsi, <b>la consommation d'espace supplémentaire engendrée par ce projet est très limitée</b>. Pour rappel, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5 % de la superficie de la zone NThl. De plus, la création de ce STECAL n'est pas vouée à générer plus ample artificialisation des sols que celle déjà générée.</p>
Trame verte et bleue	<p>Le site n'est pas localisé au sein d'un réservoir de biodiversité. En revanche, il s'intègre au sein d'un corridor écologique forestier. Ce projet n'est pas de nature à compromettre ce corridor de grande envergure, d'autant plus que le caractère naturel du secteur sera majoritairement conservé. Le projet retenu ne génère donc <b>aucune incidence sur la trame verte et bleue locale</b>.</p>
Paysages et patrimoine	<p>La modification vise à pérenniser l'implantation d'une yourte déjà existante en arrière du bâti existant et au sein d'un secteur boisé. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, <b>la création de ce nouveau STECAL ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local</b>.</p>
Ressource en eau	<p>La présente modification simplifiée a pour objet de pérenniser l'implantation d'une yourte déjà existante. De fait, <b>aucune incidence particulière sur la ressource en eau n'est à attendre</b> dans la mesure où l'activité existe déjà, que cette installation n'est pas raccordée au réseau d'alimentation en eau potable (pas de consommation supplémentaire générée donc) et ne génère aucun rejet d'eau usée.</p>

Thème	Evaluation des incidences
Risques naturels et technologiques	<p>Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles.</p> <p>La zone d'implantation retenue du projet est boisée, ainsi <b>un accès pompier est présent ainsi qu'un extincteur aux normes dans la yourte. De fait, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque.</b></p> <p>Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, s'agissant de reconnaître l'existence d'une yourte à vocation de loisirs (ne nécessitant pas de fondation), ceci ne constitue pas un aménagement de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque.</p> <p>Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.</p>
Emissions de gaz à effet de serre	<p>In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. La yourte s'avère déjà existante, le projet consistant à la pérenniser, cela ne générera donc pas d'augmentation significative du trafic routier local.</p>

#### IV.3.2. Création secteur NThI « Brandeau Sud » à Carsac-de-Gurson

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	<p>Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'enjeu particulier lié à la flore patrimoniale. Il est à noter l'absence de zone humide avérée ou potentielle (que ce soit selon les critères botaniques ou pédologiques) sur l'intégralité du site étudié. D'un point de vue faunistique, les enjeux résident surtout en la présence d'une mare (source) en limite Ouest de la zone NThI envisagée favorable à la présence d'amphibiens, les boisements étant également favorables à la présence de certaines espèces d'oiseaux (Pic épeichette, Tourterelle des bois).</p> <p><b>Au regard des sensibilités écologiques identifiées, il est ajouté une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur la mare identifiée en limite Ouest.</b></p> <p>Considérant par ailleurs le fait qu'il s'agit uniquement de permettre l'implantation de deux roulottes au sein du boisement existant (pas de défrichement généré par le projet qui veut s'intégrer au sein du milieu naturel existant), il peut être considéré que <b>le projet de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.</b></p>
Consommation de l'espace	<p>La présente procédure vise la création d'un nouveau STECAL d'une superficie totale de 0,41 ha destiné à l'accueil d'un projet consistant à l'implantation de seulement deux roulottes. De fait, la superficie artificialisée par le projet sera très faible considérant l'emprise au sol des aménagements autorisée en zone NThI (5 %) d'autant plus qu'il s'agit d'aménagements légers facilement enlevables. La consommation d'espace générée par ce nouveau STECAL est de fait très limitée.</p>
Trame verte et bleue	<p>Le site d'étude est localisé en bordure d'un patch du réservoir de biodiversité régional associé à la « forêt de Saint-Cloud et vallée de Lidoire ». Le caractère boisé du secteur ne sera pas impacté (pas défrichement généré par le projet), les installations constituées par les deux roulottes ne sont pas de nature à générer d'impacts sur la trame verte et bleue locale dans la mesure où elles pourront parfaitement s'intégrer au sein de la trame arborée du site.</p>
Paysages et patrimoine	<p>Ce projet s'implante à l'écart de toute habitation, au sein d'un boisement. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne génèrera <b>aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.</b></p>

Thème	Evaluation des incidences
Ressource en eau	<p>La présente modification vise la création d'un nouveau STECAL NThI visant l'installation de 2 roulottes. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement.</p> <p>En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, si leur installation s'avère nécessaire, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelque incidence sur la ressource en eau.</p>
Risques naturels et technologiques	<p>Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles.</p> <p>La zone d'implantation retenue du projet est boisée. <b>Considérant la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage autour du bâti constitué, ainsi que la présence d'un étang à proximité pouvant servir de point d'eau et d'un chemin d'accès existant, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque</b></p> <p>Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, l'implantation de roulottes ne nécessitant pas de fondation, ceci ne constitue pas un aménagement de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque.</p> <p>Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.</p>
Emissions de gaz à effet de serre	<p>In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité de loisirs liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.</p>

### IV.3.3. Création secteur NThI à Montazeau

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	<p>Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'espèce floristique patrimoniale avérée ou potentielle sur le site. L'unique enjeu potentiel identifié réside en la présence possible du Crapaud calamite en reproduction au sein du bassin d'orage existant ainsi que la fréquentation possible du site par certains oiseaux menacés que sont le Verdier d'Europe et le Serin cini au niveau des arbres isolés qui ne seront aucunement concernés par le projet envisagé. <b>Au regard de la nature du projet qui consiste à aménager des chalets tout en préservant les milieux environnants, la création de ce STECAL dans le cadre de la procédure de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.</b></p>
Consommation de l'espace	<p>La procédure de modification simplifiée vise la création d'un nouveau STECAL d'une superficie totale de 0,28 ha. Les chalets en bois, éléments réellement générateurs d'artificialisation sur le site qui ne pourront occuper plus de 5 % de l'emprise conformément au règlement écrit de la zone, seront implantés sur un secteur d'environ 1 700 m<sup>2</sup>. Ainsi, la consommation d'espace s'avère au final limitée, d'autant plus que près de 40% de la zone NThI ne sera aucunement aménagée.</p>
Trame verte et bleue	<p>Le projet retenu n'est pas de nature à générer des incidences sur la trame verte et bleue identifiée : les aménagements seront discrets et intégrés à l'environnement, les arbres existants conservés.</p>
Paysages et patrimoine	<p>La modification vise à implanter des chalets en bois au sein d'un secteur reulé de l'urbanisation et intégré à son environnement (en bordure de boisement et les arbres existants sur le site seront préservés).            Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne générera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.</p>

Thème	Evaluation des incidences
Ressource en eau	<p>La présente modification a pour objet l'installation de cabanes en bois. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement.</p> <p>En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, si leur installation s'avère nécessaire, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelque incidence sur la ressource en eau.</p>
Risques naturels et technologiques	<p>Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles.</p> <p>La zone d'implantation retenue du projet est située en bordure de boisement bien que faiblement boisée en elle-même. <b>Considérant la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage autour du bâti constitué, ainsi que la présence d'un étang à proximité pouvant servir de point d'eau et d'un chemin d'accès existant, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque</b></p> <p>Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau des implantations du bâti, permettant de limiter ce risque.</p> <p>Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.</p>
Emissions de gaz à effet de serre	<p>In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité de loisirs liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.</p>

#### IV.3.4. Création secteur NTh « Grand Jar » à Saint-Géraud-de-Corps

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	<p>Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'enjeu particulier lié à la flore patrimoniale. Il est à noter l'absence de zone humide avérée ou potentielle (que ce soit selon les critères botaniques ou pédologiques) sur</p>

	<p>l'intégralité du site étudié. D'un point de vue faunistique, les enjeux résident surtout en la présence ponctuelle de deux arbres à Grand capricorne du chêne et plus largement en la configuration du boisement qui est favorable à l'avifaune et aux mammifères locaux.</p> <p><b>Au regard des sensibilités écologiques identifiées, il est ajouté une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur les deux arbres à Grand capricorne identifiés.</b> Considérant par ailleurs le fait qu'il s'agit uniquement de permettre l'implantation de chalets au sein du boisement existant (<b>pas de défrichement généré par le projet qui veut s'intégrer au sein du milieu naturel existant</b>), il peut être considéré que <b>le projet de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.</b></p>
Consommation de l'espace	La procédure de modification simplifiée vise la création d'un nouveau STECAL d'une superficie totale de 1,47 ha. Les chalets touristiques, ne constitueront toutefois les seuls éléments réellement générateurs d'artificialisation sur le site, et n'occuperont que maximum 10 % de l'emprise totale du STECAL délimité conformément au règlement écrit en vigueur.
Trame verte et bleue	Le site étudié s'est révélé identifié au sein d'un réservoir de biodiversité associé au massif du Landais (sous-trame des boisements de conifères). Les chalets vont ainsi s'implanter dans ce réservoir, au sein d'un boisement qui, s'il n'est pas constitué de conifères, constitue un réservoir local. Toutefois, les chalets seront implantés de manière à préserver les arbres existants (pas de défrichement généré). Les fonctionnalités écologiques de ce milieu (sous-trame forestière) pourront donc subsister.
Paysages et patrimoine	La modification vise à la création de chalets touristiques vous à être insérés dans le milieu environnant sans toucher aux boisements existants. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne générera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet l'installation de chalets touristiques. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement (activité touristique uniquement). En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, si leur installation s'avère nécessaire, hypothèse qui s'impose car on ne peut

	considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	<p>Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles.</p> <p>La zone d'implantation retenue du projet est boisée.</p> <p><b>Considérant la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage autour du bâti constitué, ainsi que la présence d'un chemin d'accès existant, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque</b></p> <p>Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ce risque.</p> <p>Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.</p>
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité de loisirs liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.

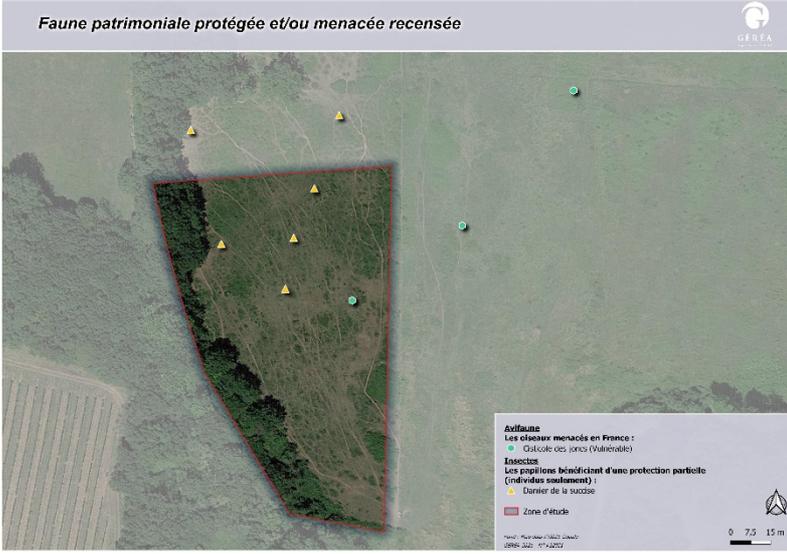
#### IV.3.5. Elargissement et création secteur NTh à Saint-Rémy

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	<p>Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence de véritable enjeu particulier lié à la flore patrimoniale (la présence éventuelle des lotiers protégés, très communs en Aquitaine, si elle se révélait avérée, serait un enjeu réglementaire et non un enjeu patrimonial). Il est à noter l'absence de zone humide avérée ou potentielle (que ce soit selon les critères botaniques ou pédologiques) sur l'intégralité du site étudié. D'un point de vue faunistique, les enjeux sont eux aussi limités, la proximité du plan d'eau au niveau de l'extension de la zone NTh à l'Est conférant néanmoins plus d'intérêt à ce secteur. <b>Considérant le fait que ces extensions de zone NTh se réalisent en lieu et place de STECAL déjà existants, la procédure de modification simplifiée ne génère pas plus d'incidence sur les espèces et milieux présents au regard des aménagements permis dans le PLUi en vigueur.</b></p>

Thème	Evaluation des incidences
Consommation de l'espace	<p>Au total, 1,11 ha de zone NTh sont rajoutés par la présente procédure de modification simplifiée en lieu et place de secteurs identifiés en zone NT ne générant donc pas de consommation d'espace supplémentaire par rapport à la superficie de STECAL aujourd'hui en vigueur dans le PLUi approuvé. De plus, l'ensemble de cette superficie ne sera pas imperméabilisée. Parmi les aménagements prévus, les cabanes dans les arbres ne généreront pas d'imperméabilisation significative. Le reste des aménagements prévus (espace d'accueil à l'Est, bâtiment de stockage et d'entretien de la forêt) généreront une consommation de l'espace restant limitée au regard de la vaste zone NT dans laquelle le projet s'inscrit.</p>
Trame verte et bleue	<p>Le projet retenu n'est concerné par aucun réservoir de biodiversité identifié dans la bibliographie. Il s'agit néanmoins d'un large ensemble boisé, bien qu'intégralement clôturé, donc constituant un réservoir de biodiversité local. Considérant de plus que les aménagements nécessaires ne seront pas de nature à remettre en cause l'intégrité que peut jouer le parc boisé clôturé dans la trame verte et bleue locale, <b>le présent projet ne génère aucune incidence notable sur la trame verte et bleue.</b></p>
Paysages et patrimoine	<p>La modification vise à reconnaître une activité de formation sur le bien-être et l'environnement au sein d'un vaste parc boisé clôturé. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne générera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.</p>

Thème	Evaluation des incidences
Ressource en eau	<p>La présente modification a pour objet l'installation d'un lieu de formation sur le bien-être et l'environnement. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement.</p> <p>En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, si leur installation s'avère nécessaire, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelque incidence sur la ressource en eau.</p> <p><b>Plus largement, au regard des aménagements aujourd'hui autorisés dans le PLUi en vigueur dans cette zone, les incidences générées par la procédure ne seront pas significatives.</b></p>
Risques naturels et technologiques	<p>Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles.</p> <p>La zone d'implantation retenue du projet est boisée.</p> <p><b>Considérant la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage autour du bâti constitué, ainsi que la présence d'un chemin d'accès existant, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque.</b></p> <p>Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ce risque.</p> <p>Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.</p>
Emissions de gaz à effet de serre	<p>In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.</p>

### IV.3.6. Création secteur At1 « Activité d'équithérapie » à Vélines

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	<p>Les prospections naturalistes menées, initialement réalisées sur une emprise plus large que le STECAL in fine délimité ont révélé la présence de véritables enjeux naturalistes : zones humides délimitées selon le critère botanique, habitat d'espèce probable de reproduction de la Pie-grièche écorcheur et de la Cisticole des joncs plus au Sud, mares favorables à la reproduction d'amphibiens, Damier de la succise contacté à plusieurs reprises au sein de l'emprise initialement envisagée pour le STECAL.</p>
	 <p>Plan de zonage modifié initialement envisagé (avant l'application des mesures ERC)</p>  <p>Faune patrimoniale observée au Sud du STECAL At1 retenu.</p>

Thème	Evaluation des incidences
	<p><b>Considérant les sensibilités écologiques identifiées plusieurs mesures d'évitement et de réduction ont été mises en œuvre dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Suppression de la zone At1 initialement délimitée au Sud et vouée à être aménagée par le projet ;</b></li> <li>• <b>Protection des zones humides identifiées et habitats de reproduction probables pour les amphibiens et la Pie-grièche écorcheur via l'ajout de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</b></li> </ul> <p><b>Par l'intermédiaire de la mise en place de ces mesures, il est possible de conclure que le projet de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.</b></p>
Consommation de l'espace	<p>La procédure vise la création d'un nouveau STECAL At d'une superficie de 0,91 ha seulement. Des aménagements très limités sont prévus sur ce site : une yourte déjà existante implantée à l'année ainsi qu'une deuxième (démontable sur pilotis) cette fois remontée tous les ans en période estivale. Le bloc sanitaire est prévu sur au sein du secteur déjà classé en zone Ah dans le PLUi en vigueur. <b>Ainsi, la consommation d'espace restera très limitée pour ce projet.</b></p>
Trame verte et bleue	<p>Le projet retenu n'est concerné par aucun réservoir de biodiversité identifié dans la bibliographie. Considérant de plus les aménagements très ponctuels et limités qui sont prévus, <b>le présent projet ne génère aucune incidence notable sur la trame verte et bleue.</b></p>
Paysages et patrimoine	<p>La modification vise à permettre la réalisation d'aménagements ponctuels (implantation de yourtes) attenants à une habitation isolée. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne générera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.</p>
Ressource en eau	<p>La présente modification a pour objet la pérennisation d'une yourte à l'année et l'implantation d'une autre yourte en période estivale. Les aménagements du projet générateurs de consommation d'eau potable (bloc sanitaire) et de rejets d'eaux usées sont en réalité envisagés au sein de la zone Ah existante. Dans ce cadre, aucune augmentation des prélèvements en eau potable ni de rejets d'eaux usées n'est à attendre.</p>

Thème	Evaluation des incidences
Risques naturels et technologiques	<p>Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles.</p> <p>La zone d'implantation retenue du projet est située à proximité d'un boisement. <b>Considérant la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage autour du bâti constitué, ainsi que la présence d'un chemin d'accès existant, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque.</b></p> <p>Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ce risque.</p> <p>Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.</p>
Emissions de gaz à effet de serre	<p>In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité de loisirs liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.</p>

#### IV.3.7. Création secteur At1 « Péquelèbre » à Vélines

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	<p>Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'enjeu particulier lié à la flore patrimoniale. Il est à noter l'absence de zone humide avérée ou potentielle (que ce soit selon les critères botaniques ou pédologiques) sur l'intégralité du site étudié. D'un point de vue faunistique, les enjeux résident surtout en la présence d'habitats de reproduction potentiels pour les amphibiens (présence suspectée du Triton marbré notamment). <b>Au regard des sensibilités écologiques identifiées, il est ajouté une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur les deux mares identifiées.</b> Considérant l'évitement des habitats à enjeu identifié par l'intermédiaire de la mise en place de cette mesure, il peut être considéré que <b>le projet de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.</b></p>

Thème	Evaluation des incidences
Consommation de l'espace	<p>Le site s'avère en réalité <b>déjà en partie urbanisé</b>. Le projet consistant d'abord à transformer tous les bâtiments en gîtes ou annexes aux gîtes, il ne génère donc pas, dans un premier temps, de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, supplémentaire par rapport à la situation actuelle. La construction de cabanes dans les arbres ou au sol envisagée dans un second temps générera quant-à-elle une consommation d'espace très limitée. Au regard des caractéristiques du projet, <b>l'imperméabilisation supplémentaire générée est donc très réduite</b></p>
Trame verte et bleue	<p>Le projet retenu n'est concerné par aucun réservoir de biodiversité identifié dans la bibliographie. Considérant de plus que les aménagements prévus s'intègrent au sein de la situation existante (aménagement du bâti ou cabanes dans la parcelle forestière), <b>le présent projet ne génère aucune incidence notable sur la trame verte et bleue.</b></p>
Paysages et patrimoine	<p>Le projet retenu s'inscrit en bordure du périmètre de protection lié au monument historique du Château de la Raye (monument partiellement inscrit situé à prêt de 300 m du site). Toutefois, les aménagements prévus par le projet s'intègrent parfaitement au sein du paysage arboré existant (aménagement du bâti ou cabanes dans la parcelle forestière). <b>La création de ce nouveau STECAL ne générera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.</b></p>
Ressource en eau	<p>La présente modification a pour objet d'une part, à transformer tous les bâtiments en gîtes ou annexes aux gîtes, puis dans un second temps la construction de cabanes. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement.</p> <p>En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, si leur installation s'avère nécessaire, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.</p>

Thème	Evaluation des incidences
Risques naturels et technologiques	<p>Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles.</p> <p>La zone d'implantation retenue du projet est partiellement située au sein d'un boisement. <b>Considérant la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage autour du bâti constitué, ainsi que la présence d'un chemin d'accès existant, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque.</b></p> <p>Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, le projet prenant place au niveau du bâti existant et l'implantation de cabanes dans les arbres ne nécessitant pas de fondation, ceux-ci ne constituent pas des aménagements de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque.</p> <p>Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.</p>
Emissions de gaz à effet de serre	<p>In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité de loisirs liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.</p>

#### IV.3.8. Création secteur Ny « Gué de la résine » à Saint-Géraud-de-Corps

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	<p>Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'enjeu particulier lié à la flore patrimoniale. Il est à noter l'absence de zone humide avérée ou potentielle (que ce soit selon les critères botaniques ou pédologiques) sur l'intégralité du site étudié. D'un point de vue faunistique, les enjeux résident surtout en la présence ponctuelle de trois arbres à Grand capricorne du chêne.</p> <p><b>Au regard des sensibilités écologiques identifiées, il est ajouté une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur les trois arbres à Grand capricorne identifiés.</b></p> <p>Considérant l'évitement des arbres à enjeu identifié par l'intermédiaire de la mise en place de cette mesure, il peut être considéré que <b>le projet de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.</b></p>

Thème	Evaluation des incidences
Consommation de l'espace	En conformité avec le règlement de la zone Ny, l'emprise au sol du bâtiment sera limitée à 15% de la superficie du terrain. Ainsi, le cabinet occupera une superficie maximale de 250 m <sup>2</sup> , ce qui représente une consommation d'espace limitée au regard de l'emprise elle aussi très limitée du STECAL de 0,17 ha.
Trame verte et bleue	Le projet retenu n'est concerné par aucun réservoir de biodiversité identifié dans la bibliographie. Toutefois, le boisement en bordure Est, associé à un petit cours d'eau, peut être utilisé comme zone relais pour la faune locale ou habitat pour les espèces liées au cours d'eau. Ce secteur sera préservé par le projet retenu considérant les obligations de retrait de toute construction vis-à-vis des limites séparatives en zone Ny, ne générant donc <b>aucune incidence sur la trame verte et bleue locale</b> .
Paysages et patrimoine	La modification vise à permettre l'installation d'un cabinet d'infirmiers en continuité du bâti existant au niveau du hameau Gué de la résine, en bord de route sur une parcelle de prairie mésophile de fauche. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne générera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet l'installation d'un cabinet d'infirmiers. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau est à prévoir, qui restera toutefois limitée quantitativement. En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelque incidence sur la ressource en eau.

Thème	Evaluation des incidences
Risques naturels et technologiques	<p>Trois risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt, retrait-gonflement des argiles et inondation par remontée de nappe.</p> <p>La zone d'implantation retenue du projet est en bordure de boisement. <b>Considérant la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage autour du bâti constitué, ainsi que la présence d'une route existante facilitant la desserte du site par les véhicules de secours incendie, le projet ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque.</b></p> <p>Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ce risque.</p> <p>Vis-à-vis du risque d'inondation par remontée de nappe, celui-ci est de type inondation de cave, l'eau ne dépassant le niveau du terrain naturel. Ainsi, au regard de la nature de l'activité, ce risque ne constitue pas une véritable contrainte (pas de nécessité d'avoir un sous-sol).</p> <p>Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.</p>
Emissions de gaz à effet de serre	<p>In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.</p>

#### IV.4. Autres évolutions mineures du règlement graphique

Les incidences générées par ces évolutions du zonage s'avèrent très limitées :

- 4 des 5 objets se positionnent au sein de l'enveloppe urbaine existante (zones U et AU). L'évolution du zonage se justifie alors pour des raisons qui ne génèrent pas d'incidence supplémentaire par rapport à la situation actuelle dans le PLUi en vigueur ;

- concernant le passage de N en Ne à Villefranche-de-Lonchat, celui-ci est motivé par l'extension du parc public sur la zone Ne existante. Ceci se fait en parallèle de la suppression de l'emplacement réservé n°3, au droit du secteur concerné par le passage en zone Ne, qui avait pour objectif l'extension du cimetière (ce qui aurait également nécessité un passage en zone Ne).

## IV.5. Ajout de changements de destination

L'ajout cumulé de ces nouveaux bâtiments identifiés susceptibles de changer de destination ne remet pas en cause la protection du patrimoine naturel, paysager ou architectural de l'agglomération. Il ne remet pas non plus en cause la protection des captages d'alimentation en eau potable du territoire et n'augmente pas significativement la pression sur la ressource en eau, **leur ajout ne remettant pas en cause l'économie générale du projet de PLUi, qui en compte déjà 133, soit une augmentation de 28,6 % à l'issue de cette procédure.** En matière d'assainissement, ces habitations créées devront nécessairement bénéficier d'un dispositif d'assainissement autonome (non raccordables aux réseaux d'assainissement collectifs). Dans l'hypothèse où les installations sont conformes et adaptées aux sols en présence (hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer les installations surtout nouvelles comme non conformes), l'assainissement non collectif n'a pas plus d'incidences par unité de traitement sur les milieux récepteurs que l'assainissement collectif.

Vis-à-vis de l'enjeu spécifique **trame verte et bleue**, les changements de destination ajoutés ne généreront pas d'incidence par rapport à la situation actuelle : il s'agit de bâtiments déjà existants (pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels générée) positionnés au sein de hameaux déjà habités (réseaux présents à proximité immédiate). **A noter qu'aucun des bâtiments identifiés n'est positionné au sein d'une zone Np constituant des secteurs à enjeu particulier en matière de trame verte et bleue ou paysage.**

## IV.6. Evolutions du règlement écrit

Au regard de la nature des évolutions du règlement écrit proposées dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée, ces dernières visent à préciser ou clarifier certaines dispositions du règlement écrit. En effet, la Communauté de communes Montaigne Montravel et Gurson entend faire de ce document, un document « vivant » qui s'adapte en utilisant le « retour d'expérience » de ses utilisations afin de résoudre des difficultés de mise en œuvre inévitables et préciser certaines dispositions.

Les évolutions permises par la présente modification simplifiée n'augmentant pas les capacités d'accueil (hors l'augmentation raisonnée de l'emprise au sol relative au projet de parc de loisirs de Villefranche-de-Lonchat), elles n'occasionneront aucune incidence significative sur la ressource en eau, que ce soit via l'augmentation des prélèvements en eau potable ou sur les effluents générés traités par le système d'assainissement communal. Les impacts directs de cette modification sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements ou même plus largement sur la biodiversité et les trames verte et bleue sont donc non significatifs.

**Elles permettent néanmoins d'assurer une meilleure intégration paysagère des constructions nouvelles et aménagement associés (résidences démontables en particulier).**

## IV.7. Modifications d'OAP

Les évolutions apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée sont rendues nécessaires en raison des évolutions du plan de zonage générées. Les principes d'aménagement actuellement en vigueur sont globalement maintenus, l'OAP de Villefranche tenant néanmoins désormais compte des différentes nouvelles contraintes s'imposant à la zone. Vis-à-vis du potentiel de logements au droit de chaque zone AU, celui-ci évolue à la marge (**maintien des objectifs de densité en vigueur, seule la superficie des zones AU évolue tout en restant dans l'enveloppe de zone urbaine délimitée**) ne générant aucune incidence significative en matière de consommation d'espace ou de pression sur la ressource en eau.

**Les évolutions apportées permettent néanmoins d'assurer une meilleure intégration paysagère des constructions nouvelles via l'ajout de la création d'interfaces végétalisées avec les constructions existantes et l'espace agricole.**

## IV.8. Bilan global des évolutions de superficies dans le cadre de la modification

L'ensemble des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) présentés dans le cadre de la modification simplifiée représentent au bilan une superficie de 5,66 hectares, soit une valeur très limitée au regard des 26 545 hectares de zones agricoles et naturelles (0,02%). Pour précision, les parcelles classées en STECAL représentent par ailleurs 1,76 % des superficies globales de l'ensemble des secteurs de STECAL du PLUI (322 ha).

Création de STECAL	Surface en ha
<b>– secteurs At1</b>	
Vélines – La Canopée	0,91
Vélines – Péquelèbre	1,12
<b>Sous-total At1</b>	<b>2,03</b>
<b>– secteurs NThI</b>	
Carsac-de-Gurson - Le Brandeau	0,19
Carsac-de-Gurson - Brandeau Sud	0,41
Montazeau	0,28
<b>Sous-total NThI</b>	<b>0,88</b>
<b>– secteurs NTh</b>	
Saint-Géraud-de-Corps - Grand Jar	1,47
Saint-Rémy Sur Lidoire - Pamperdu	1,11
<b>Sous-total NTh</b>	<b>2,58</b>
<b>Secteur de zone Ny</b>	
Saint-Géraud-de-Corps – Gué de la résine	0,17
<b>Sous-total Ny</b>	<b>0,17</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5,66</b>

En outre comme développé précédemment l'ensemble des secteurs ont fait l'objet d'analyses environnementales, qui ont conduits à des ajustements des périmètres de projet initiaux et/ou la création de prescriptions de préservation afin de minimiser les impacts environnementaux.

**Concernant les modifications mineures de zonage, l'équilibre au sein des zones urbaines et à urbaniser est négligeable.**

Ainsi la zone UB est abondée de 2,05 ha (1,54 ha soustraits à la zone 1AU et 0,51 ha à la zone UE). Le bilan des zones 1AU et 2AU est tout à fait mineur puisqu'il représente 200 m<sup>2</sup> en faveur de la zone 2AU.

## V. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée, comme précisé aux articles L151-31, L.153-36 et L.153-45 du code de l'Urbanisme, portant distinction de la révision et de la modification (de droit commun et simplifiée), respecte les critères suivants :

➤ **Ne pas modifier les orientations définies dans le PADD**

➤ **Ne pas avoir pour effet de réduire**

- un espace boisé classé,
- une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification simplifiée ne modifie pas l'équilibre entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles. Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé.

➤ **Ne pas comporter de graves risques de nuisances**

La modification simplifiée proposée n'est pas de nature à générer des risques de nuisances.

La modification simplifiée du PLUi est donc conforme aux prescriptions des articles L-151-31, L.153-36 et L.153-45 du code de l'Urbanisme.

## VI. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification du PLUi est compatible avec :

**- les lois d'aménagement et d'Urbanisme**

Par sa nature et son caractère limité, la modification respecte les lois d'aménagement et d'urbanisme actuellement en vigueur ainsi que l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

### **- les Servitudes d'Utilité Publique**

La modification du PLUi respecte les servitudes d'utilité publique figurant au dossier de PLUi approuvé.

### **- les Projets d'Intérêt Général**

La communauté de communes Montaigne Montravel et Gurson n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un Projet d'Intérêt Général.

## **VII. COMPOSITION DU DOSSIER ET PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE**

### **1 – Composition du dossier**

---

Le dossier comporte les pièces suivantes :

- Le présent rapport de présentation
- Le règlement modifié
- Les OAP modifiées
- Le complément à l'annexe 1 du RP : Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

### **2 – Suivi de la procédure**

---

Le projet de modification simplifiée est notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme.

Il sera ensuite mis à disposition du public, accompagné, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

A l'issue de la mise à disposition, le président en présentera le bilan devant le conseil communautaire, pour adoption du projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.



Montaigne Montravel et Gurson  
Communauté de Communes

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Portant les effets d'un Schéma de Cohérence Territorial

## Modification simplifiée n°1



### Complément à l'annexe 1 au Rapport de Présentation

- Les emplacements réservés
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

PLUi approuvé en conseil communautaire le 27 septembre 2018

**Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvé en conseil communautaire le**

Juillet 2022



## SOMMAIRE

---

<b><i>Les emplacements réservés</i></b>	<b>4</b>
Ajouts	4
Suppressions	4
<b><i>Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination – ajouts</i></b>	<b>6</b>

## Les emplacements réservés

Les **emplacements réservés** sont délimités au PLUi en application, de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme.

Ils sont réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire. Les emplacements réservés posent une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

### AJOUTS

Les emplacements réservés ci-dessous viennent compléter la liste existante du PLUi.

N°	Désignation de l'opération	Destinataire	Surface et/ou largeur d'emprise moyenne	Commune
2	Création d'une voie d'accès vers zone 1AU	Commune	347 m <sup>2</sup> / 8 m	CARSAC-DE-GURSON
1	Création d'un parking et d'un espace public	Commune	3931 m <sup>2</sup>	NASTRINGUES
1	Création d'un parking	Commune	237 m <sup>2</sup>	SAINT-SEURIN-DE-PRATS
6	Elargissement d'une voie communale	Commune	171 m <sup>2</sup> / 1 m	SAINT-VIVIEN
11	Création bâche incendie	Commune	346 m <sup>2</sup>	SAINT-VIVIEN

### SUPPRESSIONS

Les emplacements réservés ci-dessous sont retirés de la liste existante du PLUi.

N°	Désignation de l'opération	Destinataire	Surface et/ou largeur d'emprise moyenne	Commune
<del>2</del>	<del>Création d'une voie d'accès vers zone 1AU</del>	<del>Communauté de communes</del>	<del>400 m<sup>2</sup>/ 8 m</del>	<del>CARSAC-DE-GURSON</del>
<del>6</del>	<del>Intervention salubrité (ancienne coopérative)</del>	<del>Commune</del>	<del>987 m<sup>2</sup></del>	<del>LAMOTHE-MONTRAVEL</del>
<del>10</del>	<del>Elargissement de la RD 936 (sécurité)</del>	<del>Communauté de communes</del>	<del>184 m<sup>2</sup>/ 2 m</del>	<del>LAMOTHE-MONTRAVEL</del>
<del>1</del>	<del>Agrandissement du cimetière</del>	<del>Commune</del>	<del>4359 m<sup>2</sup></del>	<del>SAINT-MARTIN-DE-GURSON</del>

4	Création d'une voie d'accès vers zone 1AU bourg SO	Communauté de communes	273 m2/ 8 m	VELINES
3	Agrandissement du cimetière	Commune	1700 m2	VILLEFRANCHE DE LONCHAT
4	Création d'un parc public	Commune	4062 m2	VILLEFRANCHE DE LONCHAT
5	Création d'un accès piéton	Commune	500 m2/ 6 m	VILLEFRANCHE DE LONCHAT

## Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination – ajouts

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

En zone agricole, ce changement est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ; en zone naturelle, il est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

La procédure à mettre en œuvre est la suivante :

- 1) Le demandeur s'assure que le bâtiment pour lequel il dépose une demande d'autorisation d'urbanisme est désigné au PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- 2) Le demandeur justifie que son projet « ne compromet ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ».
- 3) Le maire envoie un exemplaire de la demande d'autorisation de travaux et les éléments justificatifs au secrétariat la CDPENAF ou de la CDNPS.
- 4) La CDPENAF ou la CDNPS rend un avis conforme. Une absence d'avis au-delà d'un mois vaut avis favorable.

### • Bonneville et St-Avit-de-Fumadières

N° de parcelle	Nature	Photos
AE 361	Bâtiment agricole	

### • Lamothe-Montravel

N° de parcelle	Nature	Photos
AE 472 et 470	Annexe habitation	

AD 134	Ancien chai		
AD 134	Dépendance		
AD 140	Dépendances		
AD 140	Grange		
AI 440	Grange		
AI 427	Ancien bâtiment agricole		
AI 440	Grange		
AI 625	Ancien bâtiment agricole et garage		

AI 27	Grange	
AI 190	Ancien chai	
AK 38	Ancien bâtiment agricole	

- Montacret**

N° de parcelle	Nature	Photos
AC 93	Grange	
AB 63	Grange	

AL 06	Ancien bâtiment agricole	
AE 1166	Cabanon en parpaings et tôle.	
AZ 145	Hangar agricole	
AE 243	Hangar	
AD 181	Grange	
AC 143	Grange	

AH 252	Grange	
--------	--------	--

- Nastringues**

N° de parcelle	Nature	Photos
AD 297	Grange	
AI 87	Ancien chai à barriques	
AD 329	Grange	
AC 366	Bâtiment agricole	

- **Saint-Antoine-de-Breuilh**

N° de parcelle	Nature	Photos	
ZC 169	Hangar à tabac		
AK 300	Grange en pierre – PPRi rouge en partie		
AM 33	Grange en pierre		

- **Saint-Martin-de-Gurson**

N° de parcelle	Nature	Photos	
AW 234 244	Atelier-garage		

- **Saint-Méard-de-Gurçon**

N° de parcelle	Nature	Photos
AW 237	Grange	
AW 244	Grange	
AV 360	Annexes	
AV 359	Grange	
AI 85	Ancienne habitation	

AZ 136	Grange	
AX 89	Ancien bâtiment agricole	

- Villefranche-de-Lonchat**

N° de parcelle	Nature	Photos
A2847 et A2857	Garage	

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal portant les effets d'un Schéma de COhérence Territorial

## Modification simplifiée n°1



### 3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLUi approuvé par délibération du conseil communautaire du 27 septembre 2018

Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvé en conseil communautaire le

**Juillet 2022**



## Articulation de la zone 1AUb au centre-bourg

### Situation

Le bourg historique de Carsac (au Sud-Ouest), juché sur son promontoire, s'est développé vers le Nord. A quelques dizaines de mètres à l'Est, se situe un hameau regroupé autour de l'ancienne coopérative. Au coeur du triangle bâti se trouvent des parcelles en déprise agricole, qui ont vocation à accueillir le développement futur du bourg.

Bien que le centre-bourg ne concentre que peu d'équipements et de services (la mairie, une salle des fêtes et l'église), on notera toutefois la présence d'une épicerie dans un local communal (fruit d'une volonté forte de la municipalité de proposer un petit commerce sur son territoire).

La zone 1AUb, de 1,3 ha, est située entre le bourg et le hameau voisin. Elle est occupée par de la prairie et de la friche (voir photo ci-contre).

A l'heure actuelle, la commune n'est pas équipée d'un réseau d'assainissement collectif mais des études sont en cours.

### Objectifs et enjeux

- Renforcer le centre-bourg par l'accueil de nouveaux habitants.
- Développer une urbanisation en épaisseur au sein du tissu bâti existant.

### Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif de densité de 7 lgts/ ha
- Potentiel de logements : 7



## Articulation de la zone 1AUb au centre-bourg

### Principes d'aménagement

#### Déplacements et espace public

- La voie d'accès principale se fera à partir de la RD 33. Une sortie vers le Nord devra être garantie (partie Nord actuellement en zone agricole mais qui pourra être à terme urbanisée).  
Le carrefour avec la RD 33 devra être sécurisé (autorisation à valider auprès du Département).
- Un accès par l'Ouest (route du bourg) et/ou par l'Est (hameau de la coopérative) complètera le maillage routier. Des emplacements réservés (ER) sont inscrits au plan de zonage à cet effet.
- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.
- Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...)
- Une liaison douce sera créée pour relier directement le centre-bourg en voie propre.
- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.
- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir des stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

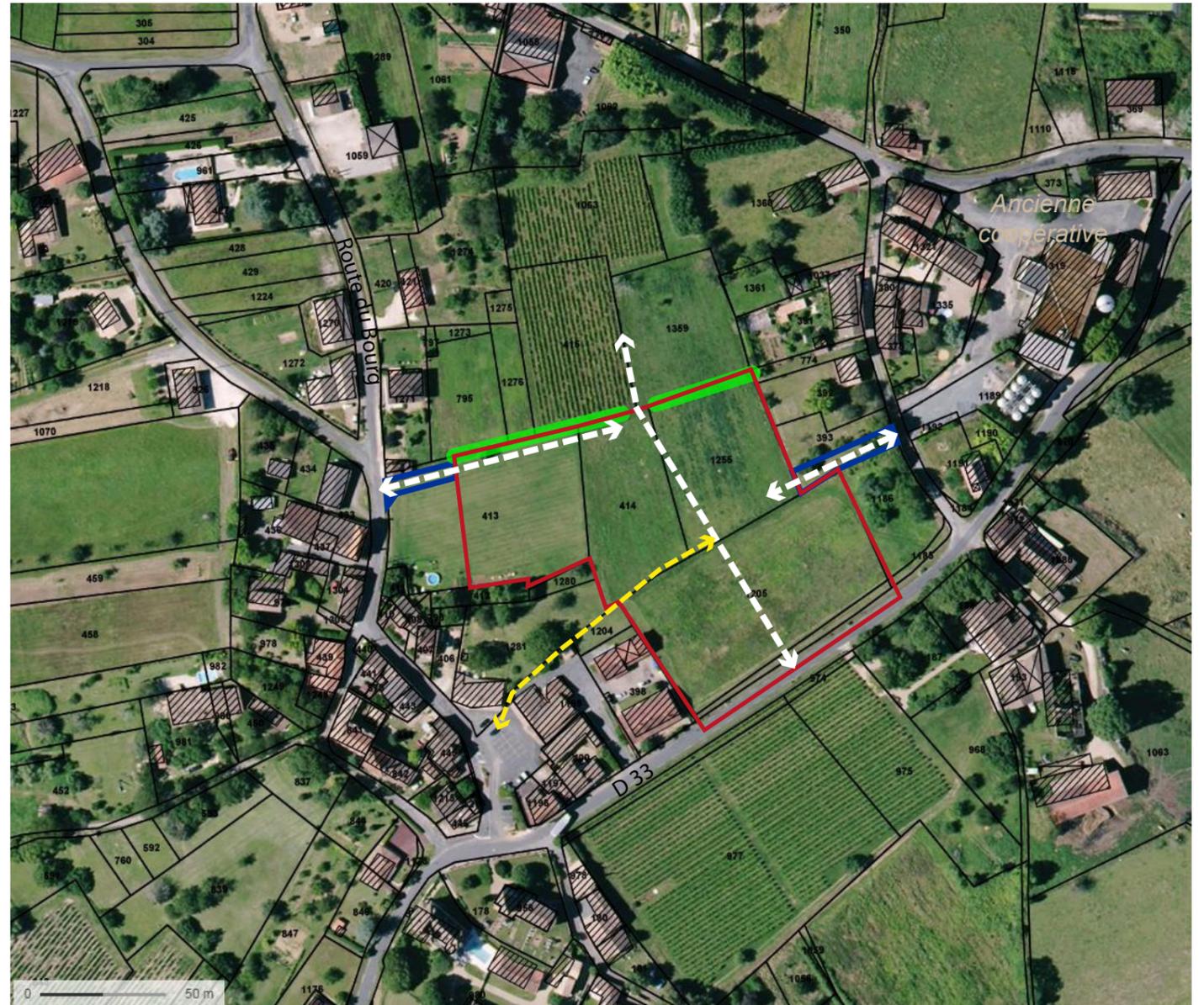
#### Paysage, environnement et risque

- Plantation de haies végétales entre la zone bâtie et l'espace agricole pour assurer une interface de qualité et la protection des habitations.
- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère.
- Traitement des limites séparatives : les clôtures devront être globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales
- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

#### Condition d'équipement

- Zone à raccorder à l'assainissement collectif si le projet de réseau aboutit.

### Schéma de principe



#### Légende

##### Déplacements

- ←---→ Voie interne à créer
- ←---→ Principe de cheminement doux
- ▭ Emplacement réservé

##### Paysage, environnement et risque

- Plantation des interfaces avec l'espace agricole

### Articulation des zones AU au centre-bourg

#### Situation

Le bourg de Saint-Vivien a conservé une morphologie dense autour de son noyau ancien, au coeur de l'espace viticole.

Afin d'éviter une urbanisation linéaire, elle a opté pour des zones de développement (zone 1AUb de 1,25 ha à l'Ouest et 2AU de 1,27 ha à l'Est) en épaisseur au Nord du bourg. On notera que la partie centrale, plantée de vignes a été rétrogradée en zone agricole (2AU au PLU de 2009) bien qu'elle soit à terme prévue dans l'enveloppe urbaine.

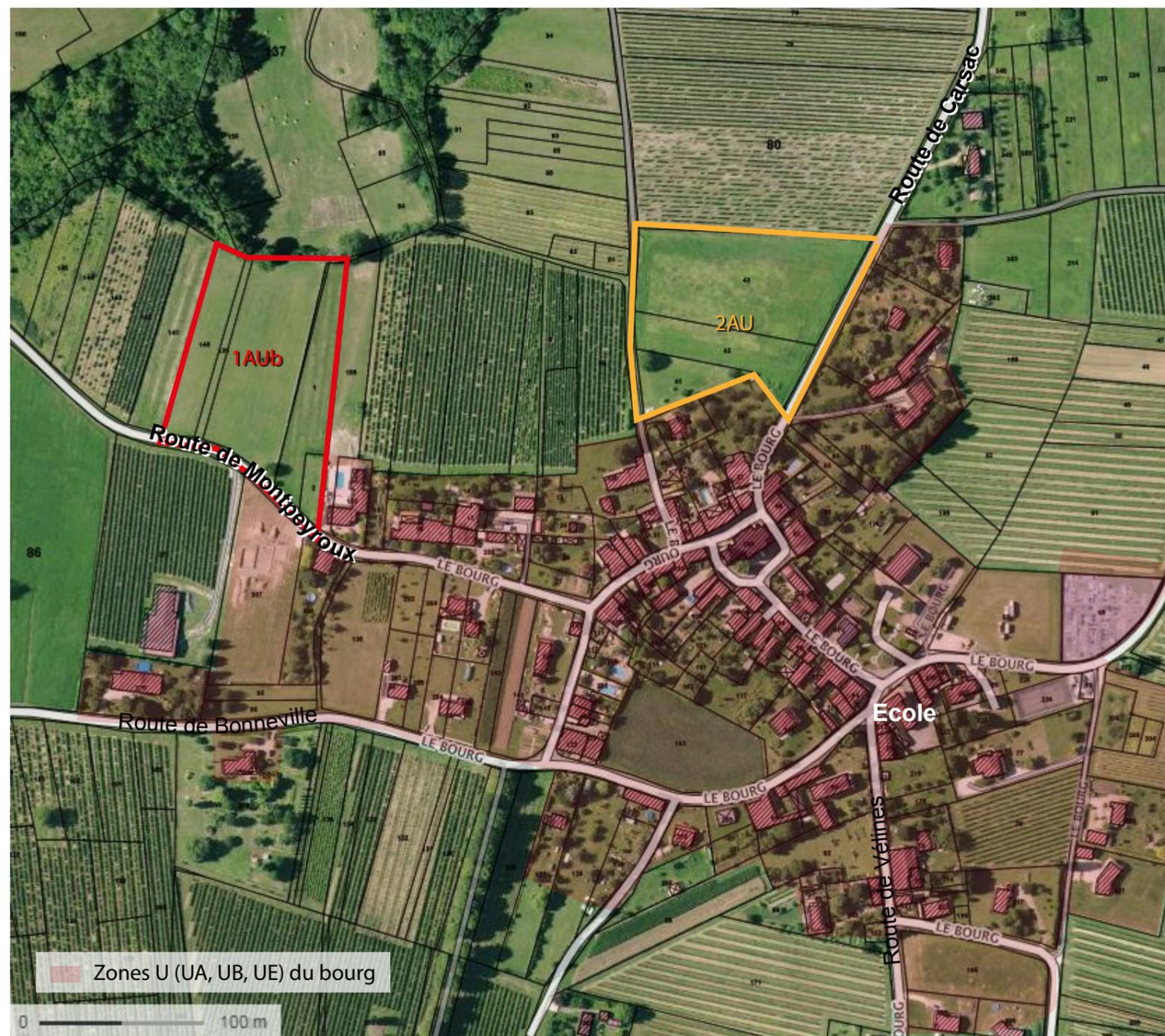
La commune a récemment réalisé des travaux importants avec la création d'un réseau d'assainissement collectif et d'une station d'épuration (située au Nord-Ouest du bourg) desservant le bourg.

#### Objectifs et enjeux

- Renforcer le centre-bourg autour des réseaux récemment réalisés.
- Préserver l'espace viticole avec un développement urbain en épaisseur et en continuité de l'existant.
- Penser l'aménagement du bourg de façon globale et cohérente, notamment dans la connexion entre les différentes zones urbaines et à urbaniser.

#### Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif de densité de 7 logements/ ha
- Potentiel de logements de la zone 1AUb : 8



## Zone 1AUb du Nord du bourg

### Principes d'aménagement

#### Déplacements et espace public

- Zone 1AUb :  
La voie de desserte depuis la route de Montpeyroux sera faite de telle façon qu'un prolongement ultérieur pourra être réalisé vers la zone 2AU et relier la route de Carsac.
- Un cheminement doux, reprenant le tracé d'un chemin rural, reliera à terme la zone au bourg ancien (et à l'école située à 250 m).
- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.
- Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...).
- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.
- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir des stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

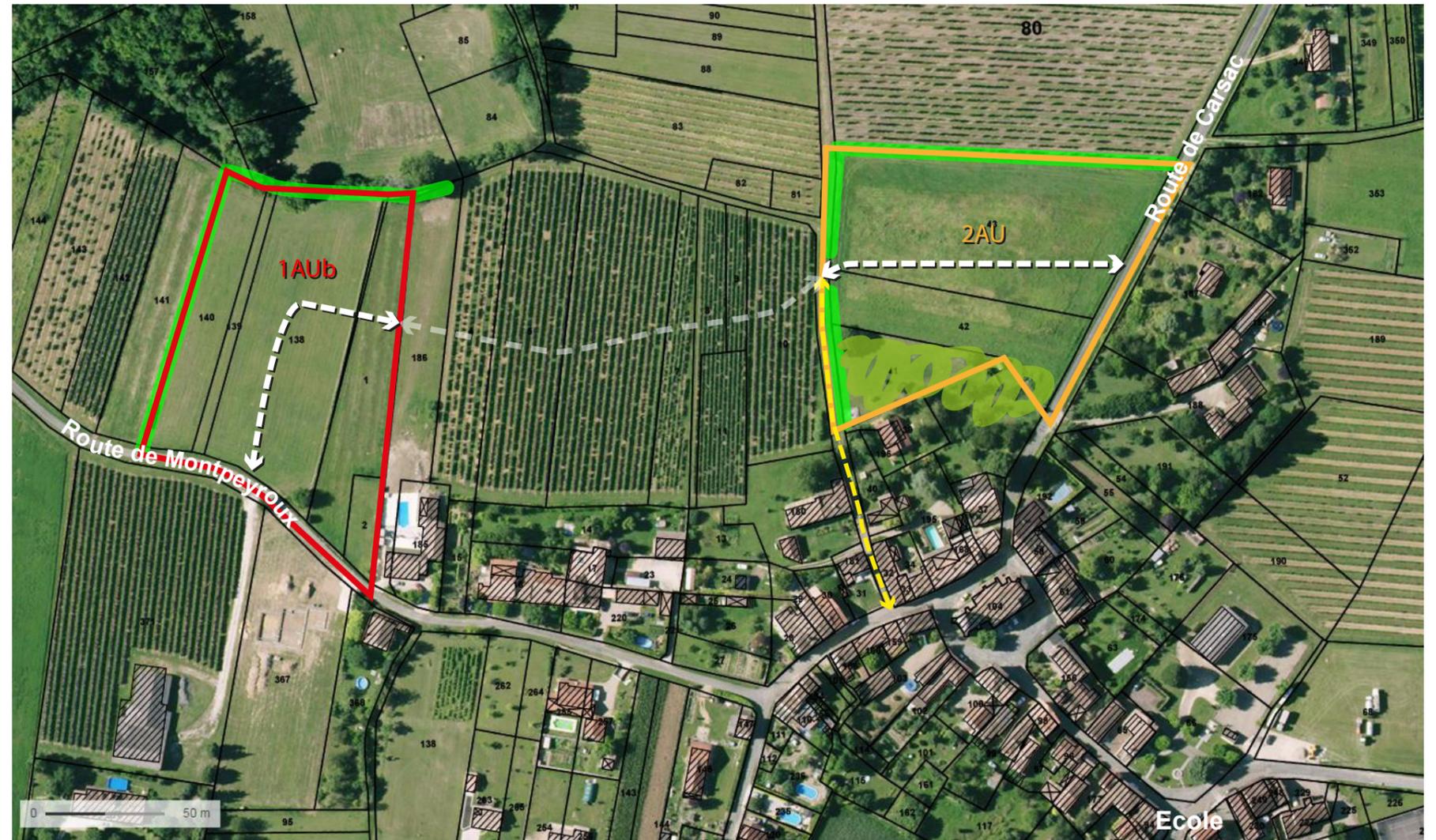
#### Paysage et environnement

- Plantation de haies végétales entre la zone bâtie et l'espace agricole pour assurer une interface de qualité et la protection des habitations.
- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère.
- Traitement des limites séparatives : les clôtures devront être globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales
- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

#### Condition d'équipement

- Zones à raccorder à l'assainissement collectif

### Schéma de principe



#### Légende

##### Déplacements

- ←---→ Voie interne à créer
- ←---→ Principe de cheminement doux

##### Paysage et environnement

- Plantation des interfaces avec l'espace agricole
- Préservation d'un espace tampon entre la zone 2AU et le bourg ancien

## Zone 1AUc de la Grand Font

### Situation

La zone 1AUc de la Grand Font se situe au Sud-Est de la bastide de Villefranche. Elle est «imbriquée» au quartier récent de la Maine Grand Pey, entre la RD 10 et la route du Lac.

Ce secteur est intéressant car situé non loin du centre-bourg (qui est contraint sur ses franges par le relief) et il ne nuit pas au paysage environnant de la bastide.

La zone présente une superficie de 1,16 ha. Elle est occupée par un morceau de parcelle en vigne au Nord et quelques parcelles enherbées au Sud.

Le secteur est en assainissement non collectif.

### Objectifs et enjeux

- Renforcer le secteur urbain de la Maine Grand Pey - la Grand Font
- Optimiser le développement de la zone : éviter le gaspillage de foncier par un aménagement d'ensemble organisé

### Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif de densité de 7 lgts/ ha
- Potentiel de logements : 5



## Zone 1AUc de la Grand Font

### Principes d'aménagement

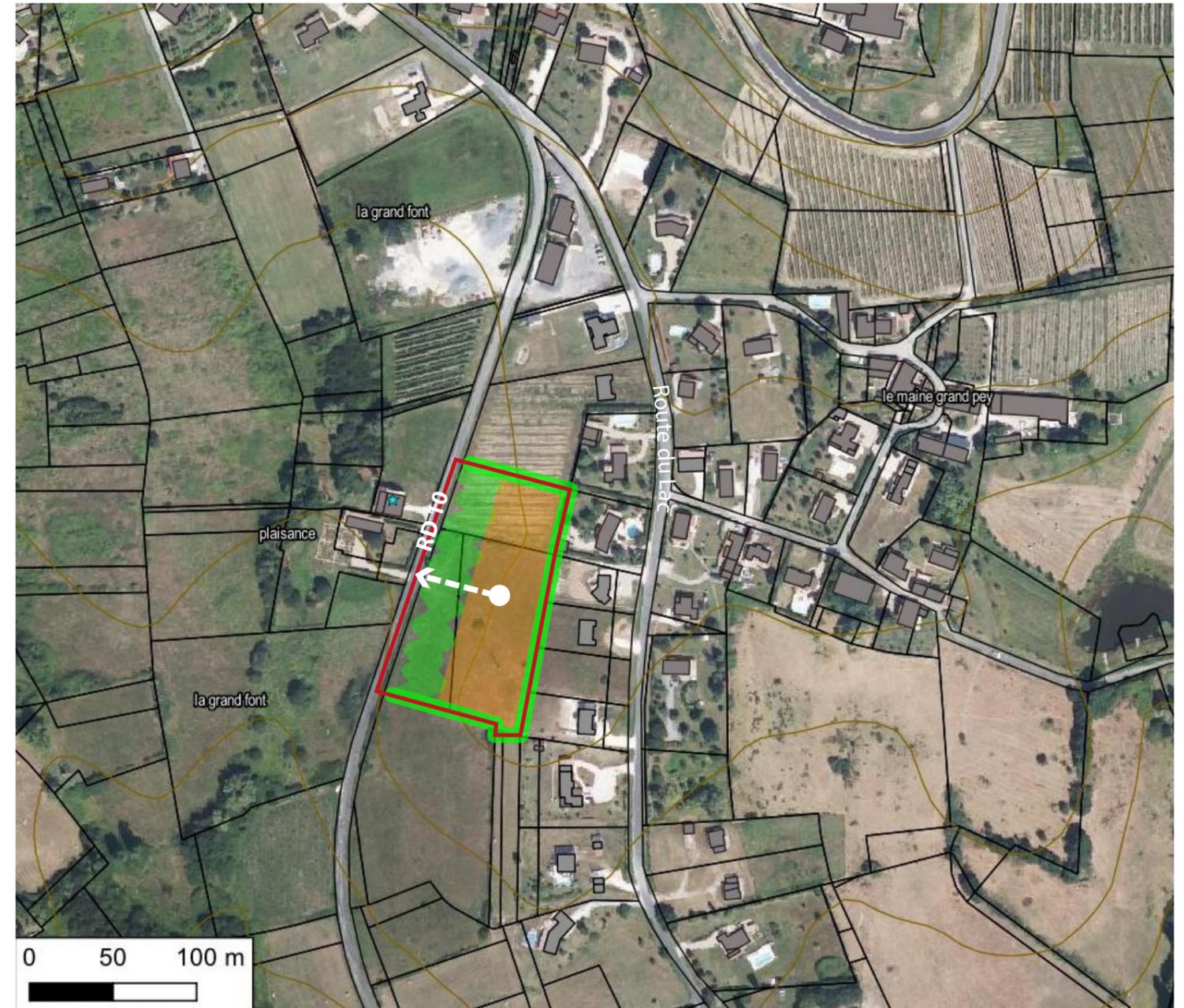
#### Déplacements et espace public

- Il est créé un seul accès sur la RD 10, à partir de l'accès qui existe déjà pour les engins agricoles.
- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.
- Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...)
- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.
- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

#### Paysage et environnement

- Maintien d'un espace tampon entre la RD 10 et les nouvelles constructions.
- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère.
- Traitement des limites séparatives : les clôtures devront être globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales
- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol : noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

### Schéma de principe



#### Légende

##### Déplacements

←--○ Voie interne à créer

##### Paysage et environnement

■ Zone d'implantation des constructions

■ Bande tampon végétalisée avec la route départementale

■ Plantation des interfaces avec les constructions existantes et l'espace agricole



# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Portant les effets d'un Schéma de Cohérence Territorial

## Modification simplifiée n°1



## 5- REGLEMENT D'URBANISME

PLUi approuvé en conseil communautaire le 27 septembre 2018

**Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvé en conseil communautaire le**

**Juillet 2022**



## SOMMAIRE

<b>TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>8</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	25
<b>TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>28</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	36
<b>TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>37</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	38
<b>TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>42</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT	49
<b>ANNEXES</b>	<b>53</b>
PREAMBULE - DEFINITIONS	54

## **TITRE 1**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-20 ainsi que R 123.1 à R 123.14 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de communes Montaigne, Montravel et Gurson.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1°- Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles [R. 111-3](#), [R. 111-5](#) à [R. 111-19](#) et [R. 111-28](#) à [R. 111-30](#) du code de l'urbanisme conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit code. Les dispositions des articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 restent applicables.

### Les articles suivants restent applicables au PLUi :

**Art R 111-2** ; *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

**Art R 111-4** ; *Le projet peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

**Art R 111-26 (Ex R111-15)** ; *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par sa situation, son importance ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

**Art R 111-27 (Ex R111-21)**; *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

2°- Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code

précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, en application des articles L.341.5 et suivants du Code Forestier. En application de l'article R.421.3.1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constructive du dossier de demande de permis de construire.

- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme

- Conformément aux articles L.134.5 et suivants du Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillage, à la charge du propriétaire, est obligatoire « aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ; aux abords des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie » (articles L.134.6 du Code forestier).

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

3°- S'ajoutent sur la totalité du territoire communal, aux règles propres au Plan local d'urbanisme, des prescriptions complémentaires, concernant les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "tableau des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126.1 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

1) **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont au nombre de 6 :

**Zone UA** : zone centrale du bourg et noyaux bâtis anciens denses.

**Zone UB (et UBa)** : zone d'extension du centre bourg situé dans le périmètre d'assainissement collectif

**Zone UC** : zone d'extension du centre bourg ou écarts en assainissement non collectif.

**Zone UY** : zone dédiée aux activités commerciales, artisanales ou industrielles, et secteurs UYr (Réaux), UYé (écopôle), UYg (activités liées aux carrières).

**Zone UT** : zone à vocation touristique

**Zone UE** : zone à vocation d'équipements

2) **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

**Zone 1AU** : zone à urbaniser à vocation d'habitat (indiquée a, b ou c selon caractéristiques).

**Zone 1AUy** : zone à urbaniser à vocation d'activités.

**Zone 2AU** : réserve foncière (non équipée)

**Zone 2AUy** : réserve foncière (non équipée) à vocation d'activités

**Zone 2AUt** : réserve foncière à vocation touristique et de loisirs

3) **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV :

**Zone A** : à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, **secteurs At et At1** : à vocation d'accueil touristique et de loisirs lié à l'activité agricole et **secteur Ah** : lié à une activité d'équithérapie.

4) **Les zones naturelles ou forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V :

**Zone NP** : zone naturelle de stricte protection.

**Zone N** : zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé. Elle comprend les secteurs suivants :

- **Nh**, secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires.

- **Nhs** : sédentarisation des gens du voyage (commune de Saint-Vivien)

- **Ne** : équipements communaux (cimetières, terrains de jeux, de sports et loisirs)

- **Ns** : constructions et installations liées aux stations d'épuration

- **Na** : aéroport (commune de Fougueyrolles)

- **Nc** : pension pour chevaux (commune de Villefranche-de-Lonchat)

- **Ng** : activité d'extraction de matériaux et équipements liés

- **Ny** : secteur lié à une activité industrielle située en zone naturelle ou à risque (communes de Fougueyrolles, Lamothe-Montravel, Saint-Antoine-de-Breuilh).

**Zone NT** : zone à vocation de loisirs et de tourisme, et secteurs :

- **NTc**, correspondant à des terrains de campings

- **NTI**, base de loisirs du lac de Gurson

- **NThI**, dédié à l'accueil et hébergement touristique et autorisant des habitations légères de loisirs

- **NTh et NTh1**, dédié à l'accueil et hébergement touristique et autorisant la construction neuve

- **NgT**, zone de carrière à vocation future d'accueil de loisirs

**Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :**

- Les terrains classés en **espaces boisés à conserver**, à protéger ou à créer conformément aux articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. 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.

- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

- **Les éléments de patrimoine (paysage, quartiers, monuments, ...) à protéger** (article L151-19 du code de l'urbanisme), à mettre en valeur ou à requalifier : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLUi. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme).

- **Un figuré indiquant les limites de la bande d'inconstructibilité** aux abords de la RD 936 et déviation (articles L.111-6 et L.111-8 - anciennement L.111-1-4 - du Code de l'urbanisme).

- Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des **risques identifiés dans le cadre du Plan de Prévention du Risque inondation**. Le PPRI est une Servitude d'Utilité Publique qui s'impose au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

- Un report de la SUP relative aux canalisations haute-pression GRT Gaz.

#### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

#### ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises aux articles R.421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE 6 - DISPOSITIONS GENERALES

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement.

## **ARTICLE 7 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE APRES SINISTRE**

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sur l'ensemble du territoire communal dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique (notamment les Plans de Prévention des Risques) et que la reconstruction intervient dans un délai de 10 ans à compter de la date du sinistre.

## **ARTICLE 8 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Tout terrassement ou modification du sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones archéologiques repérées sur le document graphique seront soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie. En cas d'autorisation de démolition d'un bâtiment, la conservation des parties en sous-sol pourra être exigée.

## **ARTICLE 9 - RAPPEL DE LA PROCEDURE**

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (cf. art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme et délibération du Conseil Municipal).
- 2) Les travaux, installations et aménagements listés aux articles R.421-19 à R421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- 3) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

**TITRE 2**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Elle recouvre les zones centrales des bourgs et noyaux bâtis anciens denses (centre bourg et hameaux anciens les plus importants).

Elle a vocation à accueillir des habitations, des commerces, des services et des équipements complémentaires à l'habitat.

L'objectif est de pérenniser la morphologie propre au centre, de promouvoir une certaine densité bâtie et de conserver en la renforçant l'activité centrale, l'habitat, le logement et le commerce de proximité.

Deux petits secteurs de zone UA (hameaux de Saint-Aulaye et des Laurents sur Saint-Antoine-de-Breuilh) sont localisés en risque inondation identifié au plan, et soumis à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ; les dépôts de toute nature.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement isolé (supérieur à 3 mois) des caravanes, ou mobile home,
- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel, les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UA.2,
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UA.2.

##### ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme,

- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

- Sur la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh, les équipements et constructions directement liées à l'exploitation du terrain de camping de Saint-Aulaye.

Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

#### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

###### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

###### 2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

##### ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

###### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

###### 2) Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif et conforme au schéma d'assainissement.

### 3) Eaux pluviales

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

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

### 4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### Quand les constructions sont en ordre continu ou semi-continu :

Toute construction doit être implantée en limite de voie publique ou à l'alignement des constructions existantes pour maintenir une cohérence avec le bâti existant. L'alignement pourra être matérialisé par un mur de clôture.

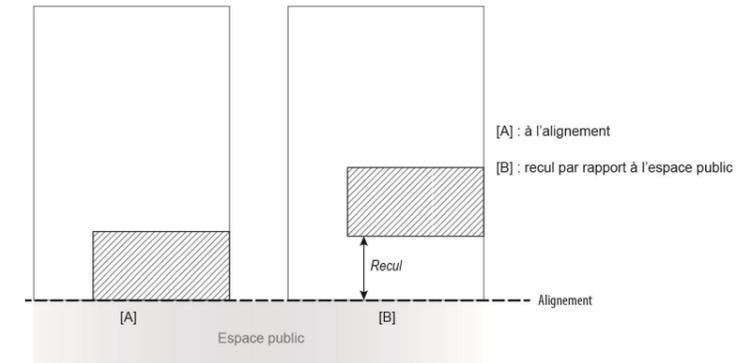
### Quand les constructions sont en ordre discontinu :

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite du domaine public.

### Des implantations autres sont possibles :

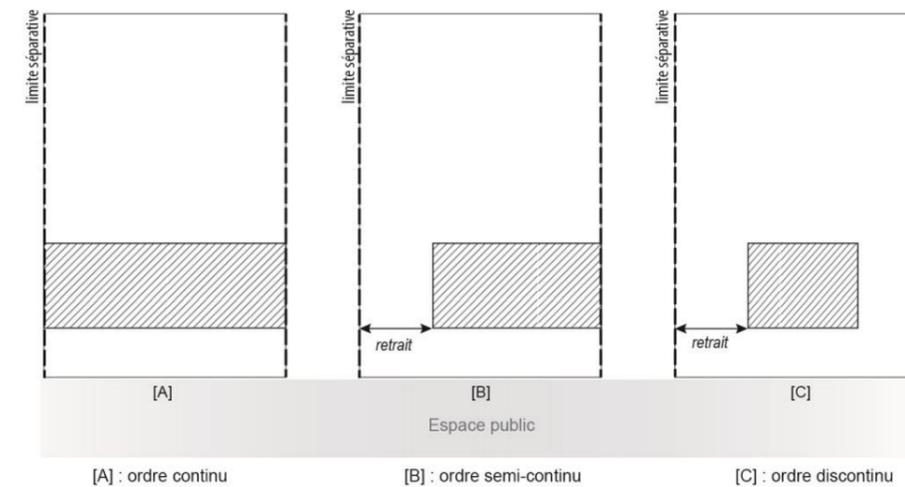
- pour des extensions de bâtiments existants implantés au-delà de l'alignement ou lorsque la construction jouxte un ou des bâtiments existants,

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes non habitables tels que garage, remise, dépôt...
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, ou sur un terrain, où une construction déjà implantée en bordure de voie empêche le respect de la règle générale.



## ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.



Les distances d'implantation ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM

*Définition :* La hauteur est la différence de niveau avec le sol naturel avant terrassement. Elle est calculée à l'égout du toit.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur d'une construction est limitée à **R+2+ combles** (sous réserve de la continuité du bâti, c'est à dire dans le respect de la hauteur moyenne des constructions limitrophes).

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

## ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leur volume et leur aspect.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Il est recommandé de se reporter au **cahier de recommandations architecturales et paysagères** réalisé par le CAUE.

### Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

#### - Toitures

Conserver les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

#### - Façades

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades.

Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

#### - Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

### Constructions neuves d'architecture traditionnelle

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Le volume des constructions sera simple.

#### Toitures

~~Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, avec :~~

- ~~— tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est inférieure à 45%~~
- ~~— tuile plate ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est supérieure à 120%.~~

**Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.**

**Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Les tuiles seront plates ou similaires.**

**Les tuiles seront de couleur terre cuite non vernissée.**

Toutefois, Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations **ou extensions** de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront être intégrés à la pente de la toiture.
- pour des constructions publiques.
- pour des annexes de constructions ou vérandas.

Les toitures en ardoise et zinc sont autorisées.

#### Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

Les enduits seront de teinte claire, du ton « pierre locale ».

### Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

### Construction contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels.

## Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

## Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur **ne pourra dépasser 2 m de hauteur.**

Elles seront constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de **2 m de hauteur.**
- d'un mur bahut de 1m maximum, surmonté d'une partie en claire-voie.
- elles pourront être traitées en haie vive, en privilégiant les essences locales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

**Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti** doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. Elles doivent être implantées à l'alignement.

## ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement, sauf en cas de réhabilitation d'un bâti ancien vacant ou par changement de destination en vue de la création d'un logement.

## ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

**La zone UB est située à l'intérieur du périmètre relevant de l'assainissement collectif.** Elle est couverte en grande partie par le réseau d'assainissement collectif.

La zone est constituée d'un tissu bâti composé de bâtis anciens et d'un bâti récent sous la forme de constructions individuelles.

Au sein de la zone UB, l'objectif est de permettre le « remplissage » des espaces non bâtis et une certaine densification de la zone compte tenu de son rôle de confortement du bourg.

La zone UB comprend un secteur UBa qui admet une plus forte densité.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ; les dépôts de toute nature.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement isolé (supérieur à 3 mois) des caravanes, ou mobile home,
- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel, les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UB.2,
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UB.2.

#### ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

##### 2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### 2) Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

#### Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées

Lorsque le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif et que le réseau public n'est pas mis en place, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur et au contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif, dès sa mise en place.

### 3) Eaux pluviales

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

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

### 4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

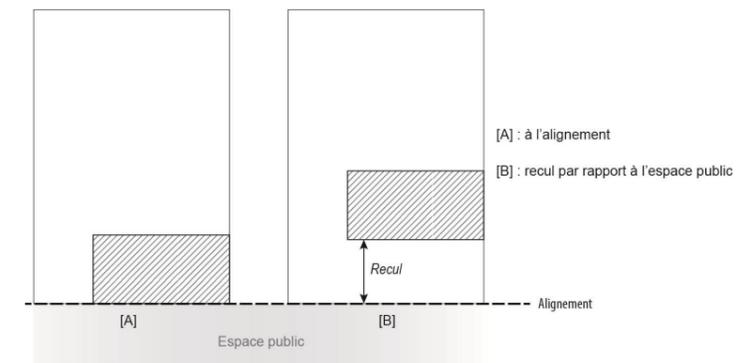
## ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite du domaine public.

Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (« parking de midi »).

Des implantations autres sont possibles :

- pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,
- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
- le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération.



### Dispositions spécifiques à la RD 936 :

Les constructions devront respecter au regard de l'axe de la voie RD.936 le recul porté au plan de zonage.

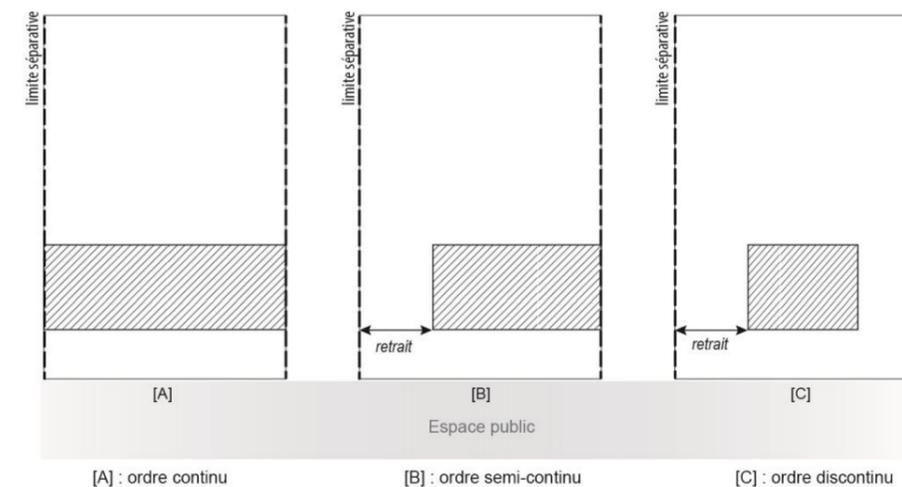
Ce recul ne concerne pas :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.



Les distances d'implantation ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions n'est pas à usage d'habitation ou, lorsqu'il s'agit d'annexe à la construction principale.

## ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface du terrain.  
Dans le secteur UBa, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

## ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM

*Définition :* La hauteur est la différence de niveau avec le sol naturel avant terrassement. Elle est calculée à l'égout du toit.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur d'une construction est limitée à **R+1+combles**.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

## ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leurs volumes et leur aspect.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE.

### Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

#### - Toitures

Conservé les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

#### - Façades

Conservé ou retrouvé le traitement originel des façades.

Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

#### - Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

### Constructions neuves d'architecture traditionnelle

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Le volume des constructions sera simple.

#### Toitures

~~Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, avec :~~

- ~~— tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est inférieure à 45%~~
- ~~— tuile plate ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est supérieure à 120%.~~

Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.

Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%.  
Les tuiles seront plates ou similaires.

~~Toutefois,~~ Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations **ou extensions** de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront être intégrés à la pente de la toiture.
- pour des constructions publiques.
- pour des annexes de constructions ou vérandas.

Les toitures en ardoise et zinc sont autorisées.

#### Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

Les enduits seront de teinte claire, du ton « pierre locale ».

### Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

### Construction contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels.

### Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

### Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

#### Clôtures sur voies (publiques ou privées)

**Leur hauteur ne pourra dépasser 1,60 m de hauteur.**

Elles seront constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m de hauteur**.
- d'un mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'une partie en claire-voie.
- elles pourront être traitées en haie vive, en privilégiant les essences locales.

#### Clôtures en limites séparatives

**Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.**

Les murs pleins d'une hauteur de 2 mètres ne sont pas autorisés.

## ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

**Pour les constructions à usage d'habitation** : deux places de stationnement par logement nouveau.

**Pour les autres usages**, une place de stationnement par tranches de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

## ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Pour les plantations les essences locales seront privilégiées.

**Le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE constituera un document de référence.**

Par ailleurs, la DRAS conseille une diversification des plantations afin de limiter les effets sur la santé pour les populations sensibles en diminuant l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes, etc.

Il est recommandé de consulter le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.pollens.fr/accueil.php>.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### ZONE URBAINE A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond à une zone d'extension du centre bourg ou écarts en assainissement non collectif. Ces zones s'appuient sur des noyaux bâtis anciens ou sont des quartiers d'habitat plus récents déjà existants.

Les zones urbaines sont délimitées de manière prioritaire à l'intérieur de leur enveloppe actuelle, par densification entre des parcelles bâties ou lien entre secteurs construits ; ou extensions limitées.

De petits secteurs de zone UC sont localisés en risque inondation identifié au plan, et soumis à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ; les dépôts de toute nature.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement isolé (supérieur à 3 mois) des caravanes, ou mobile home,
- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel, les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UC.2,
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UC.2.

### ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

#### 2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### 2) Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif et conforme au schéma d'assainissement.

#### 3) Eaux pluviales

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

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

#### 4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

#### ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

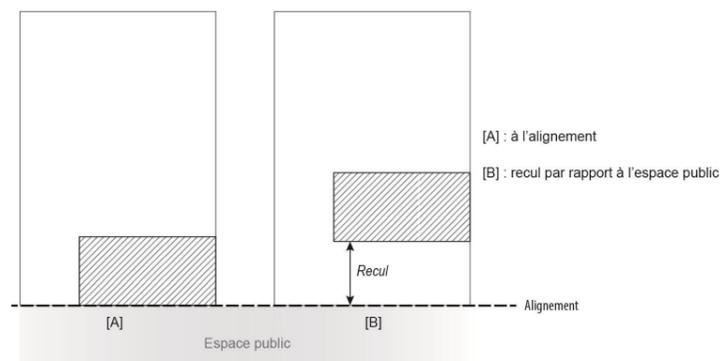
#### ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite du domaine public.

Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (« parking de midi »).

Des implantations autres sont possibles :

- pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,
- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
- le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération.



#### Dispositions spécifiques à la RD 936 :

Les constructions devront respecter au regard de l'axe de la voie RD.936 le recul porté au plan de zonage.

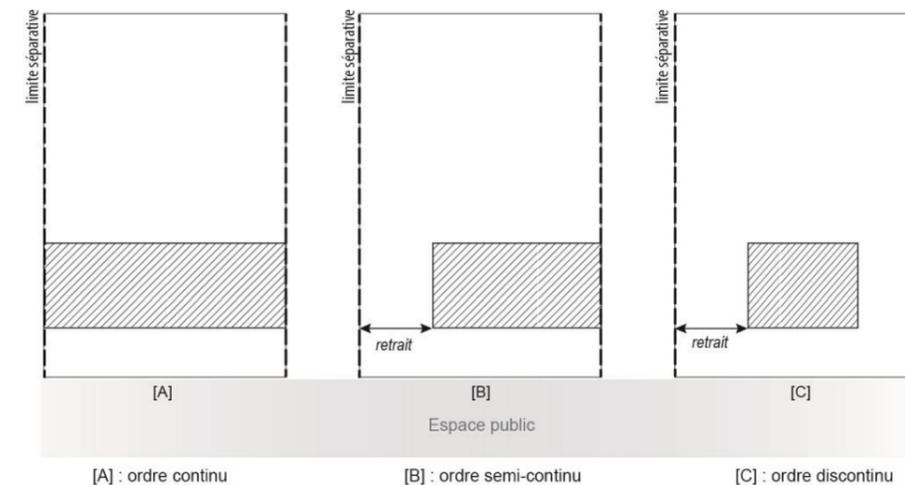
Ce recul ne concerne pas :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.



Les distances d'implantation ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions n'est pas à usage d'habitation ou, lorsqu'il s'agit d'annexe à la construction principale.

#### ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder **40% de la surface du terrain.**

## ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM

*Définition : La hauteur est la différence de niveau avec le sol naturel avant terrassement. Elle est calculée à l'égout du toit.*

*Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.*

La hauteur d'une construction est limitée à **R+1+combles**.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

## ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leurs volumes et leur aspect.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Il est recommandé de se reporter au **cahier de recommandations architecturales et paysagères** réalisé par le CAUE.

### Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

#### - Toitures

Conserver les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

#### - Façades

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades.

Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

#### - Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

### Constructions neuves d'architecture traditionnelle

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Le volume des constructions sera simple.

#### Toitures

~~Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, avec :~~

- ~~— tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est inférieure à 45%~~
- ~~— tuile plate ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est supérieure à 120%.~~

Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.

Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Les tuiles seront plates ou similaires.

Toutefois, Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations **ou extensions** de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront être intégrés à la pente de la toiture.
- pour des constructions publiques.
- pour des annexes de constructions ou vérandas.

Les toitures en ardoise et zinc sont autorisées.

### Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

### Construction contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels.

### Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,

- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

## Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

### Clôtures sur voies (publiques ou privées)

**Leur hauteur ne pourra dépasser 1,60 m de hauteur.**

Elles seront constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m de hauteur.**
- d'un mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'une partie en claire-voie.
- elles pourront être traitées en haie vive, en privilégiant les essences locales.

### Clôtures en limites séparatives

**Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

## ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

**Pour les constructions à usage d'habitation** : deux places de stationnement par logement nouveau.

**Pour les autres usages**, une place de stationnement par tranches de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

## ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Pour les plantations les essences locales seront privilégiées.

**Le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE constituera un document de référence.**

Par ailleurs, la DRAS conseille une diversification des plantations afin de limiter les effets sur la santé pour les populations sensibles en diminuant l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes, etc.

Il est recommandé de consulter le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique :

<http://www.pollens.fr/accueil.php>.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### ZONE URBAINE AFFECTEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone spécifique à vocation d'équipements (scolaires, sportifs, culturels, hospitaliers, et de santé - maisons de retraites, EHPAD ...), cimetières et autres équipements communaux au sens large, ...).

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ; les dépôts de toute nature.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement isolé (supérieur à 3 mois) des caravanes, ou mobile home,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel, les installations classées
- Les constructions à usage d'habitation ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UE.2.
- Les affouillements et exhaussements de sol

#### ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'exercice d'un service public ou d'intérêt collectif
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au gardiennage des équipements de la zone.
- Les entrepôts à condition d'être liés aux équipements présents dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sols qui sont nécessaires pour des raisons techniques de construction ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques

Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

##### 2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### 2) Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction sera équipée d'un système d'assainissement conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur.

##### 3) Eaux pluviales

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

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

#### 4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

#### ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite du domaine public.

Des implantations autres sont possibles pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes

#### ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

#### ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

#### ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementé.

#### ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au quart de la dite capacité.

#### ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Pour les plantations les essences locales seront privilégiées.

Le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE constituera un document de référence.

Par ailleurs, la DRAS conseille une diversification des plantations afin de limiter les effets sur la santé pour les populations sensibles en diminuant l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes, etc.

Il est recommandé de consulter le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.pollens.fr/accueil.php>.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

### ZONE URBAINE AFFECTEE AU TOURISME

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone spécifique à vocation touristique.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UT.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ; les dépôts de toute nature.
- Les terrains de camping,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel, les installations classées
- Les constructions à usage d'habitation ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UT.2.
- Les affouillements et exhaussements de sol

#### ARTICLE UT.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'hébergement hôtelier, à l'accueil touristique, à l'activité touristique.
- Les bâtiments annexes liés aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au gardiennage des équipements de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui sont nécessaires pour des raisons techniques de construction ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UT.3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

##### 2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE UT.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### 2) Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction sera équipée d'un système d'assainissement conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur.

##### 3) Eaux pluviales

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

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

#### 4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

#### ARTICLE UT.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE UT.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite du domaine public.

Des implantations autres sont possibles pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes.

#### ARTICLE UT.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

#### ARTICLE UT.9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

#### ARTICLE UT.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

#### ARTICLE UT.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### ARTICLE UT.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations.

#### ARTICLE UT.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Pour les plantations les essences locales seront privilégiées.

Le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE constituera un document de référence.

Par ailleurs, la DRAS conseille une diversification des plantations afin de limiter les effets sur la santé pour les populations sensibles en diminuant l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes, etc. Il est recommandé de consulter le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique :

<http://www.pollens.fr/accueil.php>.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

### ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

La vocation de la zone est l'accueil spécifique de constructions et installations à usage d'activités commerciales et de services, artisanales ou industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnements.

La zone UY comprend trois secteurs :

- un secteur UYé, concernant le site de l'écopôle de Vélines,
- un secteur UYr, concernant la zone des Réaux
- un secteur UYg concernant les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de la gravière de Lamothe –Montravel.

Un petit secteur de zone UY (fromagerie de Saint-Antoine-de-Breuilh) est localisée en risque inondation identifié au plan, et soumise à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les constructions à usage agricole
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé des caravanes, de mobile home,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, sauf dans le secteur UYg, qui est délimité suivant les dispositions de l'arrêté préfectoral en date du 11 Octobre 2002.

- **Dans le secteur UYr**, les professions médicales présentes (ou pouvant trouver place) dans la maison de santé implantée sur la zone.

#### ARTICLE UY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation économique de la zone, en dehors de celles mentionnées à l'article UY1 :

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique
- les installations classées

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, destinées au logement de l'exploitant et des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.

- Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes tels que garages, remises, abris.
- Les affouillements et exhaussements du sol, qui sont nécessaires pour des raisons techniques de construction.
- les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont panneaux photovoltaïques).

Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

#### Dans le secteur UYé,

Les opérations comprenant activités artisanales, bureaux, habitat et entrepôts, telles que prévues dans le cadre du projet « Ecopôle ». Un bâtiment intégrant un méthaniseur peut également être autorisé.

#### Dans le secteur UYg,

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la carrière, y compris les installations classées, sous réserve du respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral d'autorisation et des dispositions du règlement du PPRI.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

##### 2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux

véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### 2) Assainissement

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejet dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Les eaux usées des maisons individuelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement ou en l'absence de réseau, comporter un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

##### 3) Eaux pluviales

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

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

##### 4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

#### ARTICLE UY.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE UY.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à la limite du domaine public, à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies. Une implantation différente peut être admise lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante.

##### Dispositions spécifiques à la RD 936 :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la RD 936.

Ce recul ne concerne pas :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### ARTICLE UY.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieures à 4 mètres.

Les distances d'implantation ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres (ou h/2). Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

#### ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder **60% de la surface du terrain**.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UYé.**

#### ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel avant travaux.

Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs techniques spécifiques.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

**Secteur UYé.**  
Non réglementé.

#### ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

##### Prescriptions particulières

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,

- tôle galvanisée employée à nu,

- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

##### Clôtures

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.

La hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre ; les murs pleins ne pouvant excéder 0,80 mètre de hauteur.

**Les aires de stockage** seront implantées à l'arrière des parcelles donnant sur la RD.936.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UYé.**

#### ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de services, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Pour l'accueil des clients des activités commerciales, il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UYé.**

#### ARTICLE UY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Pour les plantations les essences locales seront privilégiées.

##### Le long de la RD 936

L'espace libéré par le recul sera enherbé et végétalisé :

- bas-côtés de la voie et fossés engazonnés

- bande paysagée (haies végétales, plantations d'arbres de haute tige, massifs fleuris), sur une largeur d'au moins 4 m.

Les essences employées pour les plantations de haute tige seront locales.

Les dépôts de matériaux et stockage dans la bande de recul seront interdits.

##### Dans le secteur UYg

Les prescriptions de l'arrêté préfectoral d'autorisation devront être réalisées pendant la phase d'exploitation. La remise en état des lieux en fin d'exploitation de la carrière autorisée devra être effectuée en fonction d'un remodelage des terrains et de replantations qui respectent les caractéristiques des espaces naturels environnants.

### **TITRE 3**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### ZONE A URBANISER

#### Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques, ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect d'un plan d'ensemble.

La zone 1AU est déclinée en secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, qui présentent une densité différente en fonction de leur proximité avec une zone UA, UB ou UC.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ; les dépôts de toute nature.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement isolé (supérieur à 3 mois) des caravanes, ou mobile home,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel, les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article 1AU.2,
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées à l'article 1AU.2.

#### ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, Sont admises en zone 1AU :

- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes ainsi que les équipements, commerces et services complémentaires à l'habitat,
  - soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
  - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs,
- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'usager, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme,
- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

Dans tous les cas, les constructions devront s'intégrer dans un schéma d'aménagement couvrant l'ensemble de la zone 1AU et respecter les orientations d'aménagement préconisées.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

##### 2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

## 2) Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction sera équipée d'un système d'assainissement conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur.

## 3) Eaux pluviales

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

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

## 4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

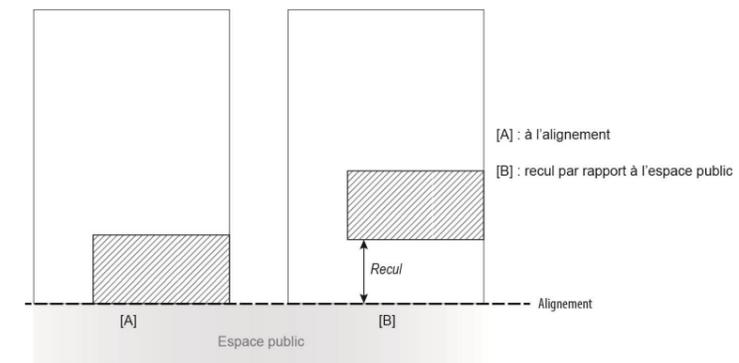
Non réglementé.

### ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite du domaine public. **Un recul du portail de 5 m est par ailleurs imposé.**

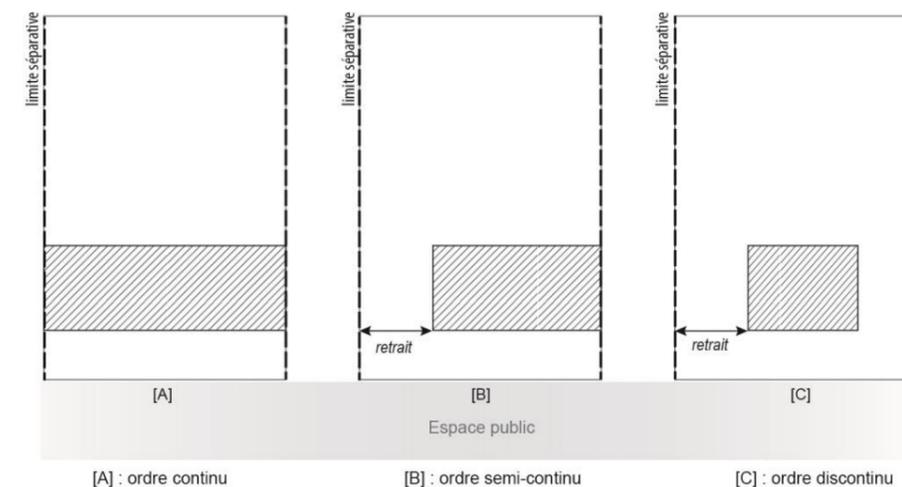
Des implantations autres sont possibles :

- pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,
- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
- le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération.



### ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.



Les distances d'implantation ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions n'est pas à usage d'habitation ou, lorsqu'il s'agit d'annexe à la construction principale.

## ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder :

- Secteur 1AUa : non réglementé.
- Secteur 1AUb : **60% de la surface du terrain.**
- Secteur 1AUc : **40% de la surface du terrain.**

## ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM

*Définition : La hauteur est la différence de niveau avec le sol naturel avant terrassement. Elle est calculée à l'égout du toit.*

*Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.*

La hauteur d'une construction est limitée à **R+1+combles**.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

**En zone 1AUa :** La hauteur d'une construction est limitée à **R+2+combles**.

## ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leurs volumes et leur aspect.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

**Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE.**

## Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

### - Toitures

Conservé les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

### - Façades

Conservé ou retrouvé le traitement originel des façades.

Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

### - Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

## Constructions neuves d'architecture traditionnelle

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Le volume des constructions sera simple.

### Toitures

~~Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, avec :~~

- ~~— tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est inférieure à 45%~~
- ~~— tuile plate ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est supérieure à 120%.~~

**Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.**

**Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Les tuiles seront plates ou similaires.**

~~Toutefois,~~ Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations **ou extensions** de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront être intégrés à la pente de la toiture.
- pour des constructions publiques.
- pour des annexes de constructions ou vérandas.

Les toitures en ardoise et zinc sont autorisées.

### Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

Les enduits seront de teinte claire, du ton « pierre locale ».

## Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

## Construction contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels.

## Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

## Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

### Clôtures sur voies (publiques ou privées)

**Leur hauteur ne pourra dépasser 1,60 m de hauteur.**

Elles seront constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m de hauteur**.
- d'un mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'une partie en claire-voie.
- elles pourront être traitées en haie vive, en privilégiant les essences locales.

### Clôtures en limites séparatives

**Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

Les murs pleins d'une hauteur de 2 mètres ne sont pas autorisés.

## ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement nouveau.  
Pour les autres usages, une place de stationnement par tranches de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

## ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Pour les plantations les essences locales seront privilégiées.

**Le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE constituera un document de référence.**

Par ailleurs, la DRAS conseille une diversification des plantations afin de limiter les effets sur la santé pour les populations sensibles en diminuant l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes, etc.

Il est recommandé de consulter le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique :

<http://www.pollens.fr/accueil.php>.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

### ZONE A URBANISER AFFECTEE AUX ACTIVITES

#### Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités commerciale, artisanale ou industrielle, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement.

Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques, ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect d'un plan d'ensemble.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUy.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les constructions à usage agricole
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé des caravanes, de mobile home,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### ARTICLE 1AUy.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol désignées ci-après à condition qu'elles soient réalisées, soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- les constructions liées à l'activité économique (industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux, entrepôts) :
- les installations classées
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, destinées au logement de l'exploitant et des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.
- Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation tels que garages, remises, abris.

Dans tous les cas, les opérations devront s'intégrer dans un schéma d'aménagement couvrant l'ensemble de la zone 1AU et respecter les orientations d'aménagement préconisées.

- Les affouillements et exhaussements du sol, qui sont nécessaires pour des raisons techniques de construction.

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont panneaux photovoltaïques), ainsi que les équipements publics.

Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUy.3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

##### 2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE 1AUy.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### 2) Assainissement

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejet dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

### 3) Eaux pluviales

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

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

### 4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### ARTICLE 1AUy.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE 1AUy.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à la limite du domaine public, à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Une implantation différente peut être admise lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante.

#### Dispositions spécifiques à la RD 936 :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la RD 936.

Ce recul ne concerne pas :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### ARTICLE 1AUy.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieures à 4 mètres.

Les distances d'implantation ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres (ou h/2). Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

### ARTICLE 1AUy.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder **60% de la surface du terrain**.

### ARTICLE 1AUy.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel avant travaux.

Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs techniques spécifiques.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

### ARTICLE 1AUy.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

#### Prescriptions particulières

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,

- tôle galvanisée employée à nu,

- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

#### Clôtures

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.

La hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètres ; les murs pleins ne pouvant excéder 0,80 mètres de hauteur.

**Les aires de stockage** seront implantées à l'arrière des parcelles donnant sur la RD.936 et la RD.708.

## ARTICLE 1AUy.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de services, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Pour l'accueil des clients, il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## ARTICLE 1AUy.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Pour les plantations les essences locales seront privilégiées.

### **Le long de la RD 936**

L'espace libéré par le recul sera enherbé et végétalisé :

- bas-côtés de la voie et fossés engazonnés
- bande paysagée (haies végétales, plantations d'arbres de haute tige, massifs fleuris), sur une largeur d'au moins 4 m.

Les essences employées pour les plantations de haute tige seront locales.

Les dépôts de matériaux et stockage dans la bande de recul seront interdits.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### ZONE A URBANISER

#### Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 2AU comprend :

- **Un secteur 2AUy**, réservé à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
- **Un secteur 2AUt**, réservé à des équipements d'accueil de loisirs et de tourisme

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article 2AU. 2 est interdite.

#### ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite du domaine public.

Des implantations autres sont possibles le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération.

#### ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.

#### ARTICLES 2AU.8 à 2AU.13

Non réglementés.

**TITRE 4**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### ZONE AGRICOLE

#### Caractère de la zone

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend trois secteurs :

Un **secteur Ah**, qui correspond à une activité d'équithérapie liée à une exploitation agricole (commune de Vélines)

Les **secteurs At et At1**, qui correspondent à des activités d'accueil touristique associées à une exploitation agricole

Une partie de la zone A est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations autres que celles nécessaires et liées à l'exploitation agricole et autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole (lorsque la résidence sur l'exploitation est indispensable à l'exercice de l'activité agricole), à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. Elles ne devront apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- **L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.  
~~L'extension des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi). L'extension sera limitée à 75 m2.~~  
L'extension des constructions à usage d'habitation sera limitée, soit :
  - à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi), pour une extension maximale de 75 m2.

- à 50 m2 dans la limite d'un doublement de la surface initiale

- La **construction d'annexes (dont piscines)** dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.  
Les annexes devront être situées à une distance maximale de **30 mètres** des bâtiments d'habitation existants.

- Le **changement de destination** des bâtiments, qui sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, ~~et listés au rapport de présentation,~~ ou situés dans les **STECAL**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

- L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; à des services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

- Les pylônes pour l'émission-réception de signaux radioélectriques.

#### Dans le secteur Ah

- Sont également admises les constructions et installations à vocation d'activité agricole, de bureaux, d'entrepôts.

#### Dans le secteur At

Sont également admises les constructions et installations à fin d'accueil et d'hébergement touristique :

- Camping à la ferme et locaux techniques nécessaires (blocs sanitaires)
- Locaux de vente et de dégustation de produits de la ferme.

#### Dans le secteur At1

Outre les constructions et occupations du sol admises dans le secteur At listées ci-dessus :

- Gîtes, Habitations Légères de Loisirs

Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A89, seront admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classées, ainsi que les affouillements et exhaussements, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

#### 2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### 2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

#### 3) Eaux pluviales

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

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

#### 4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE A.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m de la limite de voie publique des voies ouvertes à la circulation publique.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus, peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- \* lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- \* pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

**Dispositions spécifiques à la RD 936 et à la voie nouvelle dite « déviation de Sainte-Foy »**  
**Application de l'article L.111.1.4 (nouvel article L.111.6 et L.111.7 du code de l'urbanisme) :**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie RD.936 et 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la « déviation de Ste Foy ».

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### ARTICLE A.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. La même distance doit être respectée pour les piscines.

Les autres annexes peuvent être implantées en limite séparative.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale au moins égale à 4 mètres pour les constructions à usage d'habitations.

## ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

~~L'extension des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi) et sera limitée à 75 m<sup>2</sup>.~~

L'extension des constructions à usage d'habitation sera limitée, soit :

- à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi), pour une extension maximale de 75 m<sup>2</sup>.
- à 50 m<sup>2</sup> dans la limite d'un doublement de la surface initiale

Les annexes ne devront pas excéder 40 m<sup>2</sup> 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.  
Les piscines ne devront pas excéder 72 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Secteurs Ah et At :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

## ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur d'une construction nouvelle à usage d'habitation, ou des extensions des maisons d'habitations existantes ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

## ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique doivent respecter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE.

### Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

#### - Toitures

Conserver les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

#### - Façades

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades.

Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

#### - Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

### Constructions neuves d'architecture traditionnelle

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Le volume des constructions sera simple.

#### Toitures

~~Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, avec :~~

- ~~— tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est inférieure à 45%~~
- ~~— tuile plate ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est supérieure à 120%.~~

**Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.**

**Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%.**

**Les tuiles seront plates ou similaires.**

~~Toutefois,~~ Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations **ou extensions** de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront être intégrés à la pente de la toiture.
- pour des constructions publiques.
- pour des annexes de constructions ou vérandas.

## **Façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

Les enduits seront de teinte claire, du ton « pierre locale ».

## **Bâtiments annexes**

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

## **Construction contemporaine**

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels.

## **Bâtiments agricoles**

Pour les bâtiments agricoles, en cas de bardage ou de couvertures métalliques, ils seront de teinte sombre afin de minimiser leur impact sur le paysage.

## **Clôtures**

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur sera limitée à 2m.

Les murs pleins d'une hauteur de 2m ne sont pas autorisés.

## **ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes. Les nouvelles plantations feront appel au maximum aux essences locales (pins, chênes, bouleaux, charme, érable par exemple).

Pour les bâtiments à usage agricole, constitués de bardage métallique, des plantations permettant de créer un écran végétal, de façon à le dissimuler depuis le domaine public, pourront être exigées pour une meilleure intégration paysagère.

## **TITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

### ZONE NATURELLE DE STRICTE PROTECTION

#### Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle de stricte protection.

Elle recouvre :

- les espaces naturels de protection Natura 2000 et ZNIEFF de type 1 (le lit mineur et les berges de la Dordogne, la station botanique des Bonnins),
- les boisements sur coteaux boisés abrupts,
- le réseau hydrographique secondaire et les zones humides associées.

Une partie de la zone NP est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE NP.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article NP.2.

#### ARTICLE NP.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont limitativement admises :

- Dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol et des éoliennes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.
- L'**adaptation et la réfection** des constructions existantes.
- La reconstruction à l'**identique** en cas de sinistre, des constructions existantes.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE NP.3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

## ARTICLE NP.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

### 3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents). En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

### 4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

## ARTICLE NP.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE NP.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 m de la limite de voie publique des voies ouvertes à la circulation publique.

## ARTICLE NP.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE NP.9 - EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

#### **ARTICLE NP.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

Non réglementé.

#### **ARTICLE NP.11 - ASPECT EXTERIEUR**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **ARTICLE NP.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

#### **ARTICLE NP.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### ZONE NATURELLE

#### Caractère de la zone

La zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé. Elle comprend différents secteurs de zone :

- **Nh**, secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires.
- **Nhs** : sédentarisation des gens du voyage (commune de Saint-Vivien)
- **Ne** : équipements communaux (cimetières, terrains de jeux, de sports et loisirs)
- **Ns** : constructions et installations liées aux stations d'épuration
- **Na** : aéroport (commune de Fougueyrolles)
- **Ng** : activité d'extraction de matériaux et équipements liés
- **Ny** : secteur lié à une activité située en zone naturelle, agricole ou à risque.

Une partie de la zone N est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N.2.

#### ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des dispositions des articles R.111.2, R.111.14 du code de l'urbanisme,

- La reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

- **L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

~~L'extension des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi). L'extension sera limitée à 75 m<sup>2</sup>.~~

L'extension des constructions à usage d'habitation sera limitée, soit :

- à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi), pour une extension maximale de 75 m<sup>2</sup>.

- La **construction d'annexes (dont piscines)** dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes devront être situées à une distance maximale de 30 mètres des bâtiments d'habitation existants.

- Le **changement de destination** des bâtiments, qui sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, et listés au rapport de présentation, ou situés dans les STECAL, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site.

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité et à l'exploitation forestière et à la protection de la forêt ; les aires de dépôts de bois.

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.

- L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; à des services publics ou d'intérêt collectif.

- Sur l'ensemble de la zone N et des secteurs de zone N, les constructions et installations nécessaires aux services publics et à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les pylônes pour l'émission-réception de signaux radioélectriques (sauf en secteurs spécifiques de zone N).

Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A89, seront admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classées, ainsi que les affouillements et exhaussements, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

#### Dans les secteurs Nh

En plus des autorisations ci-dessus admises, sont admises en outre dans le secteur Nh :

- **Les constructions nouvelles à usage d'habitation permanente et leurs annexes**, conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
  - que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

#### Dans le secteur Nhs (commune de Saint-Vivien)

- Les constructions et installations destinées à l'habitat adapté des gens du voyage.

#### Dans le secteur Ne,

- Les cimetières, les terrains et aires de jeux, de sports et loisirs (stade, tennis, city stade).

#### **Dans le secteur Ns,**

- Les constructions et installations liées à une station d'épuration.

#### **Dans le secteur Na,**

- Les équipements liés à l'aérodrome.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont panneaux photovoltaïques).

#### **Dans le secteur Ng**

- L'activité d'extraction de matériaux et les équipements nécessaires à cette activité.

#### **Dans le secteur Ny**

- secteur Ny, commune de Lamothe-Montravel : équipements liés à la station de gaz existante
- secteur Ny, commune de Saint-Antoine de Breuilh : stationnement nécessaire à la fromagerie.
- secteur Ny, commune de Fougueyrolles : zone tampon de sécurité liée à une entreprise de pyrotechnie.
- secteur Ny, commune de Montcaret : l'extension des bâtiments liés aux activités.
- secteur Ny, commune de Saint-Géraud-de-Corps, cabinet d'infirmiers

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### **2) Assainissement**

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif.

#### **3) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

#### **4) Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### **ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE N.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m de la limite de voie publique des voies ouvertes à la circulation publique.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus, peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- \* lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- \* pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

#### **Dispositions spécifiques à la RD 936 et à la voie nouvelle dite « déviation de Sainte-Foy » Application de l'article L.111.1.4 (nouvel article L.111.6) du code de l'urbanisme :**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie RD.936 et 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la « déviation de Ste Foy ». Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### **ARTICLE N.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. La même distance doit être respectée pour les piscines. Les autres annexes peuvent être implantées en limite séparative.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres pour les constructions à usage d'habitations.

#### ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL.

~~L'extension des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi) et sera limitée à 75 m<sup>2</sup>.~~

L'extension des constructions à usage d'habitation sera limitée, soit :  
- à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi), pour une extension maximale de 75 m<sup>2</sup>.  
- à 50 m<sup>2</sup> dans la limite d'un doublement de la surface initiale.

Les annexes ne devront pas excéder 40 m<sup>2</sup> 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.  
Les piscines ne devront pas excéder 72 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Secteurs Nh, Nhs, Ny :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

Secteurs Ne, Na et Ns :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.

#### ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur d'une construction nouvelle à usage d'habitation, ou des extensions des maisons d'habitations existantes ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

Secteur Ny, commune de Montcaret : la hauteur de l'extension du bâtiment lié à l'activité du garage automobile est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

#### ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

##### Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains,

ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leurs volumes et leur aspect.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

**Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE.**

##### Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

###### - Toitures

Conserver les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

###### - Façades

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades. Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

###### - Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

##### Constructions neuves d'architecture traditionnelle (secteur Nh)

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Le volume des constructions sera simple.

###### Toitures

~~Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, avec :~~

- ~~— tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est inférieure à 45%~~
- ~~— tuile plate ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est supérieure à 120%.~~

Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.

Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Les tuiles seront plates ou similaires.

- Toutefois, Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :
- pour les restaurations ou extensions de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise
  - lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront être intégrés à la pente de la toiture.
  - pour des constructions publiques.
  - pour des annexes de constructions ou vérandas.

Les toitures en ardoise et zinc sont autorisées.

### **Façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

Les enduits seront de teinte claire, du ton « pierre locale »..

### **Bâtiments annexes**

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

### **Construction contemporaine**

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels.

### **Clôtures**

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur sera limitée à 2m.

Les murs pleins d'une hauteur de 2m ne sont pas autorisés

## **ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes. Les nouvelles plantations feront appel au maximum aux essences locales (pins, chênes, bouleaux, charme, érable par exemple).

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT

### ZONE NATURELLE A VOCATION DE LOISIRS ET TOURISME

#### Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, à **vocation de loisirs et tourisme**, dont le caractère naturel doit être protégé.

**La zone NT recouvre** : zones de loisirs, espace de nature (Saint-Antoine, Bonneville, ), parc de chasse (Saint-Rémy-sur-Lidoire), parc de promenade (Vélines), parcours de golf (Saint-Méard), motocross (Minzac)

Elle comprend différents secteurs de zone, **qui répondent aux caractéristiques de l'article L.151-13 du code de l'Urbanisme et constituent ainsi des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL).**

- **secteur NTc**, correspondant à des terrains de campings
- **secteur NTI**, base de loisirs du lac de Gurson
- **secteur NThI**, dédié à l'accueil et hébergement touristique et autorisant des habitations légères de loisirs
- **secteurs NTh et NTh1**, dédié à l'accueil et hébergement touristique et autorisant la construction neuve **et NTh1** (Villefranche-de-Lonchats)
- **secteur NgT**, zone de carrière à vocation future d'accueil de loisirs

Une partie de la zone N est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE NT.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N.2.

#### ARTICLE NT2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des dispositions des articles R.111.2, R.111.14 du code de l'urbanisme, sont limitativement admises,

- les terrains de jeux, de sports et loisirs
- les Installations et équipements légers d'accueil du public
- les cheminements pour circulations douces, postes d'observations, affûts, pontons, etc.
- La reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

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

- Le **changement de destination** des bâtiments, qui sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, et listés au rapport de présentation, **ou situés dans les STECAL,**

#### Dans le secteur NTI (base lac Gurson)

Les installations et constructions en relation avec le base de loisirs (camping, village de vacances, restauration, aires de jeux, activités nautiques, ...)

#### Dans le secteur NTc (campings)

- les terrains de camping et de caravanage.
- Les installations et constructions destinées à l'accueil des populations accueillies dans la zone (bar, supérette, restaurant,...)
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées sur le secteur.
- Les équipements de loisirs ou de détente, tels que piscines, tennis, terrains de jeux.
- Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation du camping, les blocs sanitaires.
- Pour le terrain de **camping de Saint-Aulaye (commune de Saint-Antoine)**, l'aménagement et la modernisation du camping, dans le respect du PPRi, à condition que les installations nouvelles puissent être retirées hors de la période d'ouverture.

#### Dans les secteurs NThI et NThH1

- Les Habitations Légères de Loisirs (dont maisons sur pilotis, roulottes, cabanes dans les arbres, ...)
- L'adaptation et la réfection des constructions à usage d'habitation et d'accueil touristique.
- L'aménagement de bâtiments existants à des fins d'accueil touristique (gîtes, chambres d'hôte, équipements associés).
- Les annexes des constructions autorisées dans la zone
- Les locaux techniques, les blocs sanitaires.
- Les aires de jeux et de sports.
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs.

#### Dans le secteur NTh

Outre les constructions et occupations du sol admises dans le secteur NThI listées ci-dessus :

- Les constructions nouvelles (gîtes, chambres d'hôte, maison de gardien) sous réserve que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, et que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègrent dans les paysages naturels et bâtis environnants.

#### Dans le secteur NgT

##### **Secteur NgT, commune de Saint-Antoine**

- Les affouillements de sols, les installations et constructions directement nécessaires à l'activité d'extraction de matériaux, avec convoyage.

- Les aménagements, installations et équipements liés à l'activité de bassin de courses en ligne.

### **Secteur NgT, commune de Lamothe-Montravel**

Les affouillements de sol liés à l'autorisation d'exploitation de la gravière autorisée par arrêté préfectoral du 25 Avril 2002.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la gravière, et notamment, pour respecter le schéma de remise en état annexé à l'arrêté préfectoral, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NT.3 - ACCES ET VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE NT.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### **2) Assainissement**

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif.

#### **3) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

#### **4) Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### **ARTICLE NT.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE NT.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m de la limite de voie publique des voies ouvertes à la circulation publique.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus, peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- \* lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- \* pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE NT.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. La même distance doit être respectée pour les piscines.

Les autres annexes peuvent être implantées en limite séparative.

### **ARTICLE NT.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale au moins égale à 4 mètres pour les constructions à usage d'habitations.

### **ARTICLE NT.9 - EMPRISE AU SOL.**

#### Secteur NTh1

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

#### Secteur NTh

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

#### Secteur NThI, NTc, NTI et NgT

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie de la zone.

## ARTICLE NT.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.  
La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

## ARTICLE NT.11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leurs volumes et leur aspect.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE.

### Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

#### - Toitures

Conserver les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

#### - Façades

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades.  
Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

#### - Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

### Constructions neuves d'architecture traditionnelle (secteur Nh)

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.  
Le volume des constructions sera simple.

### Toitures

~~Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, avec :~~

- ~~— tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est inférieure à 45%~~
- ~~— tuile plate ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est supérieure à 120%.~~

Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.

Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%.  
Les tuiles seront plates ou similaires.

Toutefois, Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations **ou extensions** de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront être intégrés à la pente de la toiture.
- pour des constructions publiques.
- pour des annexes de constructions ou vérandas.

### Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

Les enduits seront de teinte claire, du ton « pierre locale »..

### Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

### Construction contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels.

### Hébergements touristiques

Les hébergements touristiques de type Habitat Léger de Loisirs (yourtes, cabanes, roulottes), autorisés dans les secteurs NTh, NTh1 et NThI devront garantir une intégration discrète et harmonieuse du projet dans son environnement.

### Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur sera limitée à 2m.

Les murs pleins d'une hauteur de 2m ne sont pas autorisés

## ARTICLE NT.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

## ARTICLE NT.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes. Les nouvelles plantations feront appel au maximum aux essences locales (pins, chênes, bouleaux, charme, érable par exemple).

### **Secteur NgT, commune de Lamothe-Montravel**

L'exploitation de la gravière a lieu en continu. Les opérations de décapage sont effectuées à l'avancement des surfaces de 1 à 2 ha. Ces matériaux de découverte sont stockés séparément et temporairement sur le site et utilisés pour la remise en état.

La remise en état de la carrière est effectuée simultanément avec les opérations de décapage et en fonction du phasage.

Dès le début de l'extraction, les plantations sont réalisées pour constituer une trame paysagère qui aura pour rôle de masquer la carrière pendant l'exploitation.

Cette trame paysagère doit être réalisée sur trois secteurs conformément à l'étude paysage.

Le principe de remise en état est de créer trois plans d'eau distincts par remblayage partiel de certaines zones principalement concentrées au centre du site :

- au sud, un plan d'eau communal d'environ 15 ha à vocation de détente et de loisirs
- au Nord-Ouest, un plan d'eau privé d'environ 6 ha à vocation de pêche,
- au Nord est un plan d'eau privé d'environ 4 ha, modelé pour former une zone à vocation naturelle.

Les contours des plans d'eau doivent être modelés pour atténuer l'aspect artificiel de l'excavation.

Des plantations composées d'essences arborescentes diverses doivent être réalisées de façon diffuse sur l'ensemble du site après régalinge de la terre de découverte.

Les zones remblayées doivent être essentiellement occupées par des prairies.

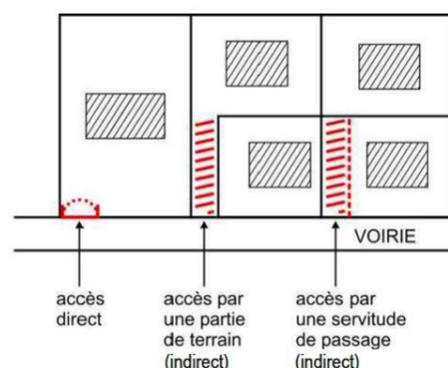
## ANNEXES

## DEFINITIONS

### ACCES ET VOIES

L'**accès** correspond :

- soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie,
- soit à l'espace tel que porche ou portion de **terrain** (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le **terrain** d'assiette du projet depuis la voie de desserte.



**Voie** : Constitue une voie, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Est considéré comme une voie, tout passage qui dessert 3 logements ou plus.

Les dispositions d'implantation des constructions, définies aux articles 6 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois signalé comme étant privé et réservé, contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée,...).

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".

### Article 682 du code civil :

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite qui sépare le domaine privé du domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime).

### CONSTRUCTIONS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est distingué 9 destinations de constructions, le cas échéant par assimilation : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 9 catégories précitées.

### LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET LEURS MODIFICATIONS

Aménagement d'une construction : tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Extension d'une construction : tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

### CONSTRUCTION ANNEXE (OU "ANNEXE")

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. ~~Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale (pouvant être habitat, commerce, artisanat, ...) située sur la même unité foncière. Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, débarras, réserves, ...~~

~~Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU pour ces dernières.~~

### DROIT DE PASSAGE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'**emprise au sol des constructions** correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

S'agissant du bassin d'une **piscine** (intérieure ou non, couverte ou non) il est **constitutif d'emprise au sol**.

En revanche, les **terrasses** qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes **doivent être considérées comme non-constitutives d'emprise au sol**.

### EMPRISE PUBLIQUE

Constitue une emprise publique, un espace occupé par - ou réservé pour - une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétons, 2 roues et/ou automobile, faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

### ILOT DE PROPRIETE - TERRAIN

Il faut entendre par îlot de propriété toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

### HABITATIONS

Les habitations sont dites individuelles ou collectives. Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un ou deux logements. L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus de deux logements.

Constitue un groupe d'habitation l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### **LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique.

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- Les limites de fond de terrain. Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

#### **LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété. Est également soumise à l'autorisation de lotir, l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots.

#### **OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL**

Les principaux modes d'occupation du sol sont :

- les constructions,
- les lotissements et groupes d'habitations,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- les caravanes isolées,
- le camping et le caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les clôtures,
- les installations et travaux divers (parc d'attraction, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, affouillements et exhaussements des sols),
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres, les plantations.

#### **OPERATION D'ENSEMBLE**

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

#### **REHABILITATION**

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

#### **RESEAUX DE DISTRIBUTION D'ENERGIE ELECTRIQUE**

Il est convenu d'appeler :

- **Extension** : la construction d'une ligne nouvelle
- **Renforcement** : la modification de la section ou du nombre des conducteurs et (ou) le remplacement des supports à condition qu'il n'y ait aucun changement ni dans le tracé de la ligne, ni dans la nature et l'emprise de la servitude existante, ni dans la catégorie de l'ouvrage.

- **Branchement** : La construction d'un ouvrage de 1<sup>ère</sup> catégorie (<1000 v) destiné à alimenter un abonné dont la longueur, mesurée du support du réseau le plus proche à la limite extérieure de la propriété est inférieure à 1000 mètres.

#### **SURFACE DE PLANCHER**

Depuis le 1er mars 2012, la surface de plancher s'est substituée à la SHOB et à la SHON

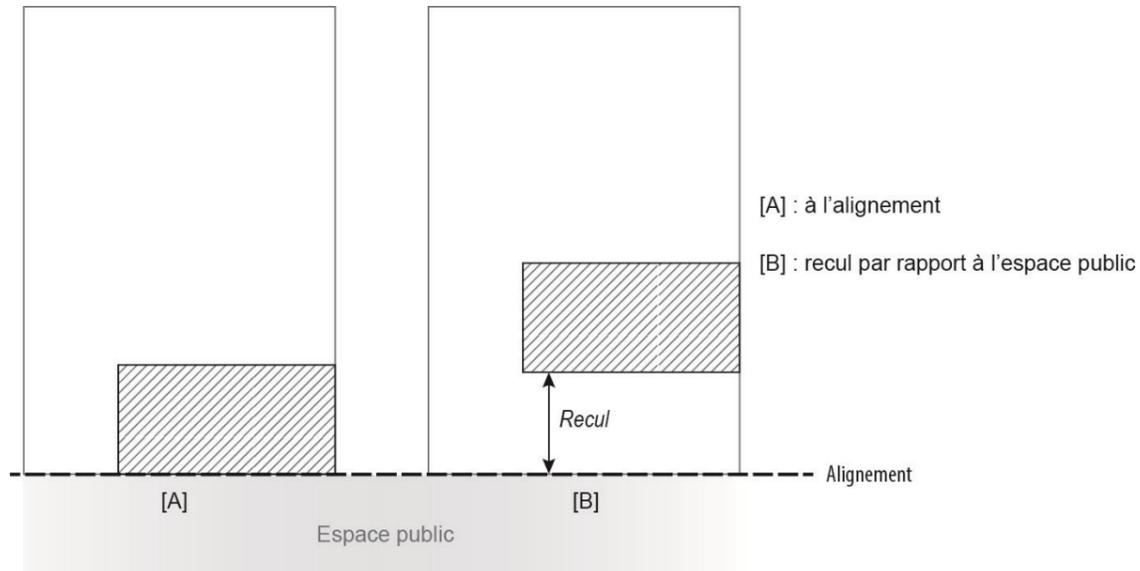
**Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme**

« Art. L. 112-1.- Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

**CROQUIS ILLUSTRATIFS**

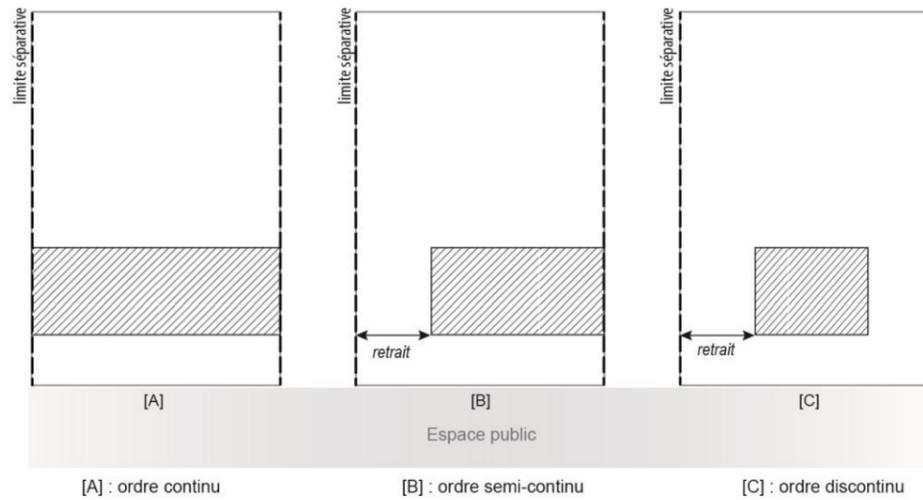
**ARTICLE 6**

L'article 6 désigne l'implantation en recul ou en alignement des constructions par rapport aux voies. Il permet ainsi de définir le paysage bâti des rues à créer.



**ARTICLE 7**

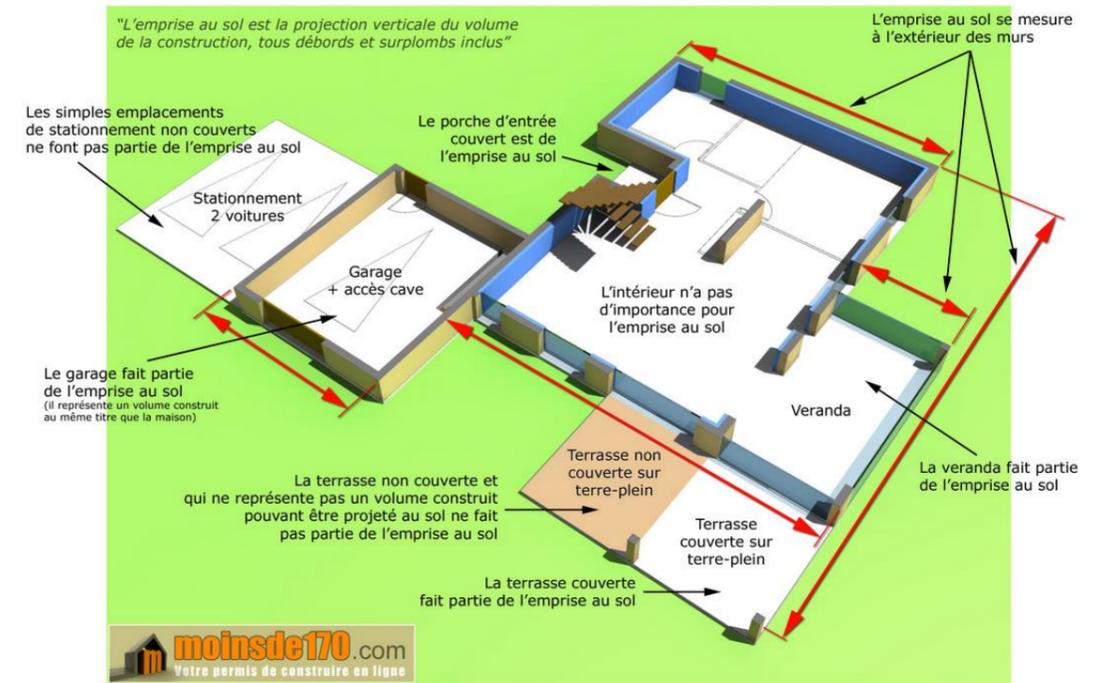
L'article 7 désigne l'implantation en retrait ou en mitoyenneté des constructions par rapport aux limites séparatives. Il permet ainsi de définir les formes urbaines attendues.



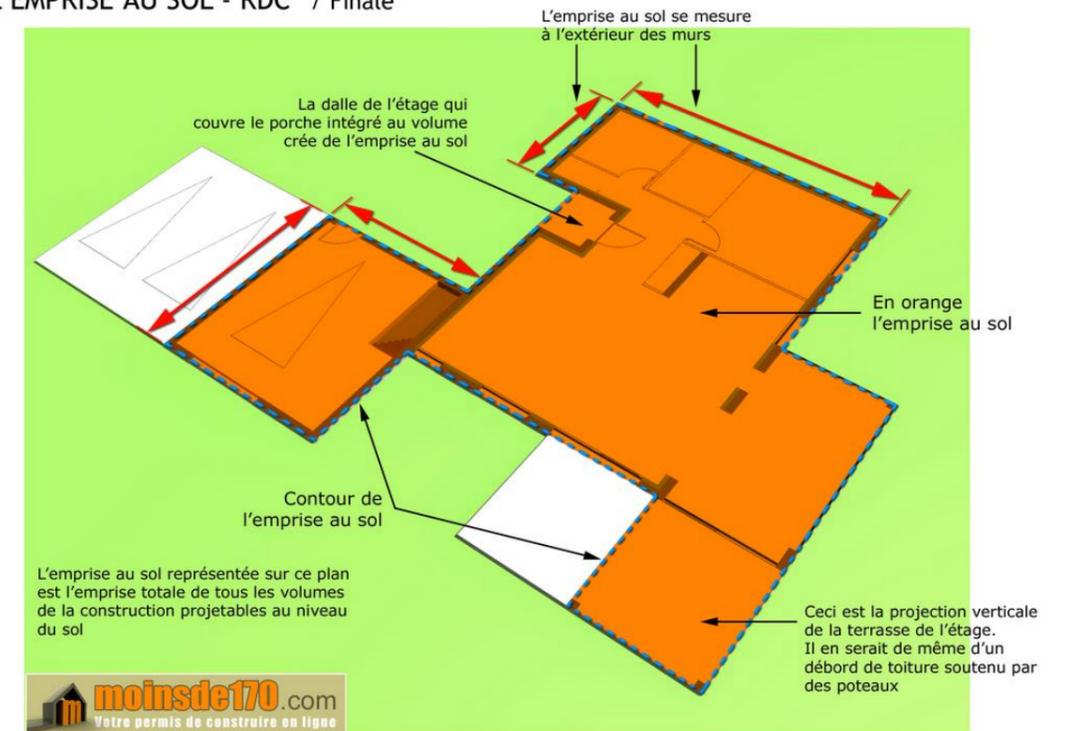
**ARTICLE 9**

L'emprise au sol, définie à l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

#1. L'EMPRISE AU SOL - RDC / Détails



#1. L'EMPRISE AU SOL - RDC / Finale





Montaigne Montravel et Gurson  
Communauté de Communes

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Portant les effets d'un Schéma de Cohérence Territorial

## Modification simplifiée n° 1



## Dossier soumis à l'avis de la CDPENAF

PLUi approuvé en conseil communautaire le 27 septembre 2018

**Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvé en conseil communautaire le**

**Juillet 2022**



# SOMMAIRE

<b>Introduction</b>	<b>4</b>
<b>Les modifications concernées au titre de la CDPENAF</b>	<b>4</b>
<b>Le Contexte intercommunal</b>	<b>6</b>
<b>Le PLUi : les orientations du PADD</b>	<b>12</b>
<b>Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zones A et N du PLUi - Evolution du règlement</b>	<b>15</b>
<b>Les zones agricoles et naturelles délimitées au PLUi</b>	<b>15</b>
La zone A du PLUi	15
La zone N du PLUi	16
La zone NT du PLUi	16
<b>Les évolutions du règlement des zones A, N et NT concernant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants</b>	<b>17</b>
<b>Les STECAL délimités dans le cadre de la modification simplifiée du PLUi</b>	<b>19</b>
<b>Création de secteurs de zone At</b>	<b>19</b>
Vélines – La Canopée - Secteur de zone At1 – 0,91 ha	20
Vélines – Péquelèbre - Secteur de zone At1 – 1,12 ha	27
Conditions d'insertion et de compatibilité avec le caractère agricole	33
<b>Création de secteurs de zone NTh et NThl</b>	<b>33</b>
Carsac-de-Gurson - Le Brandeau – secteur NThl – 0,19 ha	33
Carsac-de-Gurson - Brandeau Sud – secteur NThl – 0,4 ha	40
Montazeau – zone NThl – 0,28 ha	45
Saint-Géraud-de-Corps - Grand Jar - secteur NTh – 1,47 ha	52
Saint-Rémy Sur Lidoire - Pamperdu – Zone NTh	57
Passage de NTh et NThl en NTh1 Villefranche-de-Lonchat	64
Erreur matérielle - Saint-Antoine-de-Breuilh – zone NThl	64
<b>Création de secteur de zone Ny-</b>	<b>66</b>
Saint-Géraud-de-Corps - Gué de la résine	66
<b>Bilan des surfaces</b>	<b>71</b>
<b>Conclusion</b>	<b>71</b>

## Introduction

Dossier de modification simplifiée du PLUi de la communauté de Communes de Montaigne, Montravel et Gurson soumis à la consultation de la CDPENAF :

- Au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, dispositions du règlement précisant la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes de bâtiments d'habitation situés en zones agricoles, naturelles ou forestières.
- Au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, délimitation, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

## LES MODIFICATIONS CONCERNEES AU TITRE DE LA CDPENAF

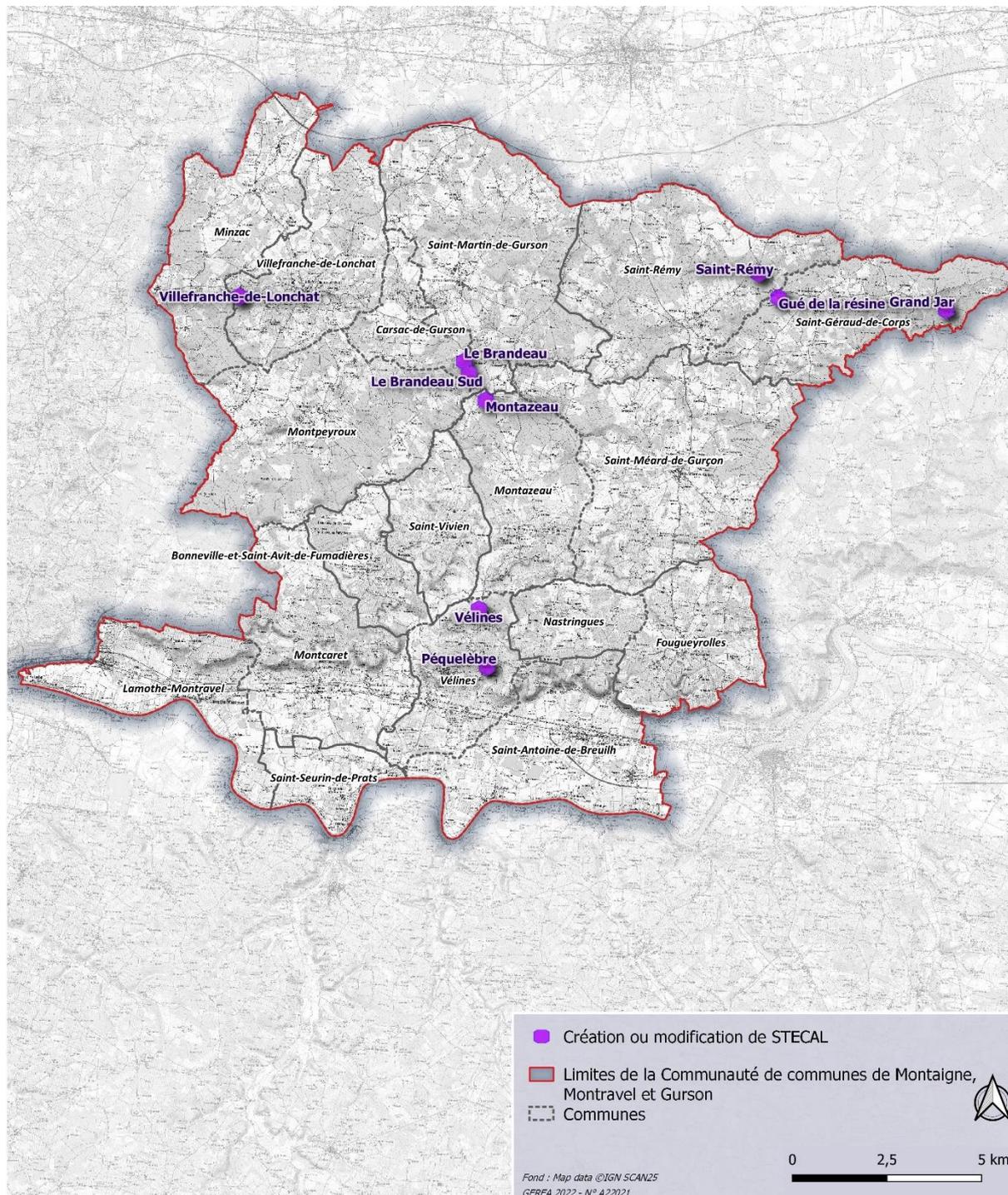
### 1. Les évolutions réglementaires

<b>Modifications au règlement des zones A et N</b>	Règle d'extension des constructions à usage d'habitation en zone A et N, taille des annexes, emprise au sol en secteur NTh1	<b>Toutes les communes</b>
--	---	----------------------------

### 2. Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

<b>Création/modification de STECAL</b>	Le Brandeau : modification du zonage de N en NTh1 sur parcelle B 710 (pérennisation de l'implantation d'une yourte existante)	<b>Carsac-de-Gurson</b>
	Brandeau Sud : modification du zonage de N en NTh1 sur parcelle B 739 (installation de 2 roulottes)	
	Moulin des cabanes : modification du zonage de N en NTh1 parcelle AB 379 (construction de chalets en bois)	<b>Montazeau</b>
	Grand Jar : modification du zonage de N en NTh parcelles AK 94 ; 205-206 ; 209 (chalets touristiques)	<b>Saint-Géraud-de-Corps</b>
	Gué de la résine : modification du zonage de N en Ny parcelle AV 101 (installation d'un cabinet d'infirmiers)	
	Modification du zonage de NT en NTh parcelle BR 81 (lieu de formation sur le bien-être et l'environnement)	<b>Saint-Rémy</b>
	Activité d'équithérapie : modification du zonage de A en At1 parcelles AD 6 ; 17 ; 424 (installation d'une yourte et de tipis démontables)	<b>Vélines</b>
Péquelèbre : modification du zonage de A en At1 parcelles AH 36 ; 40 ; 47-48 ; 51 ; 360-364 (transformation des bâtiments en gîtes et installation de cabanes dans les arbres)		
<b>Rectification d'erreurs matérielles</b>	Création NTh1 : erreur matérielle (gîte et activité touristique en activité)	<b>Saint-Antoine-de-Breuilh</b>

## Localisation des créations ou modifications de STECAL



Au-delà des créations de STECAL, la Communauté de communes a constaté que lors de l'élaboration du PLUI, une erreur matérielle avait été commise concernant un secteur STECAL NTh1 non intégré (2 cabanes existantes - commune de Saint-Antoine-de-Breuilh).

En outre sur la commune de Villefranche-de-Lonchat, les secteurs NTh et NTh1 créés dans le cadre d'un projet de parc de loisirs (validé en CDPENAF à l'élaboration du PLUI) sont maintenus avec changement d'indice (Nth1, emprise au sol modifiée),

## LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

La Communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson, créée en Janvier 2013, forme une communauté de 18 communes (environ 26000 hectares et un peu plus de 12000 habitants en 2019).



Elle se trouve en limite Sud-Ouest du département de la Dordogne, et géographiquement « enserrée » dans le département de la Gironde qui l'encadre à l'Ouest et au Sud.

Elle est ainsi positionnée à l'articulation de deux départements et des deux pôles, Libourne et Bergerac (25 et 30 kilomètres).



Le territoire de Montaigne, Montravel et Gurson bénéficie d'un accès facile et rapide aux polarités régionales.

La RD 936, axe majeur Ouest-Est entre Bordeaux et Bergerac, parcourt la partie Sud du territoire Elle dessert ainsi, outre Bergerac, les pôles périphériques au territoire, constitués par Libourne, Castillon la Bataille et Sainte-Foy-la-Grande et conditionne le développement urbain et économique de la plaine.

La RD 708 constitue le principal axe Nord-Sud du territoire et forme l'axe principal de liaison à l'A.89 au Nord (échangeur n°12 de Montpon). Elle constitue pour le territoire de la communauté, une porte d'entrée, par le Nord.

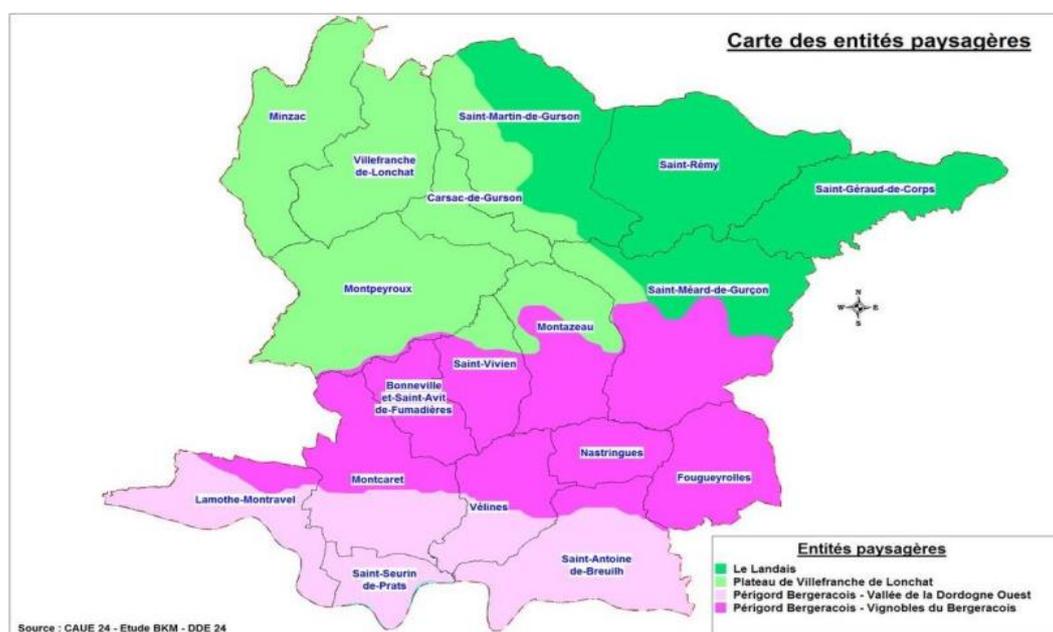
Le territoire bénéficie par ailleurs de la présence de la **voie ferrée Bordeaux-Bergerac**, qui permet d'envisager un report modal vers le rail, avec une amélioration de la section de ligne Libourne-Bergerac.

La ligne Bordeaux Périgueux est également à 10-20 min de voiture des communes du Nord de la communauté de communes. Elle s'arrête aux gares des communes voisines de Coutras, St-Seurin-sur-l'Isle et Montpon.

## Paysage, identité du territoire

Bordé par la Dordogne en partie Sud, le territoire intercommunal se caractérise de fait par deux grandes entités naturelles :

- La vallée de la Dordogne, marquée par une agriculture riche et le caractère inondable de son territoire ;
- La zone de coteaux, plus rurale, qui présente également une activité agricole riche avec la présence du vignoble du Bergeracois (Bergerac, Montravel).



Sur le coteau, les communes du canton de Villefranche-de-Lonchat forment un ensemble plus rural et boisé.

**D'un point de vue patrimonial**, la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson possède un patrimoine riche, issu d'une longue histoire, et diversifié : architecture

traditionnelle des bourgs et des hameaux anciens, églises, châteaux et manoirs, patrimoine lié à la viticulture, petit patrimoine rural, patrimoine végétal.

Elle comporte plusieurs sites protégés ou inventoriés en raison de leurs qualités paysagères, historiques ou architecturales : la **bastide de Villefranche-de-Lonchat (la bastide et ses abords)**, le **Château et parc de Montpeyroux**.

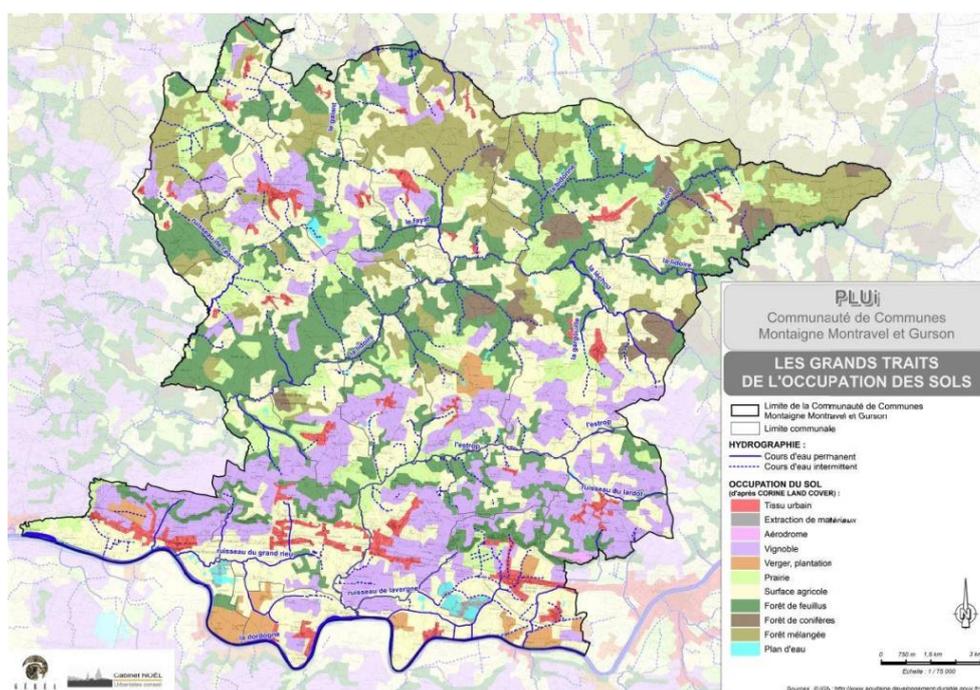
Une vingtaine d'éléments de patrimoine (et le site gallo-romain de Montcaret) font l'objet d'une protection au titre des **monuments historiques (classement ou inscription)**.

**Un paysage diversifié, un patrimoine bâti local, associé au vin et à la gastronomie, confèrent au secteur un atout touristique indéniable.**

## Environnement, biodiversité

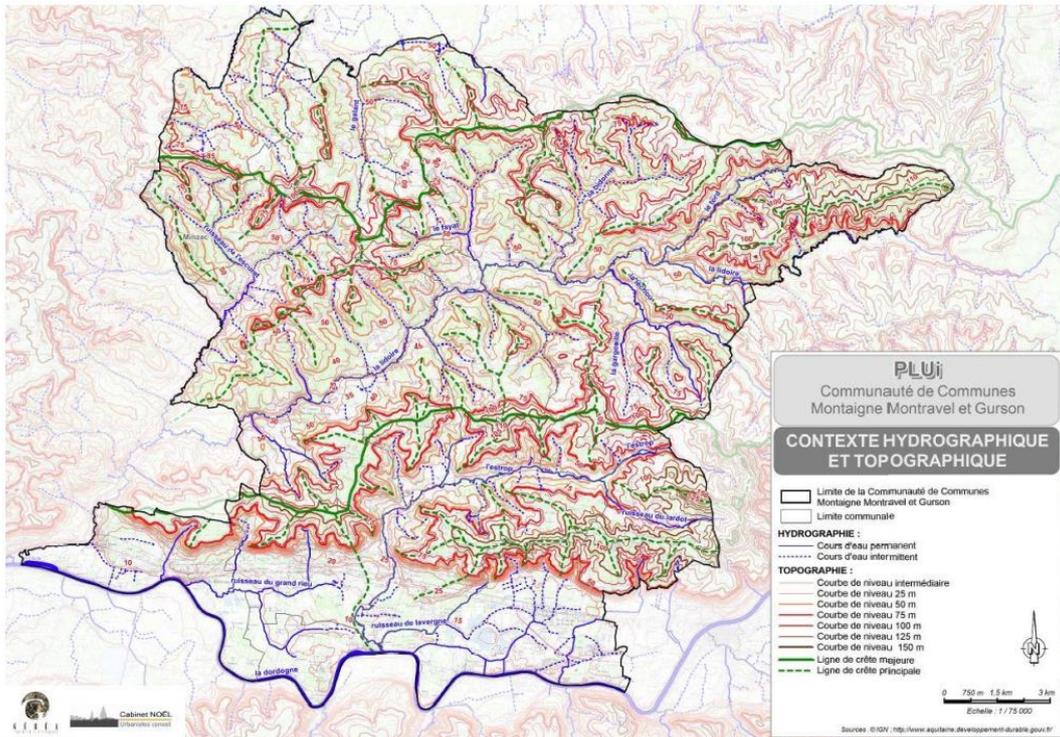
**Le caractère rural marque fortement le territoire.** Il y domine la polyculture et l'élevage, mais également le vignoble et les vergers. La forêt est très présente, avec environ le tiers du territoire boisé, soit environ 9 200 ha.

La vallée de la Dordogne, et sa plaine alluviale, propices à de nombreuses cultures, présente une imbrication de parcelles destinées à la culture céréalière, au maraîchage, au tabac, aux vergers et à la vigne.



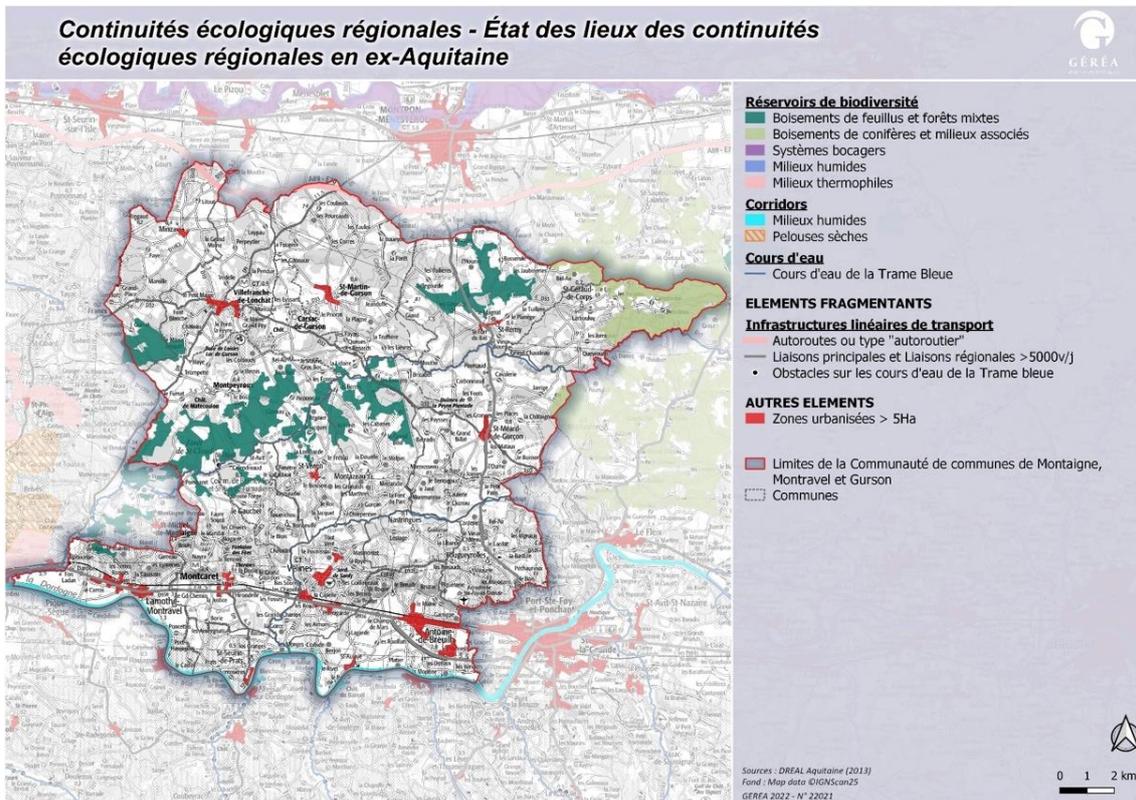
**Le réseau hydrographique** est marqué par la présence de la Dordogne, mais aussi un réseau secondaire, réseau de la Lidoire et de ses nombreux affluents, l'Estrop, Le Galant.

**Les zones humides** concernent principalement la vallée de la Dordogne (anciens chenaux), les vallées des cours d'eau et de leurs affluents, des prairies ou de boisements humides.



**Concernant le risque inondation**, la Communauté dispose d'un plan de prévention, PPRi rivière Dordogne.

Le territoire de la Communauté de Communes Montagne Montravel et Gurson est recouvert par un ensemble de **réservoirs de biodiversité** (Boisements de feuillus et forêts mixtes « Forêt de Saint-Cloud et vallée de la Lidoire », Boisements de conifères et milieux associés « Massif du Landais ») ; et **corridors écologiques** (Milieux humides associés à la Dordogne) d'échelle régionale.



Le territoire présente des **milieux écologiques de qualité**.

La Dordogne et ses berges font l'objet d'un classement en zone Natura 2000) et le territoire de la Communauté de communes Montaigne Montravel et Gurson est intégralement concerné par la **Réserve Mondiale de Biosphère du bassin de la Dordogne**.

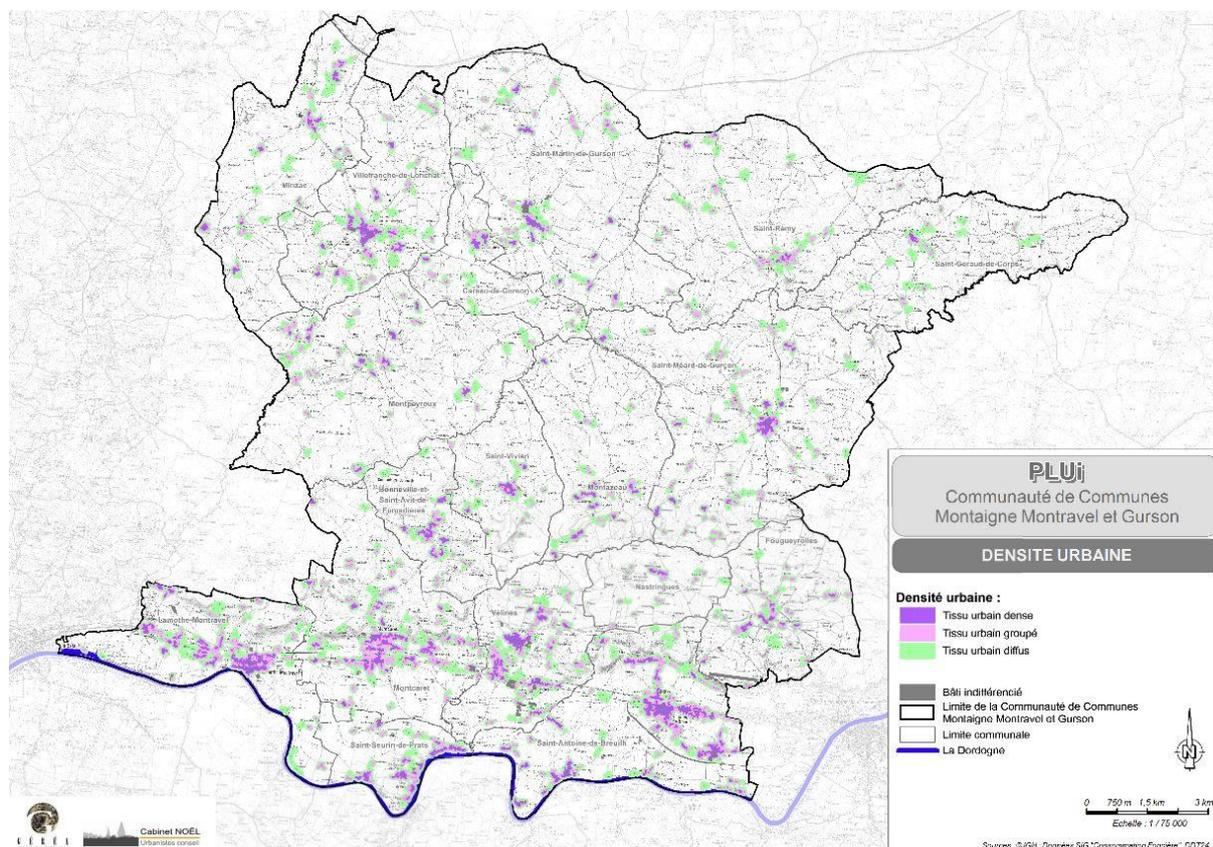
A noter également **diverses** Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (**ZNIEFF**) de **types 1 et 2** concernant La Dordogne.

## Développement urbain et démographique

La structure urbaine est assez peu dense et présente une trame multi polaire.

**Les quatre communes les plus importantes** du territoire sont situées sur la RD.936, axe économique structurant : d'Est en Ouest, Saint Antoine de Breuilh (environ 2000 habitants), Vélines, Montcaret, et Lamothe-Montravel (entre 1000 et 1400 habitants), qui **comptabilisent près de la moitié de la population du territoire**.

**Le territoire présente une deuxième « centralité », Villefranche de Lonchat**, avec près de 1 000 habitants.



La Communauté de communes a présenté sur la période 2000-2010, **une dynamique démographique importante**. Le taux annuel de variation de la population, de l'ordre de 0,9%, était ainsi similaire à celui enregistré sur le territoire du Pays du Libournais et très nettement supérieur à celui enregistré sur le territoire du SCOT du Bergeracois (de l'ordre du double).

Un tassement assez net est enregistré dans la période récente.

Le territoire bénéficie d'un bon niveau d'équipement des principaux pôles, qui bénéficie à l'ensemble du territoire.

## Développement économique

**Au plan économique**, un équilibre des secteurs économiques rend le territoire moins sensible aux aléas.

**Les secteurs primaire (agriculture)** et secondaire, sont bien représentés et permettent de rééquilibrer leur part relative au regard du tertiaire (respectivement 1/4, 1/4 et la moitié).

**L'activité agricole** présente une production diversifiée, de qualité, (viticulture, polyculture et polyélevage, vergers et cultures sous serres), qui tient une place prépondérante sur le territoire, avec près de 40% de la surface du territoire en SAUé (environ 9500 ha).

L'ensemble des communes, hors St Géraud de Corps, bénéficie d'une appellation AOC « Bergerac », et, pour 60% d'entre elles, AOC « Montravel ».

La viticulture représentait en 2015, avec 2100 ha, un peu plus du quart de la SAU, pour 187 exploitants).

L'élevage est encore bien implanté sur les communes Nord du territoire.

Les cultures spécialisées : arboriculture, maraichage, horticulture et serriculture, La plaine, à haute valeur ajoutée.

### **Les zones d'activités économiques et les activités**

La RD 936 concentre les zones à vocation d'activités et constitue un axe majeur au plan économique. Le territoire s'est doté en complément d'une ZAE sur l'axe Nord-Sud RD.708.

Deux entreprises industrielles importantes pourvoyeuses d'emplois sont présentes : la fromagerie des Chaumes (Saint-Antoine-de-Breuilh), une usine d'embouteillage du groupe Cristalline (Saint-Martin-de-Gurson).

L'artisanat revêt, en particulier pour les communes de petite taille, une réelle importance en termes de dynamique communale et d'emplois. Il est relativement riche est présent sur l'ensemble des communes.

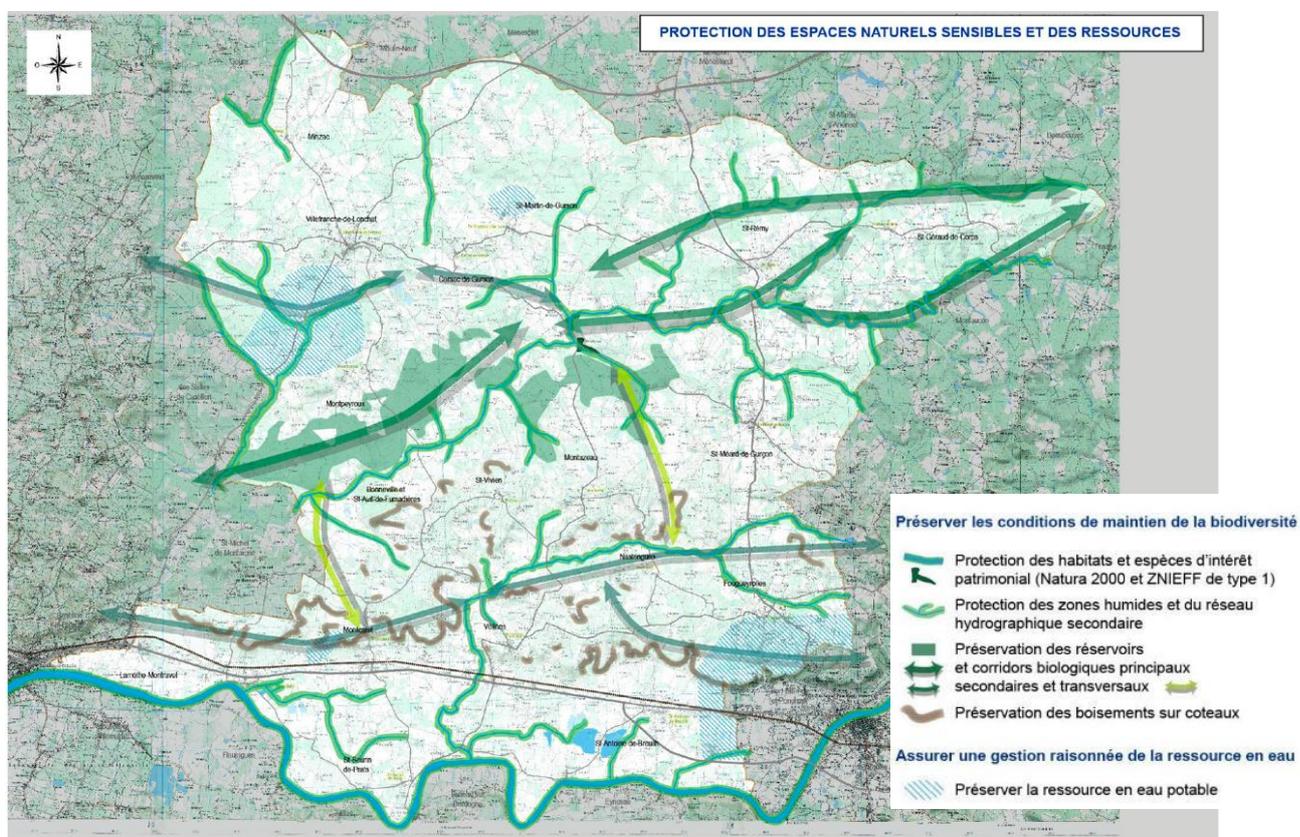
La sphère commerciale se trouve concentrée sur les communes de l'axe RD.936 et sur le bourg de Villefranche-de-Lonchat, avec une palette de commerces et services assez large. Des commerces multifonctions sont implantés sur certains petits bourgs à l'initiative des communes.

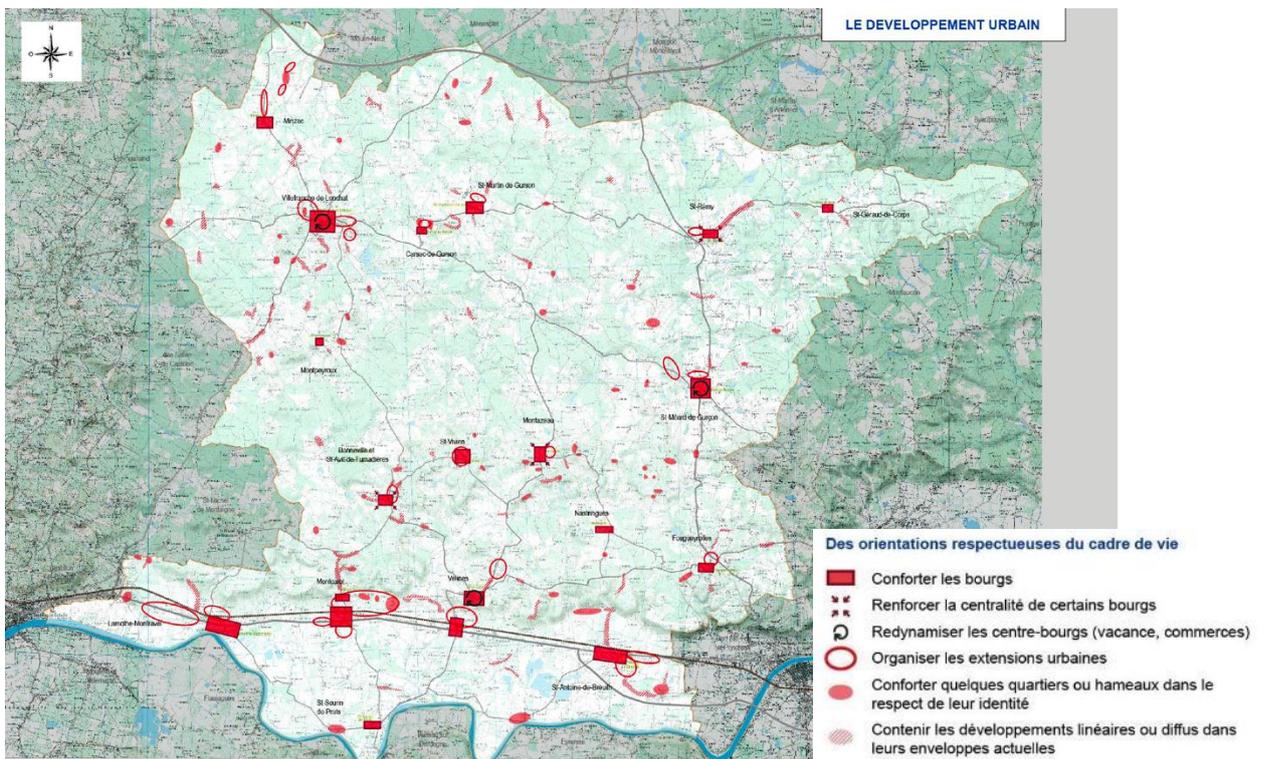
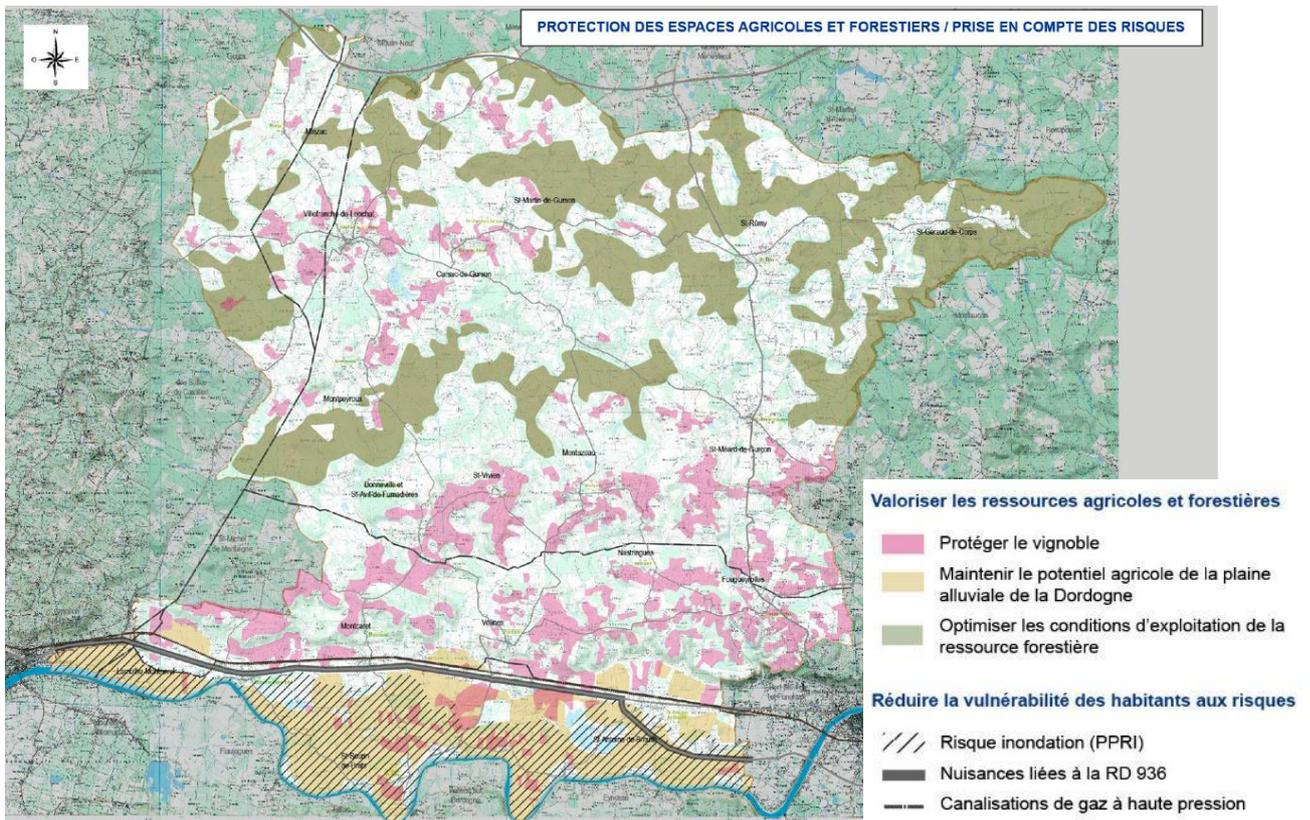
A noter d'importantes carrières, dans la zone de plaine pour lesquelles les restitutions des sites après fermeture sont programmées. De nouveaux projets sont à venir.

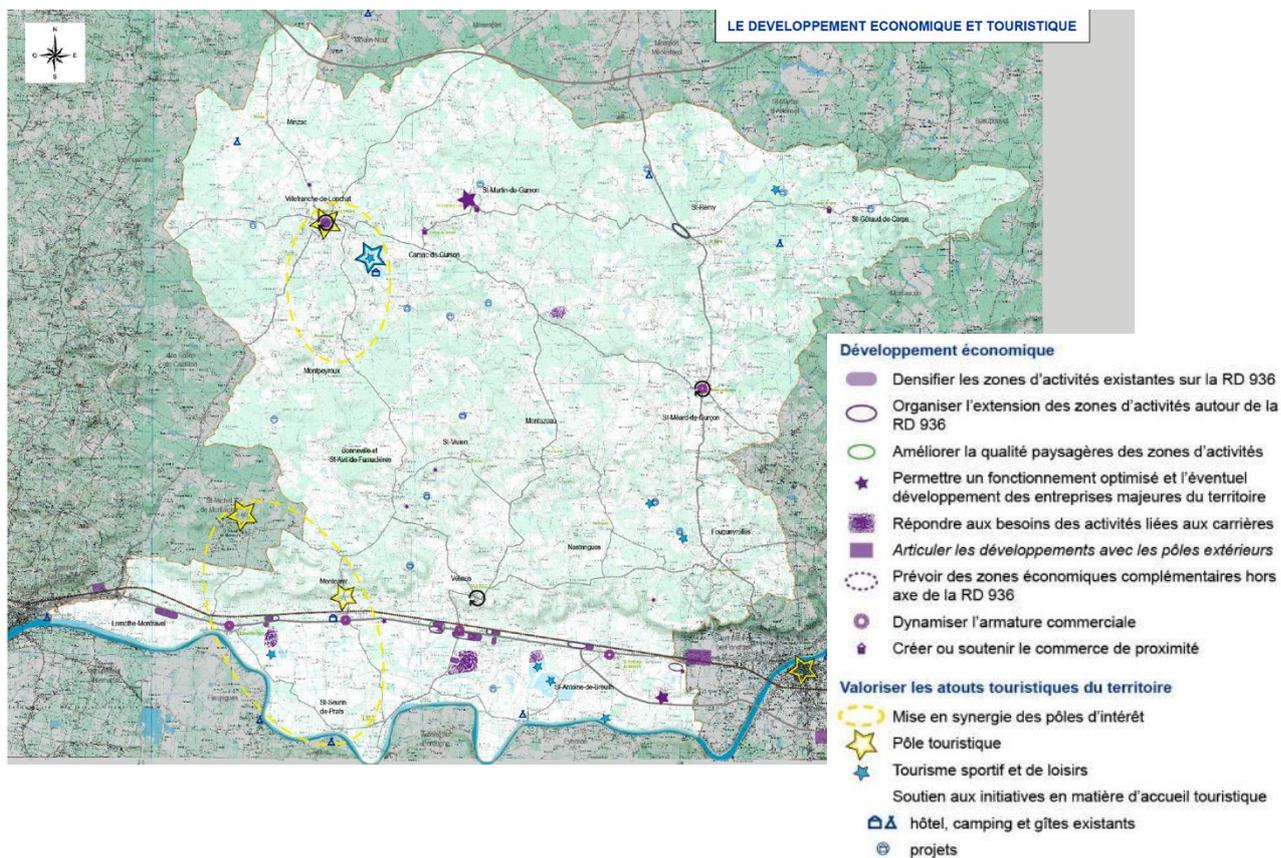
## LE PLUi : LES ORIENTATIONS DU PADD

Les orientations d'aménagement déclinées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui ont présidé à la mise en œuvre du PLUi s'articulent dans le cadre de 5 chapitres :

- **La communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson : une inscription dans un cadre territorial élargi**
- **La protection et mise en valeur des ressources**
- **L'attractivité résidentielle : un équilibre entre les différents bassins de vie**
- **Le développement urbain : des orientations respectueuses du cadre de vie**
- **Les orientations du développement économique**







**Les orientations du PADD restent valides dans le cadre de la procédure de modification simplifiée engagée.**

## Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zones A et N du PLUi - Evolution du règlement

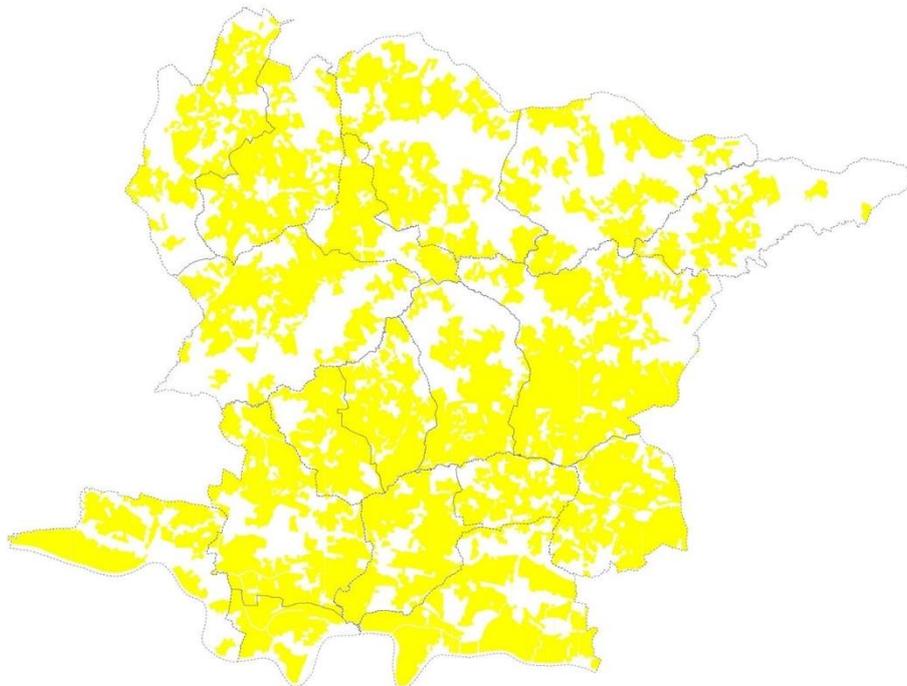
Comme notifié à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ».

### LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES DELIMITEES AU PLUi

#### LA ZONE A DU PLUi

La zone A couvre les secteurs agricoles en activité et des secteurs où un potentiel agricole reste important. Elle représente au PLUi approuvé, 14 436 ha de surface.



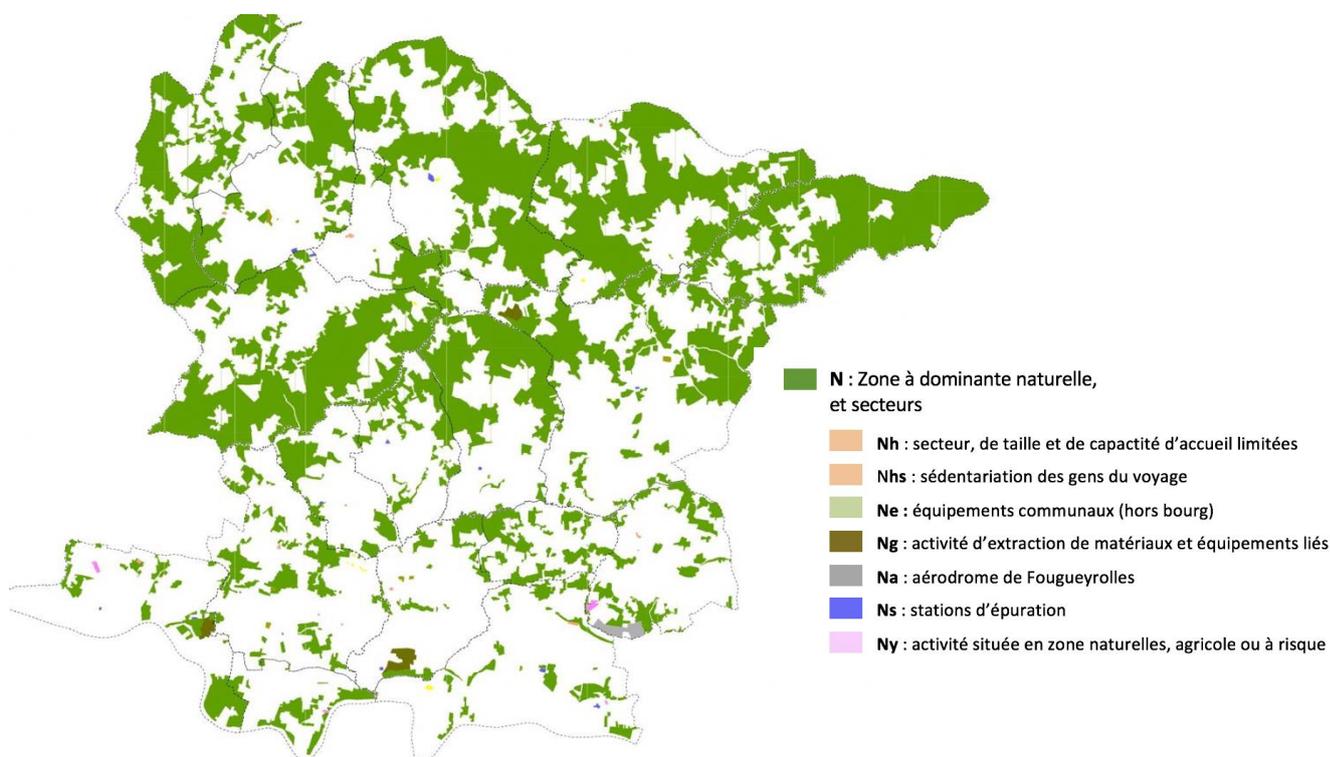
La zone A distingue 3 secteurs de zone A, pour une superficie globale de 7,5 ha :

- un secteur Ah, Il correspond à une activité d'équithérapie liée à une exploitation agricole (commune de Vélines).
- Des secteurs At et At1, qui correspondent à une activité d'accueil touristique associée à une exploitation agricole.

## LA ZONE N DU PLUi

La zone N concerne l'ensemble de l'espace à dominante rurale et forestière, non strictement délimité en zone agricole.

Sa caractéristique dominante est naturelle, mais elle présente aussi un bâti diffus ancien ou plus récent, pour lequel il a été retenu de permettre une évolution dans le temps (extensions, annexes).



La zone comprend ainsi un ensemble de secteurs de zone N, spécifiques, correspondant à une affectation, ou à une vocation, particulières, et constituant des Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL). Ils ont fait l'objet d'une validation en CDPENAF.

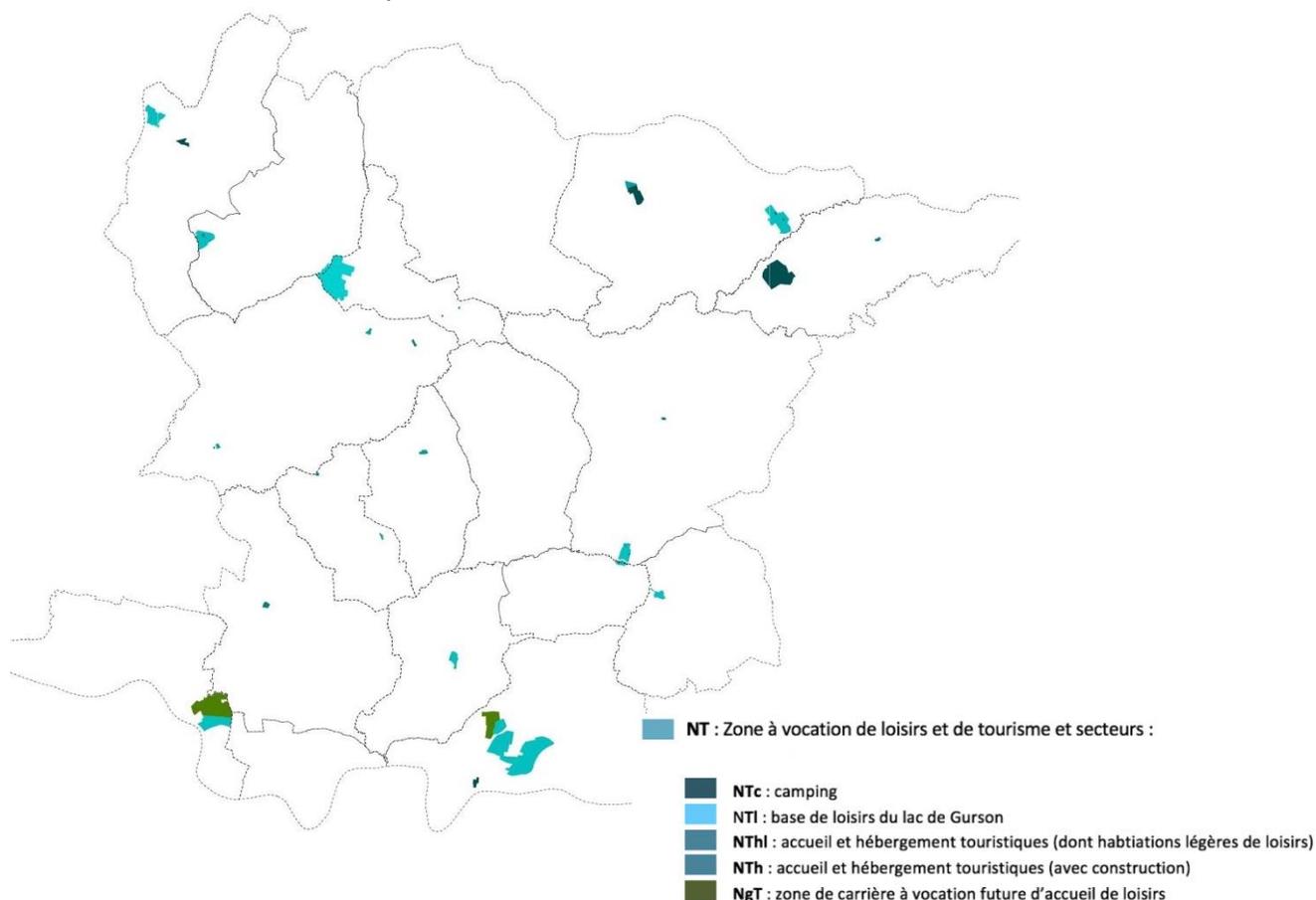
La zone N représente 9525 hectares.

## LA ZONE NT DU PLUi

La zone NT est une zone à dominante naturelle qui recouvre des espaces de nature et de loisirs.

Les secteurs de zone NT sont, d'une part des campings, d'autre part des secteurs spécifiques, en particulier des secteurs de taille et de capacités d'accueil limités dédié à l'accueil et hébergement touristique, et autorisant des constructions neuves ou des habitations légères de loisirs.

L'ensemble de la zone NT représente 341 ha.



## LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT DES ZONES A, N ET NT CONCERNANT LES EXTENSIONS ET ANNEXES DES BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS

Le règlement des zones A et N du PLUI précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

### Ces règles ont fait l'objet d'un passage en CDPENAF à l'élaboration du PLUI

Les règles relatives aux extensions et annexes au sein des zones A et N sont ci-dessous rappelées.

**Les modifications établies dans le cadre de la modification simplifiée sont portées en rouge.**  
*Les justifications sont en italique en vert.*

<p><b>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b></p>	<p><b>Concernant les extensions et les annexes,</b>  <b>Sont autorisées sous conditions particulières en zone A et N :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'extension des bâtiments d'habitation</b> dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</li> </ul> <p>L'extension des constructions à usage d'habitation sera limitée, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi), pour une extension maximale de 75 m2.</li> </ul>
--	---

	<p>- à 50 m2 dans la limite d'un doublement de la surface initiale (<i>Introduction d'une règle alternative permettant de favoriser les petites constructions</i>).</p> <p>- La construction d'annexes (<i>dont piscines</i>) dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Les annexes devront être situées à une distance maximale de 30 mètres des bâtiments d'habitation existants (<i>au lieu de 20m car difficultés d'application à la marge</i>).</p>
--	--

<p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p>	<p><b>Le règlement des zones A, N et NT définit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Des règles d'implantation en zones A, N et NT :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Recul minimum de 5 m de la limite de voie publique des voies ouvertes à la circulation publique (avec des adaptations pour répondre à des cas spécifiques).</li> <li>⇒ Implantation des constructions à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Des règles d'emprise au sol en zone A et N</b></li> </ul> <p>L'extension des constructions à usage d'habitation en zone A et N sera limitée, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi), pour une extension maximale de 75 m2.</li> <li>⇒ à 50 m2 dans la limite d'un doublement de la surface initiale</li> <li>⇒ Les annexes ne devront pas excéder 40 m2 (au lieu de 35 m2) d'emprise au sol. Les piscines ne devront pas excéder 72 m2 d'emprise au sol.</li> </ul> <p>Des précisions sont apportées concernant l'emprise au sol</p> <p><b>En secteur At et Ah</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.</p> <p><b>En secteurs de zone N</b></p> <p><u>Secteurs Nh, Nhs, Ny :</u></p> <p>L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.</p> <p><u>Secteurs Ne, Na et Ns :</u></p> <p>L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Des règles d'emprise au sol en zone NT</b></li> </ul> <p><i>Il est créé un secteur de zone NTh1 concernant un secteur spécifique sur la commune de Villefranche-de-Lonchats</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <u>Secteur NTh1</u> L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.</li> <li>⇒ <u>Secteur NTh</u> L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.</li> <li>⇒ <u>Secteur NThI, NTc, NTI et NgT</u> L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie de la zone.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Des règles de hauteur (gabarits cohérents avec le bâti traditionnel)</b></li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ La hauteur d'une construction nouvelle à usage d'habitation, ou des extensions des maisons d'habitations existantes ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou acrotère), limitée à 3,50 mètres pour les annexes.</li> </ul>
--	--

<b>Qualité urbaine, architecturale Environnementale et paysagère</b>	<p>⇒ Des prescriptions sont édictées en matière de constructions, restaurations, aménagements et extensions des constructions, en complément aux dispositions générales.</p> <p>⇒ Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations composées d'essences locales seront à privilégier.</p>
--	--

Les règles ainsi définies, de même que les évolutions proposées dans le cadre de la modification permettent d'assurer une bonne insertion des constructions, extensions et annexes dans l'environnement et la compatibilité nécessaire avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones.

## Les STECAL délimités dans le cadre de la modification simplifiée du PLUI

<p>« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :</p> <p>1° Des constructions ;</p> <p>2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;</p> <p>3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.</p> <p>Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.</p> <p>Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »</p>
---

## CREATION DE SECTEURS DE ZONE At

La zone A comprend un secteur At1, qui correspond une activité d'accueil touristique associée à une exploitation agricole.

<b>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité *</b>	<p><b><i>Dans les secteurs de zone A, outre les constructions et installations autorisées en zone A, sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</i></b></p> <p><b>Dans le secteur Ah</b></p> <p>- Sont également admises, les constructions et i les constructions et installations à vocation d'activité agricole, de bureaux, d'entrepôts.</p> <p><b>Dans le secteur At</b></p>
---	---

	<p>Sont également admises les constructions et installations à fin d'accueil et d'hébergement touristique : Camping à la ferme et locaux techniques nécessaires (blocs sanitaires) ; locaux de vente et de dégustation de produits de la ferme.</p> <p><b>Dans le secteur At1</b></p> <p>Outre les constructions et occupations du sol admises dans le secteur At, les gîtes et Habitations Légères de Loisirs</p>
--	--

## VELINES – LA CANOPEE - SECTEUR DE ZONE AT1 – 0,91 HA

### 1. Le projet - Activité d'équithérapie

Le secteur concerné par le projet se situe en partie Nord de la commune de Vélines, Saint-Rémy-Sur-Lidoire, vers le lieu-dit les Salles.



Un premier STECAL, Ah, avait été délimité afin de permettre l'installation de l'activité d'équithérapie, qui est aujourd'hui active (Structure d'accueil « La Canopée », randonnées équestres et d'activités à visée thérapeutique autour de la nature, de l'écologie et du jardin).

La propriétaire souhaite élargir son activité.

Elle a établi un projet global intégrant plusieurs éléments de programme :

- Des hébergements : yourtes : une première sur une partie de la parcelle AD 6, à l'année ; une seconde sur la parcelle AD 424 (démontable sur pilotis, et réinstallée chaque année pour la période estivale entre avril et octobre) ; et plus au Sud, un tipi (et équipements sportifs)
- Un bâtiment de bureau, des cabanes d'accueil et blocs sanitaires, des aires de repas
- Des installations agricoles (tunnels agricoles, cabanes, ...).
- Des espaces de travail concernent des espaces de jardin potager et des espaces pour l'entraînement des chevaux.
- Plusieurs parcelles seront destinées au reboisement (noté ZR au plan).

Le réseau d'assainissement collectif est présent parcelle 426.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont présents sur site.



A noter que suite à une première expertise de terrain, la partie Sud du projet n'a pas été retenue. L'analyse environnementale porte sur la partie Nord.

## 2. Analyse environnementale

## Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)



### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

### Trame verte et bleue :

Le site d'étude n'est localisé au sein d'aucun réservoir de biodiversité identifié à l'échelle régionale ou intercommunale. Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des secteurs de prairies mésophiles à mésohygrophiles.

### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

#### Les mammifères :

- Aucune espèce ou indice de présence n'a été observé. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil de mammifères à enjeu de conservation ;
- Aucun arbre ne semble favorable à l'installation de chauves-souris ;

#### L'avifaune :

- Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée au niveau de la haie en limite Nord-Ouest du site : **la Pie-grièche écorcheur** ;
- Deux espèces protégées rares et menacées à proximité du site : **la Cisticole des joncs** et **le Faucon crécerelle** ;
- Six espèces communes, non menacées, dont quatre protégées ont été observées sur le site.

#### L'herpétofaune :

- Une espèce d'amphibien protégée et d'intérêt communautaire a été contactée : la **Rainette méridionale**. **On note la présence de mares sur le site, éléments favorables pour la présence des amphibiens.**
- Aucun reptile n'a été observé sur le site. La présence de mares sur le site représente un atout particulier les espèces inféodées aux milieux aquatiques.

#### Les odonates :

<b>Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)</b>	
	<p>- Aucune espèce observée, la période de prospection n'est pas adaptée. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</b></p> <p><u>Les papillons de jour :</u></p> <p>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour l'Azuré du serpolet et le Damier de la Succise ;</b></p> <p>- La Damier de la succise a été observé à l'extérieur de la zone d'étude ;</p> <p>- Une espèce rare et menacée en région Aquitaine a été observée en limite du site: <b>le Gazé</b>, les plantes hôte de ce papillon sont le prunelier et l'aubépine. Ces arbustes composent les haies du site.</p> <p>- Une espèce commune, ni protégée ni menacée, a été observée : cuivré commun</p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <p>- Aucune espèce observée.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <p>- Aucune espèce observée.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles et zones humides.</p> <p>- <b>Pas d'espèce exotique envahissante répertoriée.</b></p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au Nord-Ouest du site, est présente une prairie mésohygrophile à joncs avec la Laïche cuivrée, la Laïche hérissée, la Houlique laineuse et le Liseron des haies comme espèces dominantes ;</li> <li>• Au Sud de cette prairie, un aménagement urbain (yourte) est présente sur une prairie de fauche (fauchée lors de l'inventaire naturaliste) ;</li> <li>• Deux mares sont présentes sur le site, l'une aux berges végétalisées de Jonc aggloméré, Iris des marais, Saule roux et Saule blanc et située dans un enclos animalier (oies). L'autre, plus au Sud, est également bordée de Jonc aggloméré, Lycope d'Europe, Iris des marais, Salicaire commune, ... ;</li> <li>• Le Sud du site, est recouvert par des prairies mésophiles, l'une de fauche à l'Ouest et l'autre pâturée par des chevaux à l'Est.</li> </ul> <p>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire.</b></p> <p>- Des habitats à enjeu modéré à fort sont présents dans le site d'étude, de par leur rôles et sensibilités écologiques supérieures : la prairie mésohygrophile à joncs, les deux mares aux berges végétalisées de joncs, iris des marais, lyclope d'Europe, salicaire commune, ...</p>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<b>Trois types de végétations humides sont présentes à l'Ouest du site : berges/prairies mésohygrophiles à joncs et saulaies de saules roux et saules blancs.</b>

## Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)

### Occupation du sol



Occupation du sol.

### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une espèce quasi-menacée mais non protégée est suspectée de fréquenter les abords des mares en quête de nourriture : <b>le Putois d'Europe</b></li> </ul> <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat de reproduction de la <b>Pie-grièche écorcheur</b> au niveau de la haie au Nord-Ouest du site.</li> <li>- Site de reproduction pour les oiseaux « communs » dans les haies et arbres isolés ;</li> </ul> <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quatre espèces d'amphibiens d'intérêt communautaire et protégées intégralement sont suspectées : <b>le Triton marbré, le Pélodyte ponctué, la Grenouille agile ou le Crapaud calamite si ces mares sont très temporaires ;</b></li> <li>- Trois espèces bénéficiant d'une protection partielle (seuls les individus sont protégés) pourraient se retrouver au niveau des deux mares : <b>la Salamandre tachetée, le Triton palmé voire le Crapaud communs ;</b></li> <li>- Cinq espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : <b>les couleuvres (C. verte et jaune, C. helvétique et C. vipérine), le Lézard des murailles et le Lézard vert occidental.</b></li> </ul>		
Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.		
Zone humide « potentielle »	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"><b>Pédologie</b></td> <td style="width: 50%; text-align: center;"><b>Botanique</b></td> </tr> </table>	<b>Pédologie</b>	<b>Botanique</b>
<b>Pédologie</b>	<b>Botanique</b>		

## Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)

### Occupation du sol



### Faune

Sensibilité écologique globale  
(en l'état actuel des connaissances)

Faible

Modéré

Forte

#### Commentaires :

La partie Nord du site correspond à des prairies de fauche dont une mésohygrophiles à joncs. Deux mares aux berges végétalisées sont présentes sur le site ainsi qu'un aménagement urbain (yourte). La partie Sud du site est occupée par des prairies mésophiles de fauche ou pâturées.

**Pour la flore et les habitats, deux habitats à enjeu modéré à fort a été recensé sur le site.**

**Trois zones humides botaniques ont été recensées dans le site d'étude.**

**Pour la faune, les enjeux se limitent surtout aux abords des deux mares pour les amphibiens et reptiles. La haie située au Nord-Ouest du site constitue un enjeu de conservation en faveur de la Pie-grièche écorcheur.**

#### Risques naturels et technologiques

Risques naturels

Site sensible au risque feu de forêt (boisement à moins de 200 m) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles

Risques technologiques

Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.

#### Réseaux

Assainissement

Site d'étude en assainissement non collectif.

<b>Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)</b>	
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.
<b>Préconisation (s) :</b>	
La haie située au Nord-Ouest doit être préservée. Les mares et leurs abords doivent être évités. Plus largement, les habitats naturels et d'enjeu modéré à fort méritent de faire l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.	
Les aménagements nécessaires au projet devront être réalisés en dehors des périodes sensibles de la faune.	

### 3. Evolution du zonage

Il est proposé de délimiter en complément de la zone Ah (activité d'équithérapie déjà implantée), un secteur de zone At1 d'une superficie de 0,91 ha.

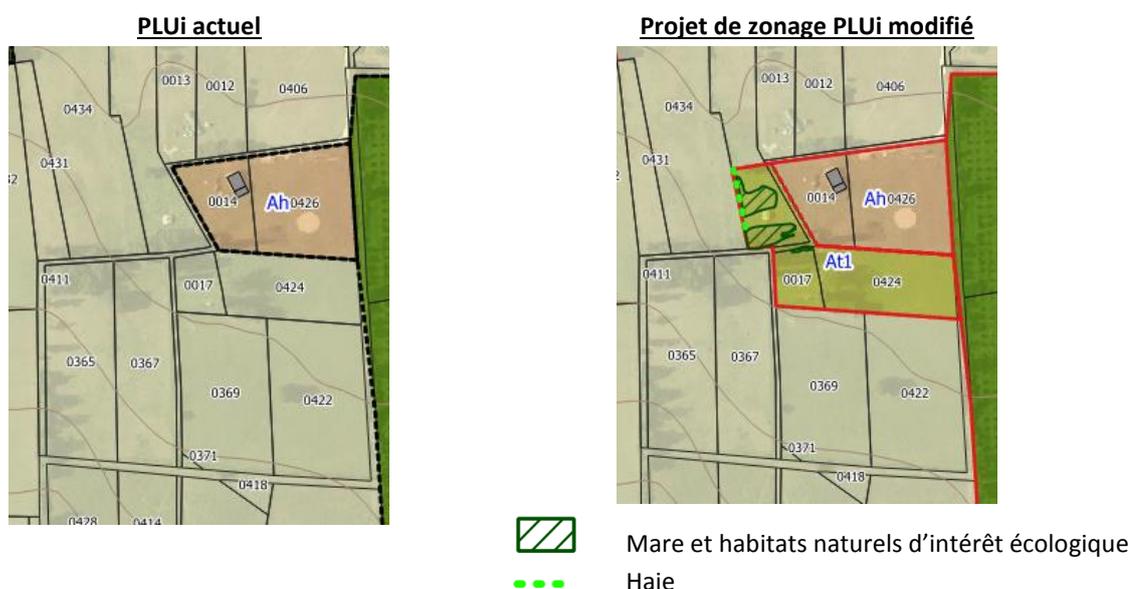
La haie située au Nord-Ouest du secteur At1, en bordure de la parcelle 6 doit être préservée. Les deux mares aux berges végétalisées présentes sur le site, et, plus largement, les habitats naturels et d'enjeu modéré à fort méritent de faire l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

A noter également que les aménagements nécessaires au projet devront être réalisés en dehors des périodes sensibles de la faune.

Pour rappel le règlement du secteur At1 autorise, outre les constructions et occupations du sol autorisées dans la zone A,

- Gites, Habitations Légères de Loisirs
- Camping à la ferme et locaux techniques nécessaires (blocs sanitaires)
- Locaux de vente et de dégustation de produits de la ferme.

Dans le secteur At1, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.



## 1. Le projet

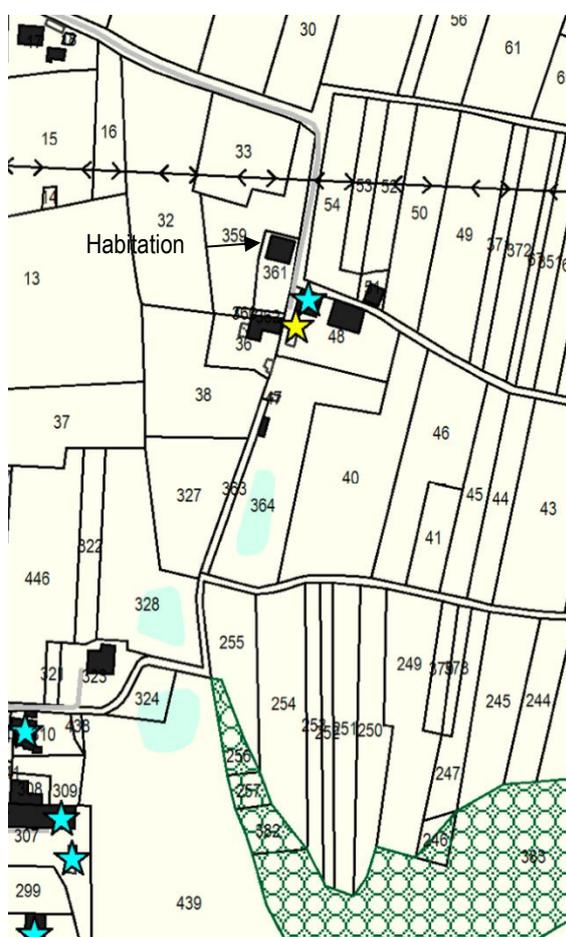
Le secteur concerné par le projet se situe en partie centre-Est de la commune, au sein de l'espace rural.

Plusieurs bâtiments composent le lieu-dit : une maison d'habitation (non occupée depuis 3 ans ; des bâtiments plus anciens (maison d'habitation et bâtiments d'exploitation), relativement vétustes.

Les acquéreurs souhaitent transformer les bâtiments en gîtes ou annexes aux gîtes. Il n'apparaît pas de besoin en nouvelle construction.

A terme le projet pourrait être complété par l'implantation de cabanes dans les arbres (ou au sol) sur la parcelle 364 entre les bâtiments existants et l'étang.

Le projet est porté par une agricultrice. Il apparaît bien construit financièrement et techniquement.



A noter que le PLUi avait d'ores et déjà identifié un bâtiment pouvant changer de destination et un pigeonnier répertorié en petit patrimoine à préserver (étoile jaune).

## 2. Analyse environnementale

### Vélines – Création zone At1 (Péquelèbre)



#### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

En plus de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est également **localisé en bordure du périmètre de protection lié au monument historique du Château de la Raye** (monument partiellement inscrit situé à près de 300 m du site).

#### Trame verte et bleue :

Le site d'étude n'est localisé au sein d'aucun réservoir de biodiversité identifié à l'échelle régionale ou intercommunale. Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

#### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des secteurs de boisements anthropiques sur fourrés, de vignobles et de zones bâtis.

#### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

##### Les mammifères :

- Une espèce commune, non protégée a été observée : **le Renard roux** ;
- Les vieilles bâtisses sont favorables à l'accueil des chauves-souris.

##### L'avifaune :

- Aucune espèce protégée et d'intérêt communautaire n'a été observée. **Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseaux à fort enjeu** ;
- Une espèce protégée rare et menacée a été observée en limite extérieure du site dans la vigne : **la Cisticole des joncs** ;
- Sept espèces communes, non menacées, dont six protégées ont été observées sur le site.

##### L'herpétofaune :

	<p>- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. <b>Le site comprend plusieurs éléments favorables pour l'accueil d'amphibiens en reproduction ;</b></p> <p>- Aucun reptile n'a été observé sur le site (période non adaptée à l'observation).</p> <p><u>Les odonates :</u></p> <p>- Aucune espèce observée, la période de prospection n'est pas adaptée. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</b></p> <p><u>Les papillons de jour :</u></p> <p>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour l'Azuré du serpolet et le Damier de la Succise.</b></p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <p>- Aucune espèce à enjeu n'a été observée.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <p>- Aucune espèce n'a été observée.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux friches et boisements rudéraux ainsi qu'aux prairies mésophiles.</p> <p>- <b>Deux espèces exotiques envahissantes avérées en Nouvelle-Aquitaine</b> ont été répertoriées dans le site d'étude : <b>le Robinier faux-acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>) et l'Herbe de la pampa (<i>Cortaderia selloana</i>).</b></p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au Nord du site, sont présents plusieurs bâtiments bordés à l'Ouest par des bosquets anthropiques de Tilleuls et des fourrés de Sureaux noirs ;</li> <li>• A l'extrémité Est, se trouve un vignoble sur des prairies mésophiles rudérales entretenues ;</li> <li>• Le Sud-Ouest du site est recouvert par un bois anthropique de Frênes communs, Epicéas communs, Chênes rouge d'Amérique et de Saules sur des fourrés de Prunelliers, Sureaux noirs et ronciers ;</li> <li>• Une mare comblée par la végétation est localisée dans ce bois anthropique mais non accessible lors de l'inventaire naturaliste ;</li> <li>• Une autre mare sans végétation aquatique est présente au centre-ouest du site.</li> </ul> <p>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></p>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<p>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</b></p> <p>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</b></p>

## Occupation du sol



Occupation du sol.

## Flore exotique envahissante avérée



Flore exotique envahissante.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune	<p><u>L'avifaune :</u></p> <p>- Site de reproduction pour les oiseaux « communs ». La présence de rapaces nocturnes est suspectée au niveau du bâti existant.</p>		
	<p><u>L'herpétofaune :</u></p> <p>- Une espèce bénéficiant d'une protection intégrale et d'intérêt communautaire est suspectée : <b>le Triton marbré</b> ;</p> <p>- Habitat favorable pour quatre espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : <b>le Lézard vert occidental, le Lézard des murailles, la Couleuvre verte et jaune et la Couleuvre helvétique.</b></p>		
Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale, le site est fermé par les fourrés et les ronciers.		
Zone humide « potentielle »	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Pédologique</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Botanique</td> </tr> </table>	Pédologique	Botanique
Pédologique	Botanique		

### Faune patrimoniale protégée et/ou menacée recensée



Faune

<b>Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)</b>	<b>Faible</b>	<b>Modéré</b>	<b>Forte</b>
--	---------------	---------------	--------------

#### Commentaires :

La partie Nord du site correspond à une zone bâtie avec des bosquets de Tilleuls. A l'Est se trouve un vignoble sur des prairies entretenues. La partie Sud-Ouest du site est occupée par un boisement anthropique de frênes, chênes et épicéas sur des fourrés de prunelliers, sureaux noirs et ronciers. Deux mares sont présentes sur le site dont celle plus au Sud, comblée par la végétation et non accessible lors de l'inventaire naturaliste.

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

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

Pour la faune, les enjeux se limitent autour de deux secteurs, au niveau du puisard (mare) et de la mare refermée par la végétation dans la partie Sud du site.

#### Risques naturels et technologiques

Risques naturels	Site sensible au risque feu de forêt (caractère boisé) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles
Risques technologiques	Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.

#### Réseaux

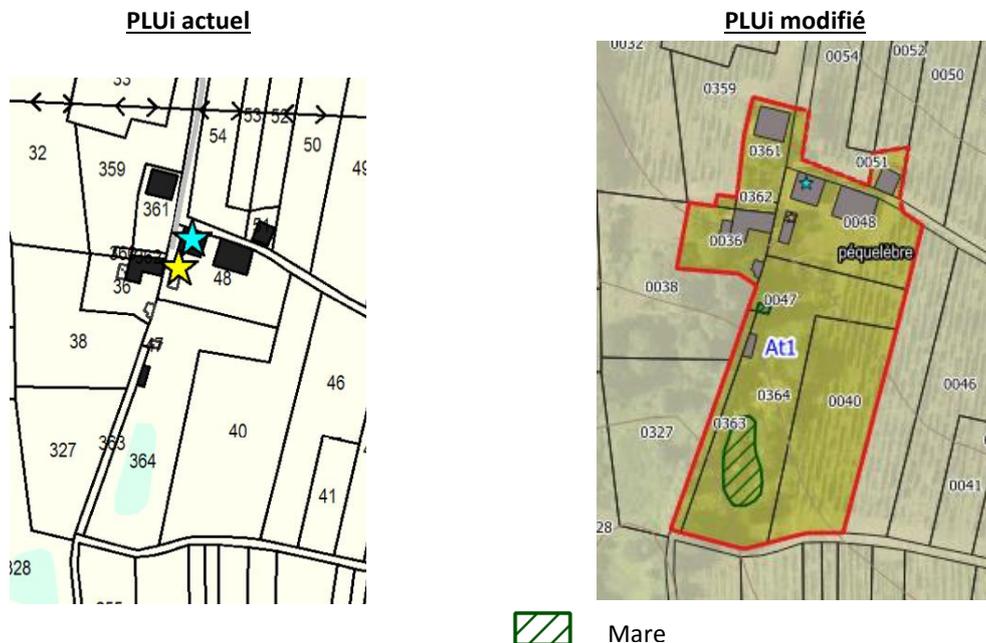
Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.

#### Préconisation (s) :

Préserver les habitats de reproduction des amphibiens identifiés (mares).

### 3. Evolution du zonage

Il est proposé de délimiter au sein de la zone agricole A un secteur de zone At1 d'une superficie de 11 200 m2.



## CONDITIONS D'INSERTION ET DE COMPATIBILITE AVEC LE CARACTERE AGRICOLE

Comme examiné dans le chapitre précédent, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

**Pour rappel dans le secteur At, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.**

## CREATION DE SECTEURS DE ZONE NTh ET NThL

La zone N comprend des secteurs NThl et NTh, à vocation de loisirs et tourisme

- secteur NTh, dédié à l'accueil et hébergement touristique et autorisant la construction neuve
- secteur NThl, dédié à l'accueil et hébergement touristique et autorisant des habitations légères de loisirs

*La modification simplifiée introduit un secteur NTh1*

<b>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité *</b>	<p><b>Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</b></p> <p><b>Dans le secteur NThl</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les Habitations Légères de Loisirs (dont maisons sur pilotis, roulotte, cabanes dans les arbres, ...)</li><li>- L'adaptation et la réfection des constructions à usage d'habitation et d'accueil touristique.</li><li>- L'aménagement de bâtiments existants à des fins d'accueil touristique (gîtes, chambres d'hôte, équipements associés).</li><li>- Les annexes des constructions autorisées dans la zone</li><li>- Les locaux techniques, les blocs sanitaires.</li><li>- Les aires de jeux et de sports.</li><li>- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs.</li></ul> <p><b>Dans le secteur NTh et Nth1</b></p> <p>Outre les constructions et occupations du sol admises dans le secteur NThl listées ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les constructions nouvelles (gîtes, chambres d'hôte, maison de gardien) sous réserve que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, et que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègrent dans les paysages naturels et bâtis environnants.</li></ul>
---	---

## CARSAC-DE-GURSON - LE BRANDEAU – SECTEUR NThL – 0,19 HA

### 1. Le projet associatif

Le secteur concerné se situe en partie Sud-Est de la commune de Carsac-de-Gurson, lieu-dit Le Brandeau.

Comme visible sur la photographie aérienne ci-dessous, une yourte a été implantée sur la parcelle 710 en relation avec le projet de l'association « la Forêt d'Ecotone ».

Le projet consiste en la création d'un éco-lieu, autour d'une mini ferme pédagogique (petit élevage, potager, vergers, pépinière de fleurs), des ateliers, stages et formations (agroécologie et permaculture, découverte de la forêt, accueil loisirs, détente, ateliers créatifs ...).

L'association « la Forêt d'Ecotone » a pu bénéficier l'implantation d'une yourte, en juillet dernier, dans le respect de l'article R 421-5 qui régit les structures temporaires liées à une activité culturelle.

L'association souhaite pérenniser cet équipement.



Le lieu peut accueillir une quinzaine de personnes pour respecter le confort de chacun et les normes sanitaires en vigueur.

Il est prévu l'aménagement d'un espace « parking » pour une dizaine de voiture, devant la maison, côté route, de chaque côté du chemin d'entrée.

L'accès à la yourte peut se faire par le chemin déjà existant.

Un accès pompier est présent ainsi qu'un extincteur aux normes dans la yourte.

La taille de la yourte (9 m de diamètre) ne nécessite pas de sortie de secours.



## 2. Analyse environnementale

### Carsac-de-Gurson – Création zone NThI (Le Brandeau)



#### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

#### Trame verte et bleue :

Le site d'étude n'est localisé au sein d'aucun réservoir de biodiversité identifié à l'échelle régionale ou intercommunale. En revanche, il est situé à proximité d'un corridor secondaire identifié au PLUi (le site et ses alentours présentant également un caractère boisé).

Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

#### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à un boisement sur une lande mésophile.

#### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

##### Les mammifères :

- Aucune espèce observée, le site est trop fréquenté (fond de jardin) pour accueillir des mammifères à enjeu.

##### L'avifaune :

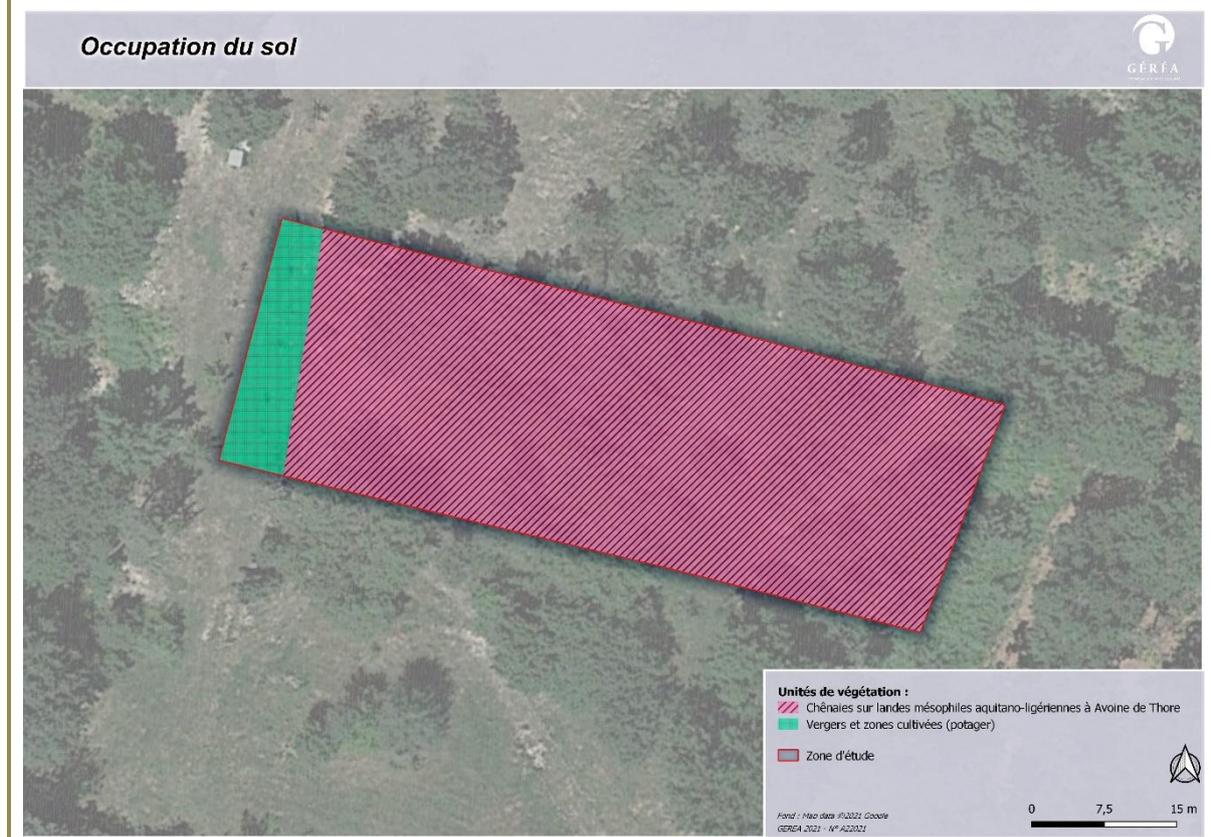
- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée ;  
- Cinq espèces communes, non menacées, dont quatre protégées ont été observées sur le site.

##### L'herpétofaune :

- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. **Le site ne présente pas d'atout particulier pour leur reproduction ;**  
- Une espèce d'intérêt communautaire bénéficiant d'une protection intégrale a été observée : la Couleuvre verte est jaune ;

##### Les papillons de jour :

	<p>- Aucune espèce d'intérêt communautaire bénéficiant d'une protection intégrale n'a été observée. Bien qu'une très faible surface de molinie soit observée sur le site, celle-ci semble beaucoup trop réduite pour accueillir du Fadet des laïches ;</p> <p>- Une espèce bénéficiant d'une protection partielle a été observée en accouplement : le <b>Damier de la succise</b>.</p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <p>- Une espèce protégée intégralement et d'intérêt communautaire a été observée sous forme d'indices : le <b>Grand Capricorne du chêne</b>. En effet, trois arbres présentant des indices de sa présence ont été recensés en limite du site.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <p>- Aucune espèce observée.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue</b>. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux landes mésophiles.</p> <p>- <b>Pas d'espèce exotique envahissante répertoriée.</b></p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site est recouvert d'une chênaie de Chênes pédonculés et de Chênes tauzins sur une lande mésophiles aquitano-ligériennes à Avoine de Thore ;</li> <li>• Une yourte est présente à l'Ouest du site sur une lande mésophile entretenue ;</li> <li>• A l'extrémité Ouest, se trouve une zone cultivée (potager et verger).</li> </ul> <p>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></p>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<p>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêt.</b></p> <p>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêt.</b></p>



**Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :**

Faune	<u>L'avifaune :</u>	
	- Une espèce protégée et d'intérêt communautaire est suspectée aux alentours du site d'étude : l' <b>Engoulevent d'Europe</b> .	
	<u>L'herpétofaune :</u>	
Flore/Habitats	- Habitat de la couleuvre verte et jaune ;	
	- Habitat favorable pour deux espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : le Lézard vert occidental et le Lézard des murailles.	
	<u>Les insectes saproxylophages :</u>	
Zone humide « potentielle »	- Les arbres présentant des indices de présence du Grand Capricorne sont également favorables pour une espèce quasi-menacée en Europe mais non protégée : le <b>Lucane cerf-volant</b> .	
	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale, le site est très homogène.	
	Pédologique	Botanique

**Faune patrimoniale protégée et/ou menacée recensée**



**Herpétofaune**  
Les reptiles bénéficiant d'une protection intégrale (individus + habitats) :

- ★ Couleuvre verte et jaune
- /// Habitats potentiels des reptiles protégés

**Insectes**  
Les papillons bénéficiant d'une protection partielle (individus seulement) :

- ▲ Damier de la sucrose

Les coléoptères saproxylophages bénéficiant d'une protection intégrale (individus + habitats) :

- Grand capricorne

Zone d'étude

Fond : Plan d'état ©2021 Google  
GEREA 2021 - N° A2021

0 7,5 15 m



*Faune*

**Sensibilité écologique globale  
(en l'état actuel des connaissances)**

**Faible**

**Modéré**

**Forte**

**Commentaires :**

Le site correspond à une chênaie de chênes pédonculés et de chênes tauzins sur une lande mésophile aquitano-ligérienne à Avoine de Thore. Une yourte et un espace cultivé (verger, potager) sont présents à l'extrémité Ouest du site.

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

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

Pour la faune, l'enjeu semble globalement modéré, avec la présence de quelques arbres à Grand capricorne, du Damier de la succise et de la Couleuvre verte et jaune.

#### Risques naturels et technologiques

Risques naturels : Site sensible au risque feu de forêt (caractère boisé) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles

Risques technologiques : Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.

#### Réseaux

Assainissement : Site d'étude en assainissement non collectif.

Eaux pluviales : Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).

Eau potable : Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.

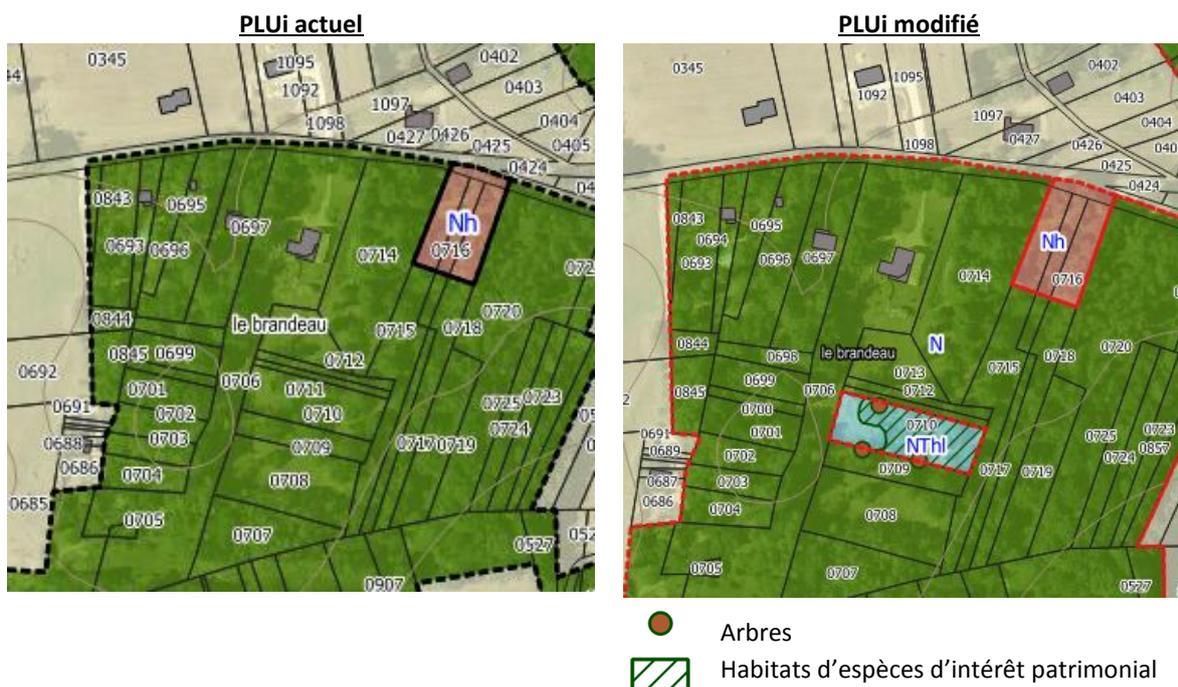
#### Préconisation (s) :

Au regard des enjeux naturalistes identifiés et de la nature de la demande qui consiste en la pérennisation de la yourte installée, les aménagements doivent se limiter à la partie Ouest du site étudié, en conservant au maximum le site dans son état actuel.

### 3. Evolution du zonage

Il est proposé, au sein de la zone N la création d'un secteur NThI correspondant à la parcelle 710, d'une superficie de 1900 m2.

Une vaste partie du site fait l'objet d'un classement en élément de patrimoine à préserver pour un motif écologique (L.151-23) en raison de la présence d'espèces d'intérêt patrimonial que sont entre autres le Grand capricorne ou le Damier de la succise.



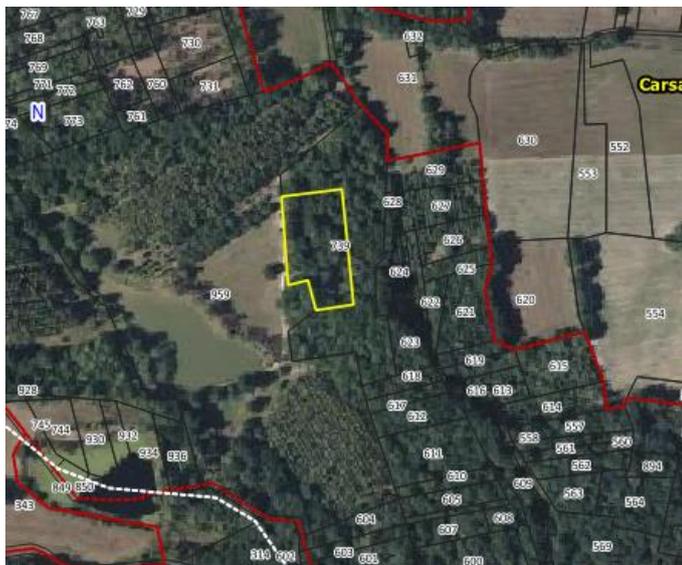
## CARSAC-DE-GURSON - BRANDEAU SUD – SECTEUR NTHL – 0,4 HA

### 1. Le projet

Le secteur concerné par le projet se situe également en partie Sud-Est de la commune de Carsac-de-Gurson, lieu-dit Le Brandeau, un peu plus au sud au regard du secteur d'étude précédent, au niveau du plan d'eau Sud.



d'eau Sud, sur l'extrait de plan de zonage du PLUI actuel



Projet sur parcelle 739

Le projet consiste en l'installation de 2 roulottes sur une partie de la parcelle 739. La protection incendie serait assurée par le biais du vaste étang au Sud-Ouest. L'accès serait assuré par le chemin de la forêt à l'Est, qui rejoint la route du Brandeau au Nord.

### 2. Analyse environnementale

## Carsac-de-Gurson – Création zone NTHI (Brandeau sud)



### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

### Trame verte et bleue :

Le site d'étude est localisé en bordure d'un patch du réservoir de biodiversité régional associé à la « forêt de Saint-Cloud et vallée de Lidoire ». Ce réservoir est retrouvé à l'échelle intercommunale et au sein du site qui présente un caractère général boisé.

Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à un boisement mésophile.

### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Des indices de présence de trois espèces communes et non protégées ont été observés : la Taupe d'Europe, le Chevreuil européen et le Sanglier.</li></ul> <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseaux à fort enjeu ;</b></li><li>- Quatre espèces communes, non menacées, dont trois protégées ont été observées sur le site.</li></ul> <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. Néanmoins en limite Ouest (extérieure) de l'aire d'étude, <b>la présence d'une petite mare favorable à la reproduction des amphibiens est notée ;</b></li><li>- Aucun reptile n'a été observé sur le site.</li></ul> <p><u>Les odonates : période de prospection non adapté</u></p>
-------	--

Carsac-de-Gurson – Création zone NThI (Brandeau sud)	
	<p>- Aucune espèce observée. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</b></p> <p><u>Les papillons de jour : période de prospection non adaptée</u></p> <p>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. - Une espèce commune, ni protégée ni menacée, a été observée : le Tircis.</p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <p>- Aucune espèce protégée à enjeu de conservation n'a été observée.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <p>- Aucune espèce observée.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux boisements mésophiles.</p> <p>- <b>Pas d'espèces exotiques envahissantes répertoriées.</b></p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le site est recouvert d'une chênaie aquitannique de Chênes pédonculés dominés en sous-bois par le Lierre grimpant, le Brachypode des bois, la Laïche glauque, la Garance voyageuse, le Chèvrefeuille des bois, ...</li> </ul> <p>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></p>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<p>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</b></p> <p>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</b></p>



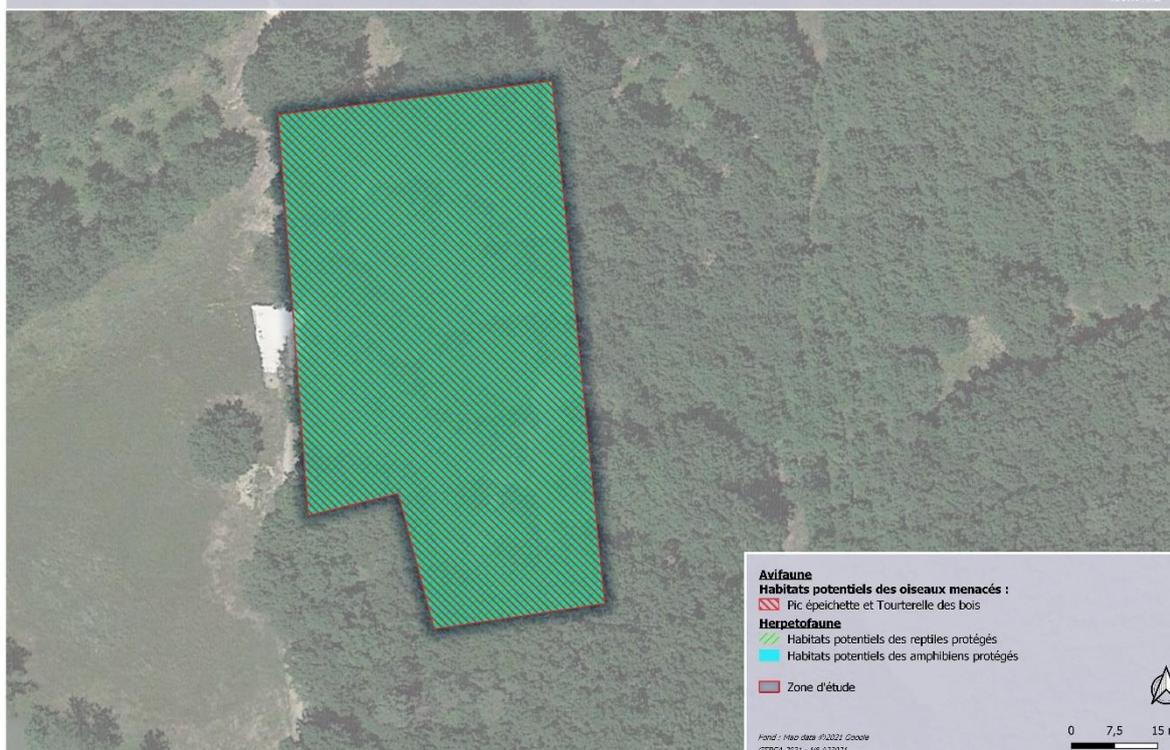
Carsac-de-Gurson – Création zone NThI (Brandeau sud)

*Occupation du sol.*

**Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :**

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une espèce quasi-menacée mais non protégée est susceptible de fréquenter le site pour l'alimentation sur le site : le <b>Putois d'Europe</b>.</li> </ul> <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat favorable pour des oiseaux rares et menacés : le <b>Pic épeichette</b> et la <b>Tourterelle des bois</b> ;</li> <li>- Site de reproduction pour les oiseaux « communs ».</li> </ul> <p><u>L'herpétofaune : (période de prospection non adaptée)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat potentiel d'hivernation pour les certains amphibiens articles 2 et 3 (Grenouille agile, Salamandre tachetée et Crapaud commun) ;</li> <li>- Habitat favorable pour plusieurs espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : le Lézard vert occidental, le Lézard des murailles et au groupe des couleuvres.</li> </ul>		
Flore/Habitats	<p>Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale, le site est floristiquement très homogène.</p>		
Zone humide « potentielle »	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Pédologique</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Botanique</td> </tr> </table>	Pédologique	Botanique
Pédologique	Botanique		

**Faune patrimoniale protégée et/ou menacée recensée**



*Faune*

**Sensibilité écologique globale  
(en l'état actuel des connaissances)**

**Faible**

**Modéré**

**Forte**

## Carsac-de-Gurson – Création zone NThI (Brandeau sud)

### Commentaires :

Le site correspond à une chênaie de chênes pédonculés au sous-bois herbacé dominé par le lierre grimpant, le brachypode des bois, la laïche glauque, la garance voyageuse, le chèvrefeuille des bois, ...

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

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

**Pour la faune, les enjeux se limitent aux oiseaux forestiers/de lisières et à l'herpétofaune. La proximité du site avec un étang renforce l'intérêt de ce dernier dans les cycles biologiques de certains groupes faunistiques notamment les amphibiens.**

### Risques naturels et technologiques

Risques naturels	Site sensible au risque feu de forêt (caractère boisé) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles
Risques technologiques	Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.

### Réseaux

Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.

### Préconisation (s) :

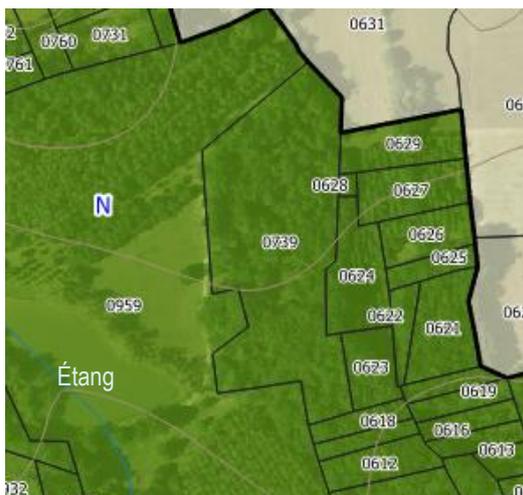
Les aménagements devront être limités dans l'espace tout en conservant l'identité paysagère du site. Il sera préférable de favoriser des implantations au niveau des trouées existantes, les arbres ( $\varnothing$  40 cm) devront être préservés ainsi que les lisières.

## 3. Evolution du zonage

Il est proposé, au sein de la zone N la création d'un secteur NThI correspondant à la parcelle 710, d'une superficie de 4100 m<sup>2</sup>.

**La mare située en bordure sud-ouest du site** (en dehors de celui-ci) qui pourrait abriter un cortège d'amphibiens protégés (Triton palmé, Crapaud calamite et Salamandre tachetée) fait l'objet d'un classement en élément de patrimoine à préserver pour un motif écologique (article L.151-23 du code de l'Urbanisme).

**PLUi actuel**



**PLUi modifié**



● Mare

## MONTAZEAU – ZONE NTHL – 0,28 HA

Le secteur de projet est situé en toute partie Nord de la commune de Montazeau, lieu-dit « Le Moulin de Cabanes ».



Le projet consiste en la construction de chalets en bois sur une partie de la parcelle 354 sur 2800 m<sup>2</sup>.

### 1. Le projet global

Sur le site propriété du porteur du projet, un moulin à vent en pierres (parcelle 147), immédiatement au Sud de la parcelle 354, « le moulin des cabanes » était en ruine. Il a été partiellement restauré par le porteur du projet pour le préserver.

Par ailleurs, étant pilote d'ULM, le porteur du projet a fait en 2009 une demande de Certificat d'urbaniste pour réaliser, au pied de ce moulin, une piste ULM et un hangar permettant d'abriter son appareil (un autogyre).

Refusé dans un premier temps (21 décembre 2009), le projet a été accepté en 2010, sous réserve de ne pas nécessiter d'apporter les réseaux eau et électricité (dépôt en mairie le 08 avril 2010 resté sans avis défavorable).

Le porteur de projet a terminé les travaux de terrassement en 2016 (500 m de chemin, 2000 m<sup>3</sup> de terre à terrasser pour obtenir une piste de 200 m par 30 m sensiblement horizontale). Une petite zone d'emprunt de terre végétale permettant de terminer le revêtement de la piste a permis la création d'un petit étang en contrebas.

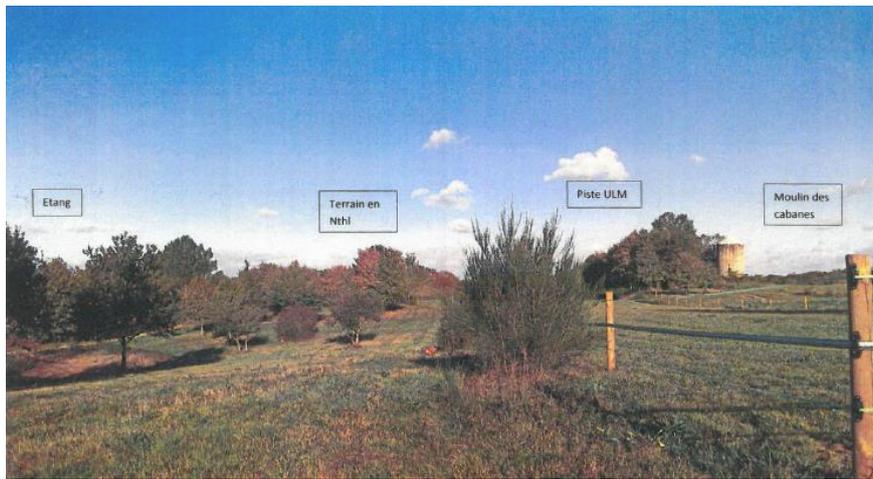


*Chemin d'accès*

Afin de finaliser son projet, le propriétaire souhaite implanter quelques chalets à fin d'accueil de loisirs.

*Demande de classement en secteur Nthl et détails du projet*





*Illustration de l'implantation des chalets sur la parcelle*

## 2. Analyse environnementale

### Montazeau – Création zone NThI



#### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

#### Trame verte et bleue :

Le site d'étude est localisé entre plusieurs patches du réservoir de biodiversité associé à la « forêt de Saint-Cloud et vallée de Lidoire » identifié à l'échelle régionale et intercommunale. Le site en lui-même est situé en bordure d'un boisement mais présente un caractère boisé moins important. Il est en revanche concerné par le corridor écologique principal identifié dans le PLUi.

Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

#### Description simplifiée :

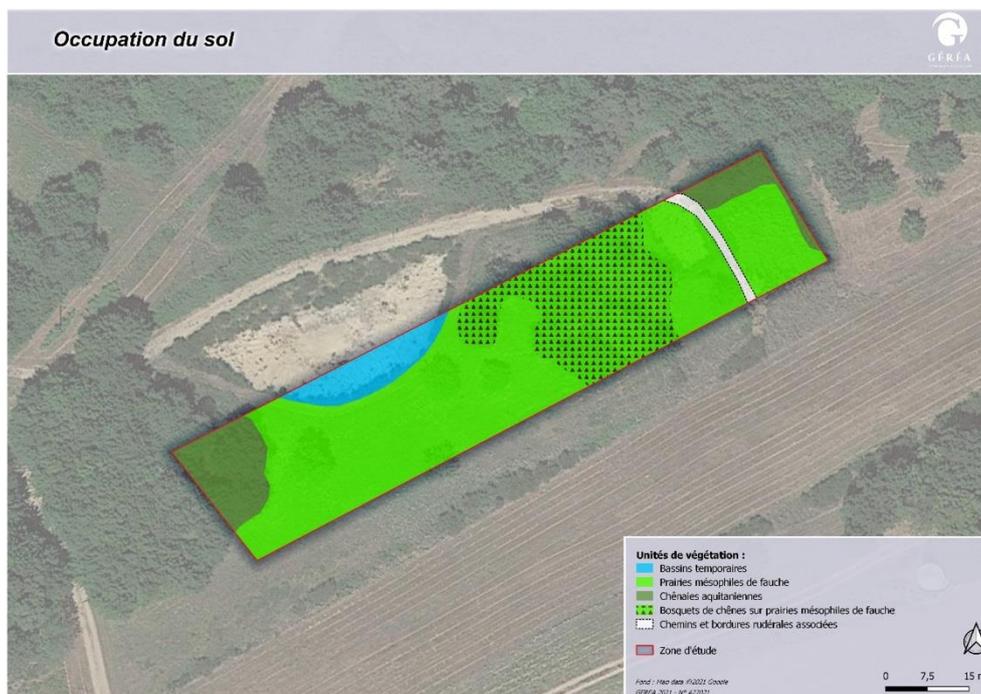
Le site d'étude correspond à des prairies mésophiles ponctuées de feuillus.

#### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Des indices de présence d'une espèce commune et non protégées ont été observés : la Taupe d'Europe ;</li><li>- Aucun arbre sur le site ne semble favorable aux gîtes de chauves-souris.</li></ul> <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseau à fort enjeu ;</b></li><li>- Neuf espèces communes, non menacées, dont six protégées ont été observées sur le site et à proximité.</li></ul> <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. <b>Toutefois, la présence d'un bassin d'orage à sec lors de l'expertise menée est à noter.</b></li><li>- Aucun reptile n'a été observé sur le site.</li></ul> <p><u>Les odonates :</u></p>
-------	--

### Montazeau – Création zone NThI

	<p>- Aucune espèce observée, la période de prospection n'est pas adaptée. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</b></p> <p><u>Les papillons de jour :</u></p> <p>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour le Fadet des laïches et le Damier de la Succise.</b></p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <p>- Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été observée.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <p>- Aucune espèce observée.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles.</p> <p>- <b>Pas d'espèce exotique envahissante répertoriée.</b></p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La majorité du site est en prairie mésophile de fauche, commune, peu à moyennement diversifiée avec la Flouve odorante, l'Achillée millefeuille et le Plantain lancéolé comme espèces dominantes. Quelques Chênes pédonculés sont dispersés sur cette prairie ;</li> <li>• Aux extrémités Ouest et Est, sont présentes des chênaies pédonculées sur fourrés ;</li> <li>• Au Nord-Ouest du site, se trouve un bassin temporaire.</li> </ul> <p>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></p>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<p>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</b></p> <p>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</b></p>



Occupation du sol.

**Montazeau – Création zone NThI**

**Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :**

Faune	<p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux espèces protégées rares et menacées pourraient fréquenter le site au niveau des arbres isolés : le <b>Verdier d'Europe</b> et/ou le <b>Serin cini</b> ;</li> <li>- Site de reproduction pour les oiseaux « communs ».</li> </ul>		
	<p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une espèce bénéficiant d'une protection intégrale pourrait se reproduire dans le bassin d'orage et hiverner sur les marges : le <b>Crapaud calamite</b> ;</li> <li>- Habitat favorable pour plusieurs espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : le Lézard vert occidental, le Lézard des murailles, Couleuvre helvétique puis couleuvre verte et jaune.</li> </ul>		
Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.		
Zone humide « potentielle »	<table border="1"> <tr> <td align="center">Pédologie</td> <td align="center">Botanique</td> </tr> </table>	Pédologie	Botanique
Pédologie	Botanique		

**Faune patrimoniale protégée et/ou menacée recensée**



*Faune*

<b>Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)</b>	<b>Faible</b>	<b>Modéré</b>	<b>Forte</b>
--	---------------	---------------	--------------

**Commentaires :**

Le site correspond à une prairie mésophile de fauche ponctuée de chênes pédonculés. Des chênaies pédonculées sont présentes aux extrémités est et ouest du site. Un bassin temporaire est présent au nord-ouest du site.

<b>Montazeau – Création zone NThI</b>	
<p><b>Pour la flore et les habitats, aucun enjeu avéré ou potentiel ne ressort.</b></p> <p><b>Aucune zone humide botanique n'a été recensée et n'est probablement présente.</b></p> <p><b>Pour la faune, l'enjeu principal se limite à la présence ou non du Crapaud calamite au niveau du bassin d'orage.</b></p>	
<b>Risques naturels et technologiques</b>	
Risques naturels	Site sensible au risque feu de forêt (bordure de boisement) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles
Risques technologiques	Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.
<b>Réseaux</b>	
Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.
<b>Préconisation (s) :</b>	
Sans objet.	

### 3. Evolution du zonage

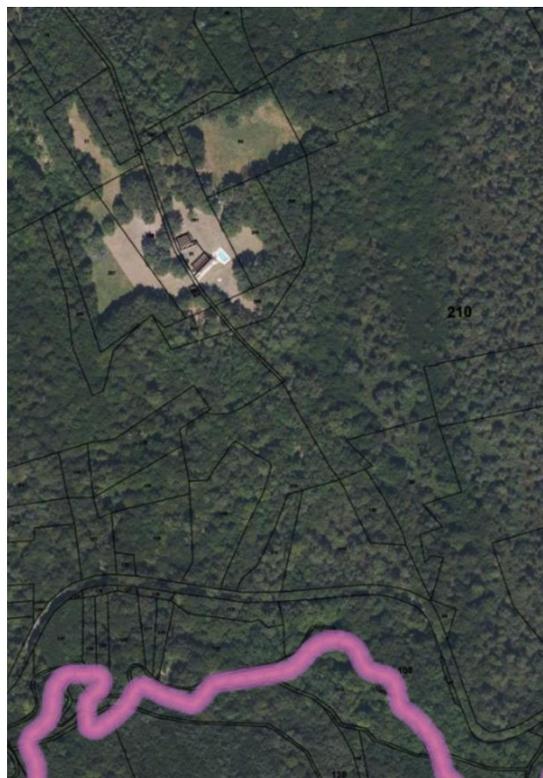
Il est proposé, au sein de la zone N la création d'un secteur NThI correspondant à une portion de la parcelle 354, pour une superficie de 2800 m<sup>2</sup>.



## 1. Le projet

---

Le secteur concerné par le projet se situe à l'extrême Nord-Est de la commune de Saint-Géraud-de-Corps, lieu-dit Grand Jar.



Le projet des propriétaires est le développement d'une activité de tourisme comprenant des gîtes, des chambres d'hôtes et des cabanes dans les bois.

## 2. Analyse environnementale

---

## Saint-Géraud-de-Corps – Création zone NTh (Grand Jar)



### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

### Trame verte et bleue :

Le site d'étude est localisé au sein du réservoir de biodiversité régional associé au massif du Landais (réservoir toutefois non identifié à l'échelle intercommunale). Le site présente effectivement un caractère boisé, toutefois le réservoir est associé à la sous-trame des boisements de conifères alors que l'on retrouve plutôt des feuillus sur le site. Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des secteurs de boisements et de prairies mésophiles.

### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

#### Les mammifères :

- Des indices de présence de trois espèces communes et non protégées ont été observés : la Taupe d'Europe, le Chevreuil et le Sanglier ;
- De nombreux arbres relativement âgés sont présents sur le site.

#### L'avifaune :

- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. **Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseaux à fort enjeu ;**
- Dix espèces communes, non menacées, dont huit protégées ont été observées sur le site.

#### L'herpétofaune : période d'observation non adaptée

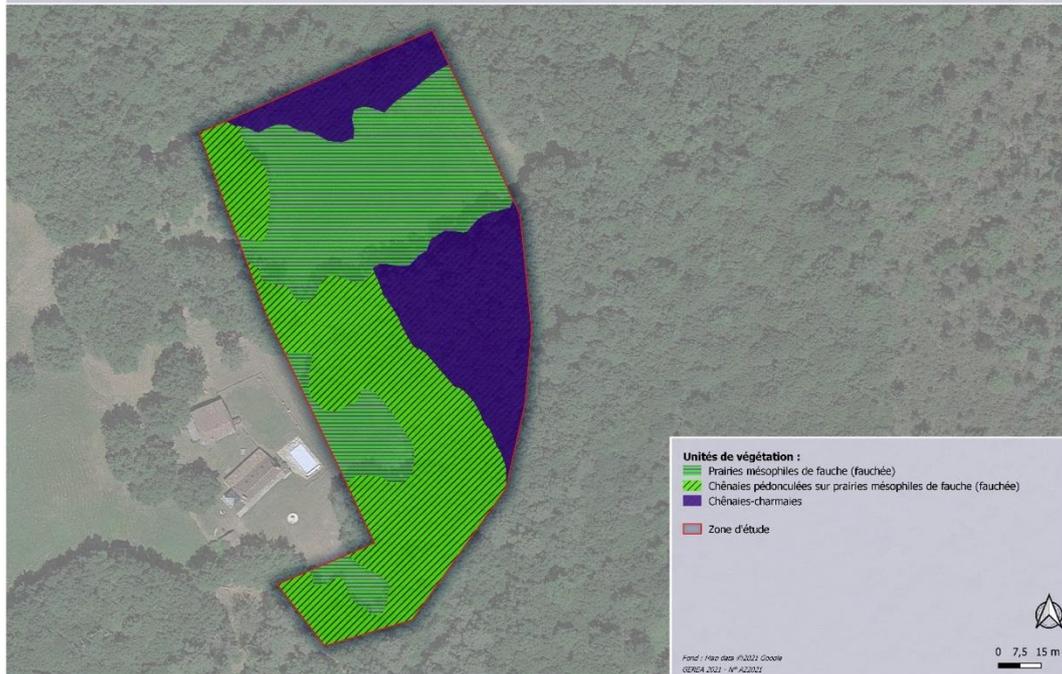
- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. **Le site ne présente pas d'atout particulier pour leur reproduction ;**
- Aucun reptile n'a été observé sur le site (la période n'était toutefois pas adaptée à l'observation ce taxon).

#### Les odonates : période d'observation non adaptée

<b>Saint-Géraud-de-Corps – Création zone NTh (Grand Jar)</b>	
	<p>- Aucune espèce n'a été observée. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</b></p> <p><u>Les papillons de jour :</u></p> <p>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour le Fadet des laïches et le Damier de la Succise ;</b></p> <p>- Une espèce commune, ni protégée ni menacée, a été observée : le Tircis.</p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <p>- Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée sous forme d'indices : le <b>Grand Capricorne du chêne</b>. En effet, deux arbres présentant des indices de sa présence ont été recensés sur le site.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <p>- Aucune espèce observée.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies et boisements mésophiles.</p> <p>- <b>Pas d'espèces exotiques envahissantes répertoriées.</b></p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site est majoritairement recouvert d'une prairie mésophile de fauche (fauchée lors de l'inventaire naturaliste). Sur la moitié Ouest du site, cette prairie entretenue est recouverte d'une chênaie aquitanaise de Chênes pédonculés.</li> <li>• A l'Est et au Nord du site, est présente une chênaie-charmaie au sous-bois non entretenue et dominé par le Lierre grimpant, le Fragon et le Brachypode des bois.</li> </ul> <p>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></p>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<p>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</b></p> <p>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</b></p>

Saint-Géraud-de-Corps – Création zone NTh (Grand Jar)

Occupation du sol



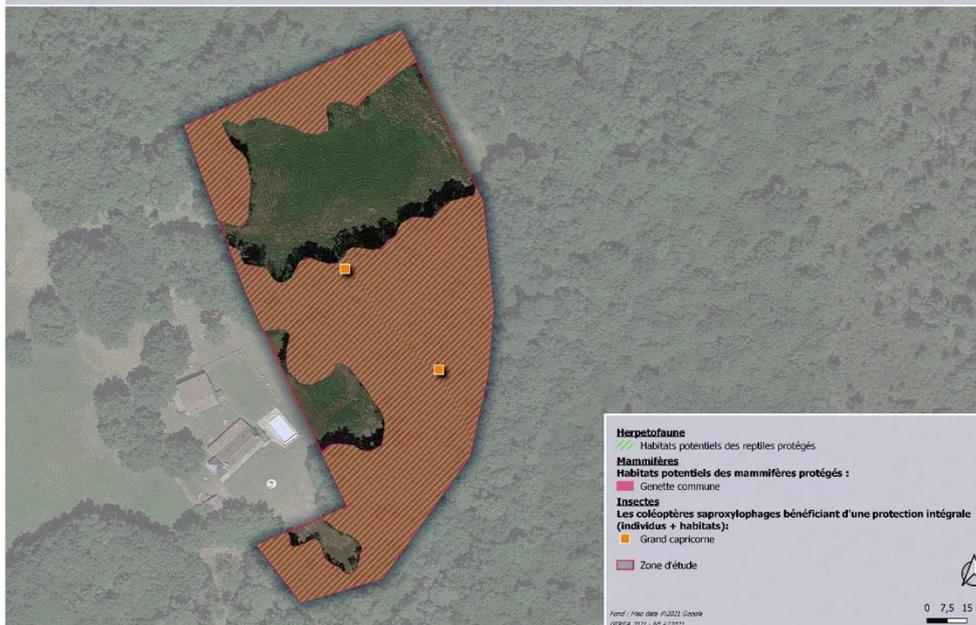
Occupation du sol.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La présence (en alimentation) d'une espèce forestière protégée est suspectée : la <b>Genette d'Europe</b> ;</li> <li>- De nombreux mammifères non protégée tels que le blaireau, le renard roux, le loir gris peuvent fréquenter le site.</li> <li>- Le site est relativement favorable <b>aux gîtes et à la chasse de chauves-souris. Les chiroptères utilisent les trous de pic, notamment ceux du Pic épeiche (espèce contactée).</b></li> </ul>		
	<p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Site de reproduction pour les oiseaux forestiers ou de lisières. Les futaies de chênes assez âgées sont très favorables aux picidés (famille des pics).</li> </ul>		
	<p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat favorable pour quatre espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : le Lézard vert occidental, le Lézard des murailles, la couleuvre d'Esculape et la couleuvre verte et jaune.</li> </ul>		
Flore/Habitats	<p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les arbres du site sont favorables pour une espèce quasi-menacée en Europe mais non protégée : le <b>Lucane cerf-volant</b>.</li> </ul>		
Zone humide « potentielle »	<p>Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">Pédologique</td> <td style="width: 50%;">Botanique</td> </tr> </table>	Pédologique	Botanique
Pédologique	Botanique		

Saint-Géraud-de-Corps – Création zone NTH (Grand Jar)

Faune patrimoniale protégée et/ou menacée recensée



Faune

Sensibilité écologique globale  
(en l'état actuel des connaissances)

Faible

Modérée

Forte

**Commentaires :**

La partie ouest du site correspond à une chênaie mésophile sur une prairie mésophile de fauche. A l'Est et au Nord du site, se trouve une chênaie-charmaie au sous-bois non entretenu.

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

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

**Pour la faune, le massif forestier est très favorable à l'avifaune et aux mammifères, notamment les chiroptères forestiers qui sont inféodés à la disponibilité des loges de pics.**

**Risques naturels et technologiques**

Risques naturels : Site sensible au risque feu de forêt (caractère boisé) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles

Risques technologiques : Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.

**Réseaux**

Assainissement : Site d'étude en assainissement non collectif.

Eaux pluviales : Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).

Eau potable : Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.

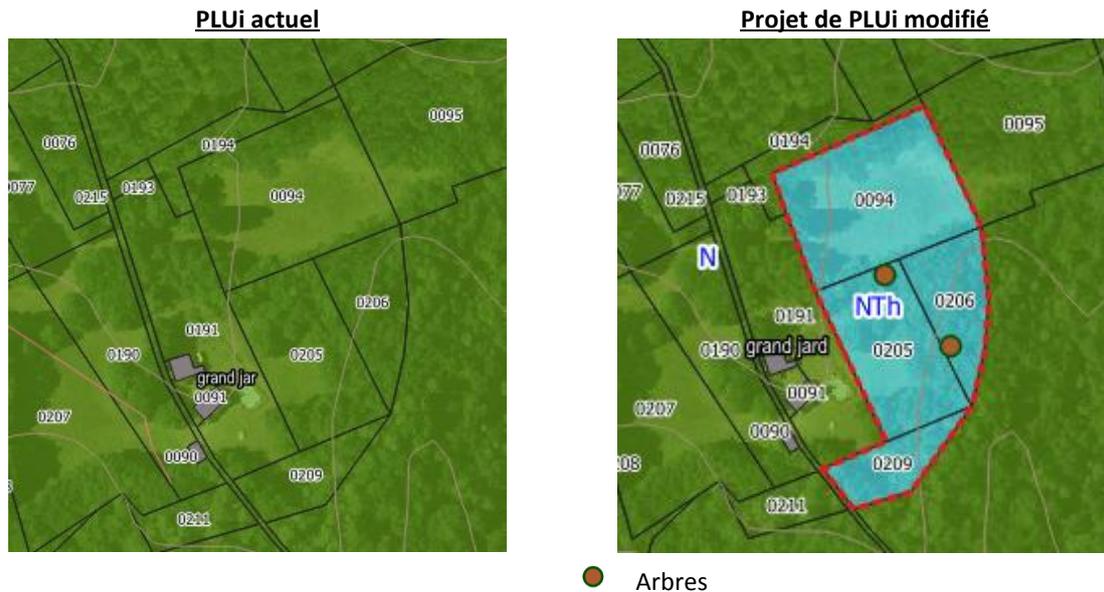
**Préconisation (s) :**

### Saint-Géraud-de-Corps – Création zone NTh (Grand Jar)

Les boisements et ses lisières doivent être préservés en l'état. L'implantation de structures doit privilégier le secteur de la prairie.

### 3. Evolution du zonage

Il est proposé, au sein de la zone N la création d'un secteur NThI correspondant au secteur de projet de chalets touristiques, pour une superficie de 1,47 ha.

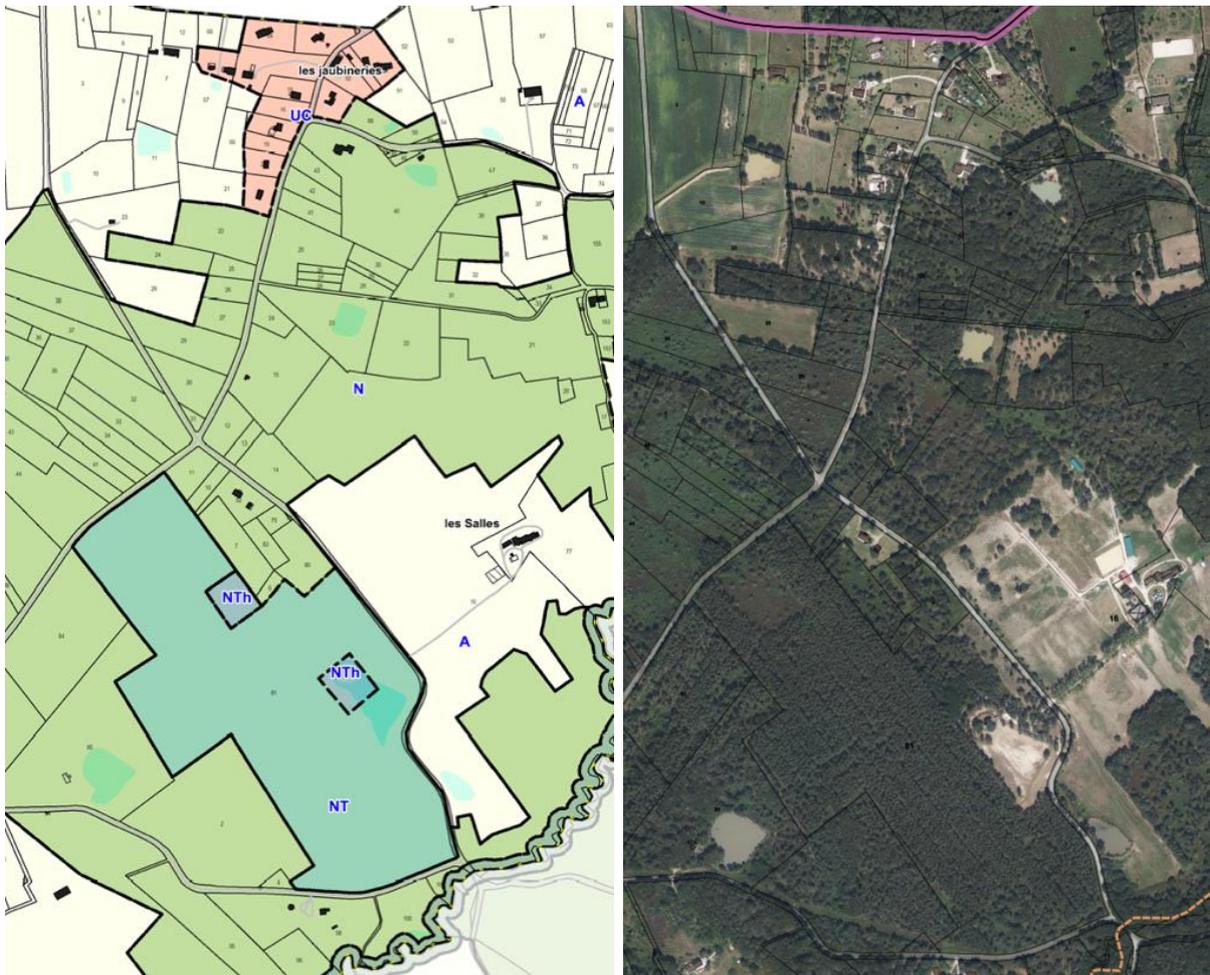


Deux arbres à Grand capricorne et potentiellement favorables pour les chiroptères font l'objet d'un classement en élément de patrimoine à préserver pour un motif écologique (article L.151-23 du code de l'Urbanisme).

## SAINT-REMY SUR LIDOIRE - PAMPERDU – ZONE NTH

### 1. Le projet

Le secteur concerné par le projet se situe en partie Sud-Est de la commune de Saint-Rémy-Sur-Lidoire, parcelles Pamperdu, vers le lieu-dit les Salles.



La zone concernée bénéficie au PLUI actuel d'un classement en zone NT à vocation de loisirs et tourisme. Néanmoins, la délimitation actuelle de ce STECAL ne permet pas de répondre aux besoins en constructions et installations correspondant aux projets futurs sur le site (sont en effet autorisés sur la zone NT, l'adaptation et la réfection des constructions existantes, les terrains de jeux, de sports et loisirs, les Installations et équipements légers d'accueil du public, les cheminements pour circulations douces, postes d'observations, affûts, pontons).

Le site évoluant de manière complémentaire vers un lieu de formation sur le bien-être, différents bâtiments d'accueil sont nécessaires : hébergements (espaces de location pour les résidents), espaces d'accueil / formation (au bord de l'étang), bâtiments techniques pour le stockage du matériel d'entretien de la forêt et du matériel de formation. ...

Des cabanes dans les arbres pourraient venir en complément.

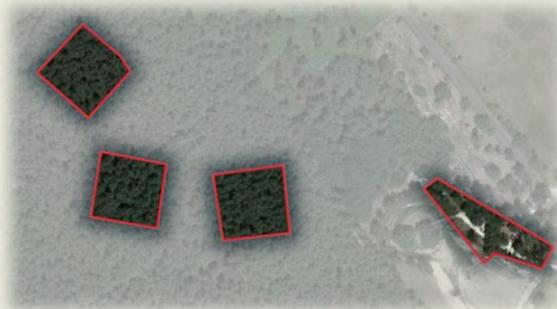
Les implantations seront effectuées dans le respect de l'environnement.

Les deux secteurs NTh délimités au PLUI ne permettent pas de répondre complètement à la demande.

## 2. Analyse environnementale

---

## Saint-Rémy – Création/extension zones NTh (Gué de la résine)



### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

### Trame verte et bleue :

Le site d'étude n'est localisé au sein d'aucun réservoir de biodiversité identifié à l'échelle régionale ou intercommunale. Vu le caractère boisé de celui-ci, il peut en revanche être considéré au sein du corridor principal identifié à l'échelle intercommunale.

Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des secteurs de pinèdes sur landes mésophiles ou sur pelouses.

### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

#### Les mammifères :

- Aucune espèce observée, les sites d'études ne présentent pas d'atout particulier pour l'accueil de mammifères à enjeu de conservation ;
- Aucun arbre favorable aux chauves-souris n'a été observé.

#### L'avifaune :

- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée ;
- Une espèce rare et menacée a été observée au niveau du plan d'eau : **la Tourterelle des bois** ;
- Huit espèces communes, non menacées, dont sept protégées ont été observées sur le site.

#### L'herpétofaune :

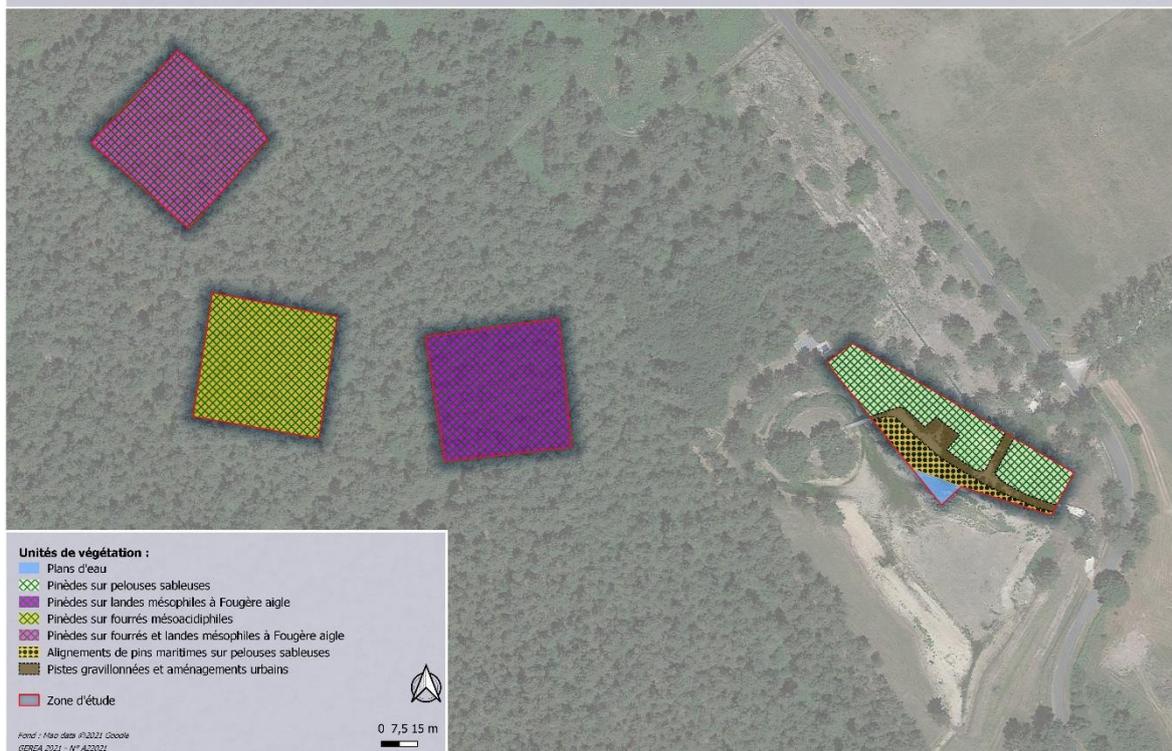
- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. **Seul le site le plus à l'Est présente des atouts pour l'accueil des amphibiens ;**
- Aucun reptile n'a été observé sur le site. **Le site à le plus l'Est présente des atouts pour l'accueil des reptiles inféodés aux milieux aquatiques.**

#### Les odonates : période de prospection non adaptée

- Aucune espèce d'intérêt patrimonial (protégée et/ou menacée) n'a été observée. **Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe ;**
- une espèce commune observée, non protégée sur le site le plus à l'Est : l'Agrion élégant.

<b>Saint-Rémy – Création/extension zones NTh (Gué de la résine)</b>	
	<p><u>Les papillons de jour :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour le Fadet des laïches.</b></li> <li>- Le Damier de la succise (espèce protégée) a été observé en dehors des sites.</li> </ul> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce à enjeu n'a été observée.</li> </ul> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce n'a été observée.</li> </ul>
Flore/Habitats	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux landes mésophiles et pelouses sableuses.</li> <li>- <b>Pas d'espèces exotiques envahissantes répertoriées.</b></li> <li>- Habitats principaux présents : <ul style="list-style-type: none"> <li>• A l'extrémité Est, le site est majoritairement recouvert de pinèdes et d'alignement de pins maritimes sur pelouses sableuses. Ce site est en bordure d'un plan d'eau au Sud. Un aménagement urbain est également présent sur le site ;</li> <li>• Pour les 3 autres secteurs à l'Ouest, le site au Nord-Ouest est occupé par une pinède sur fourrés et landes mésophiles à Fougère aigle. Sur le site au Sud-Ouest est présent une pinède sur des fourrés mésoacidiphiles. Le dernier site, au Sud-Est, est recouvert d'une pinède sur landes mésophiles à Fougère aigle.</li> </ul> </li> <li>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></li> </ul>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</b></li> <li>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</b></li> </ul>

Occupation du sol

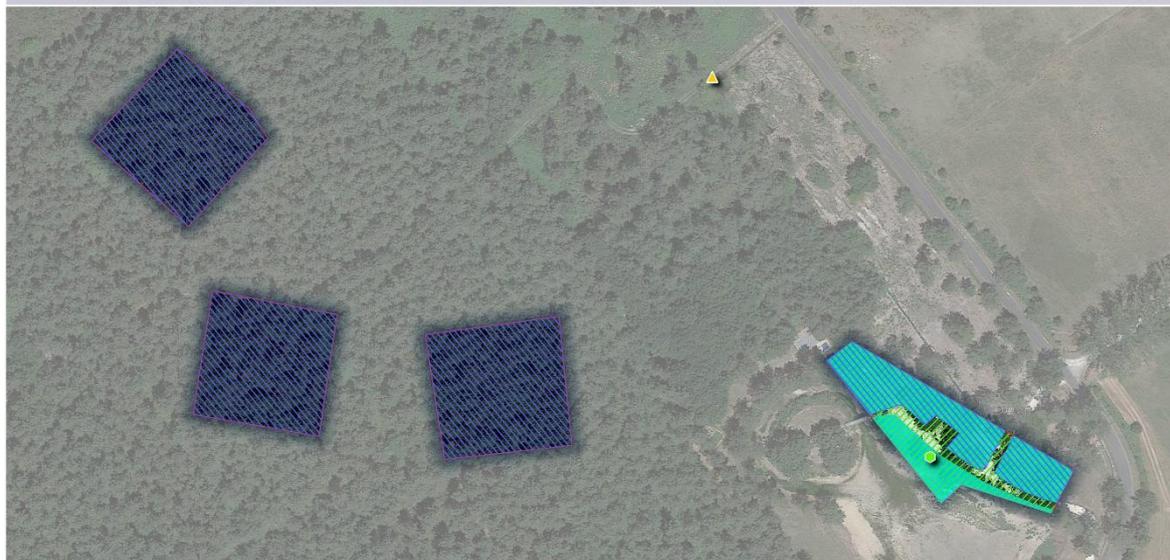


Occupation du sol.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune	<p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une espèce protégée et d'intérêt communautaire est suspectée dans l'ensemble des sites : <b>l'Engoulevent d'Europe</b>.</li> <li>- le massif autour est favorable à la Tourterelle des bois, mais les secteurs visés par l'étude <u>ne semblent pas favorables à la reproduction de l'espèce</u>.</li> <li>- Site de reproduction pour les oiseaux « communs ».</li> </ul>	
Flore/Habitats	<p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux espèces bénéficiant d'une protection intégrale pourraient se retrouver en hivernation sur le site le plus à l'Est uniquement : <b>le Crapaud calamite et la Grenouille agile ;</b></li> <li>- Habitat favorable pour des espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) sur le site le plus à l'Est : <b>le Lézard vert occidental, le Lézard des murailles, la Couleuvre vipérine et la Couleuvre helvétique.</b></li> </ul> <p>Bonnes potentialités pour la flore patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) des milieux sablonneux tels que les lotiers protégées (Lotier grêle et Lotier hispide : enjeux faibles car communs et non menacés bien que protégés) au niveau des pelouses sous pinèdes, sur le site à l'extrémité est.</p>	
Zone humide « potentielle »	Pédologique	Botanique

Faune patrimoniale protégée et/ou menacée recensée



**Avifaune**

Les oiseaux menacés en France :

● Tourterelle des bois (Vulnérable)

Habitats potentiels des oiseaux de l'annexe I de la Directive Oiseaux :

▨ Engoulement d'Europe

**Herpétofaune**

▨ Habitats potentiels des reptiles protégés

▨ Habitats potentiels des amphibiens protégés

**Insectes**

Les papillons bénéficiant d'une protection partielle

(individus seulement) :

▲ Damier de la succise

▭ Zone d'étude

Fond : Plan data ©2021 Google  
GEREA 2021 - N° A2021



0 7,5 15 m

Faune

Sensibilité écologique globale  
(en l'état actuel des connaissances)

Faible

Modéré

Forte

**Commentaires :**

Le site à l'extrémité Est correspond à des pinèdes sur pelouses sableuses situées en bordure d'un plan d'eau présent au Sud du site. Pour les secteurs à l'Est, les trois sites sont occupés par des pinèdes sur landes mésophiles à fougères aigle et/ou des fourrés mésoacidiphiles.

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

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

Les enjeux écologiques potentiels se limitent à la présence possible de certaines espèces végétales protégées de pelouses sableuses, en particulier les Lotiers grêle et hispide qui, bien que protégés, sont très espèces très communes en Aquitaine.

Pour la faune, les enjeux sont relativement élevés pour le site situé le plus à l'Est uniquement. La proximité du plan d'eau accroît la sensibilité écologique concernant certains groupes faunistiques notamment les amphibiens et reptiles.

**Risques naturels et technologiques**

Risques naturels

Site sensible au risque feu de forêt (caractère boisé) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles

Risques technologiques

Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.

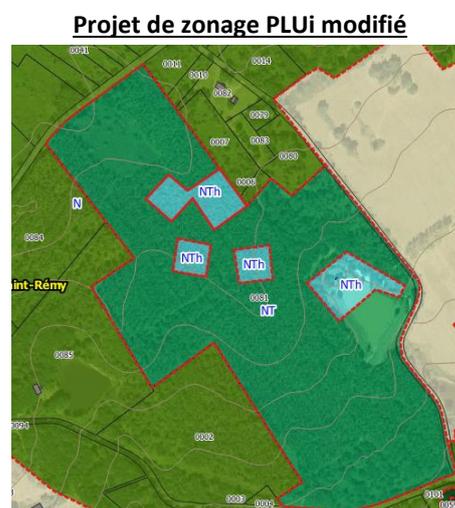
Saint-Rémy – Création/extension zones NTh (Gué de la résine)	
<b>Réseaux</b>	
Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.
<b>Préconisation (s) :</b>	
L'aménagement doit être limité sur le site le plus à l'Est. Concernant les autres secteurs, le démarrage des travaux devra être réalisé en dehors de période d'installation de l'Engoulevent d'Europe.	

### 3. Evolution du zonage

Il est proposé, la création au sein de la zone NT, une extension des 2 secteurs NTh portés au PLUi actuel (superficie des 2 secteurs NTh existants de 0,95 ha) et la délimitation de deux secteurs complémentaires.

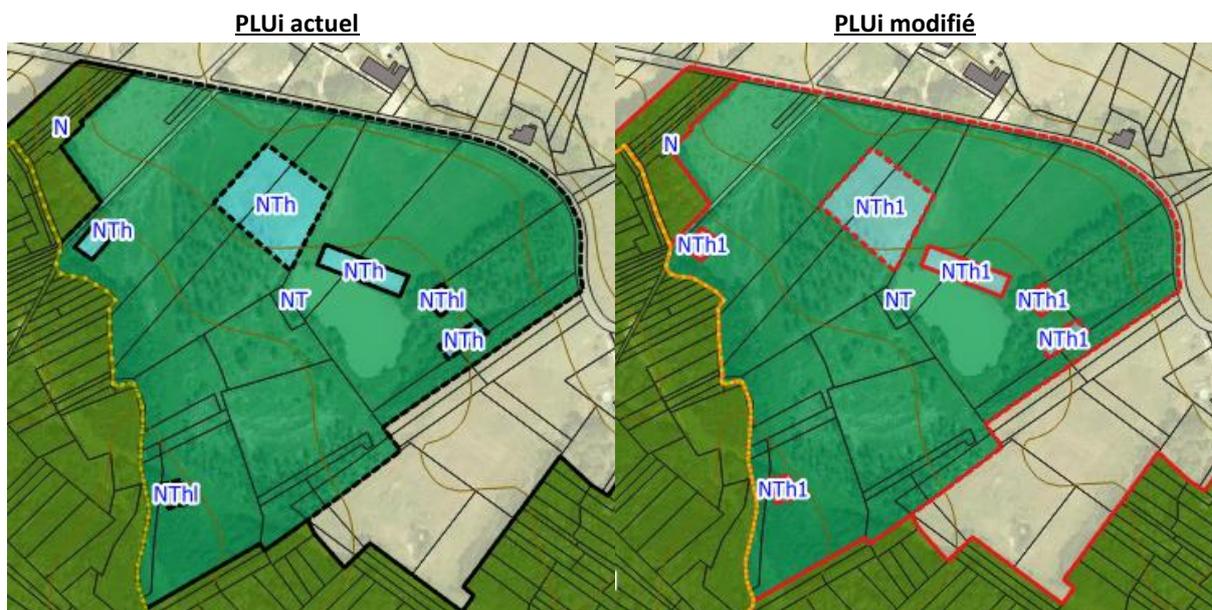
L'extension de surface de la zone Nth représente une superficie de 1,11 ha pour une superficie totale de 2,06 ha.

Une attention particulière sera portée aux aménagements sur le site d'implantation le plus à l'Est.



## PASSAGE DE NTh ET NThL EN NTh1 VILLEFRANCHE-DE-LONCHAT

Les délimitations de zones NTh et NThL sont inchangées ; seul les indices des secteurs NT font l'objet d'une modification, avec le passage des zones NTh et NThL en NTh1 afin d'être plus en phase avec le projet de parc de loisirs déjà validé par la CDPENAF et approuvé au PLUi actuel. Le secteur NTh1 permet simplement une emprise au sol plus importante (voir règlement) dans des zones strictement délimitées.



## ERREUR MATERIELLE - SAINT-ANTOINE-DE-BREUILH – ZONE NThL

Une demande de classement en secteur NThL (secteur à vocation d'accueil et hébergement touristique et autorisant des habitations légères de loisirs) avait été formulée à l'enquête publique lors de l'élaboration du PLUi, mais celle-ci n'avait pas été correctement renseignée (avec une erreur au niveau du numéro des parcelles notamment).

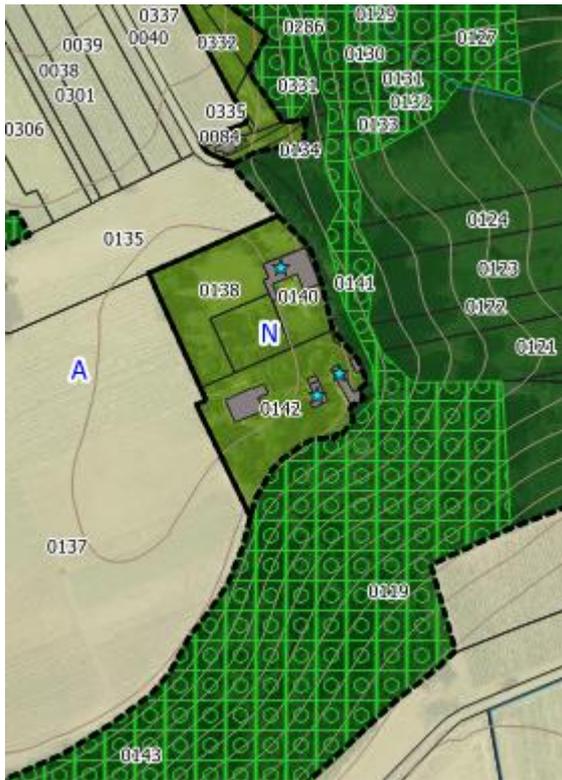
Il s'agissait d'une demande de régularisation de cabanes et cabanes dans les arbres (existantes donc – voir photo satellite ci-contre).

La présence de l'EBC n'entre pas en contradiction avec l'activité.

Le secteur NThL correspondant à l'activité existante représente 7200 m<sup>2</sup>



### Zonage au PLUi actuel



### Zonage au PLUi modifié



### Conditions d'insertion et de compatibilité avec le caractère naturel

Comme examiné dans le chapitre précédent, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

**Pour rappel l'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder :**

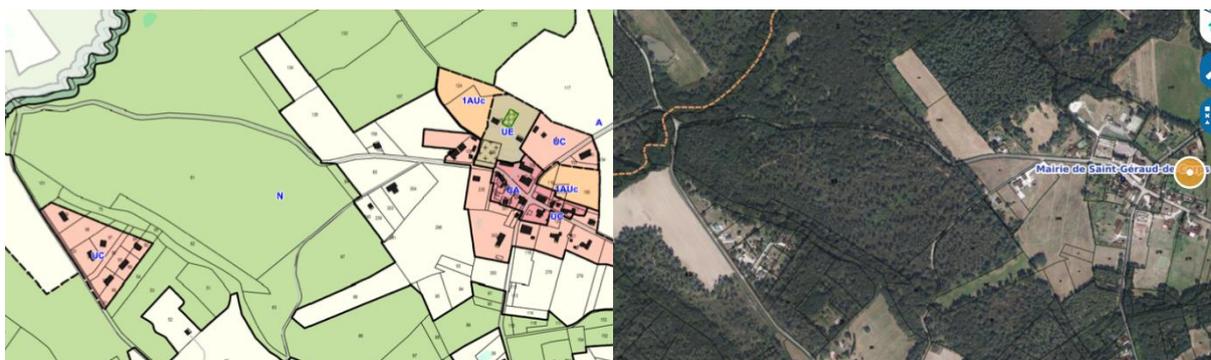
- Secteur NTh1 : 20% de la superficie du terrain.
- Secteur NTh : 10% de la superficie du terrain.
- Secteur NTh1 : 5% de la superficie de la zone.

## CREATION DE SECTEUR DE ZONE NY-

### SAINT-GERAUD-DE-CORPS - GUE DE LA RESINE

#### 1. Le projet

Le secteur de projet est situé en limite Nord de la commune.



Il s'agit d'un projet d'installation d'un cabinet d'infirmiers de la part de propriétaires dont la maison d'habitation est située sur la parcelle contigüe, parcelle 99. Les propriétaires sont infirmiers libéraux.

#### 2. Analyse environnementale

##### Saint-Géraud-de-Corps – Création zone Ny (Gué de la résine)



##### **Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :**

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

**Saint-Géraud-de-Corps – Création zone Ny (Gué de la résine)**

**Trame verte et bleue :**

Le site d'étude n'est localisé au sein d'aucun réservoir de biodiversité identifié à l'échelle régionale ou intercommunale. Le boisement rivulaire en bordure nord-est du site est identifié comme une zone à dominante humide d'EPIDOR.

**Description simplifiée :**

Le site d'étude correspond à une prairie mésophile.

**Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :**

Faune	<p><u>Les mammifères :</u> - Des indices de présence d'une espèce commune et non protégée ont été observés : la Taupe d'Europe.</p> <p><u>L'avifaune :</u> - Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseaux à fort enjeu ;</b> - Neuf espèces communes, non menacées, dont six protégées ont été observées sur le site et à proximité.</p> <p><u>L'herpétofaune :</u> - Aucun amphibien n'a été observé sur le site. <b>La présence d'un petit ruisseau sur la limite du site Nord-Est est toutefois notée.</b> - Un reptile d'intérêt communautaire et protégé : le lézard des murailles, il s'agit d'une espèce extrêmement commune dans la région.</p> <p><u>Les odonates : période d'observation inadaptée</u> - Aucune espèce observée. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</b></p> <p><u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour le Fadet des laïches et le Damier de la Succise.</b></p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u> - Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée sous forme d'indices : le <b>Grand Capricorne du chêne</b>. En effet, trois arbres présentant des indices de sa présence ont été recensés sur le site et/ou à proximité.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> -Aucune espèce observée.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles.</p> <p>- <b>Pas d'espèces exotiques envahissantes répertoriées.</b></p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site est recouvert d'une prairie mésophile de fauche (fauchée lors de l'inventaire naturaliste) ponctuée de quelques Chênes pédonculés et Chênes tauzins ;</li> <li>• A l'extrémité est du site, se trouve une chênaies-charmaies.</li> </ul> <p>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></p>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.

Saint-Géraud-de-Corps – Création zone Ny (Gué de la résine)

Zone humide :  
critère botanique

- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.
- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.

Occupation du sol



Occupation du sol.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune	<p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Site d'alimentation pour quelques espèces communes.</li> </ul>		
	<p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence suspectée d'une espèce d'amphibien bénéficiant d'une protection partielle : la <b>Salamandre tachetée</b>, au niveau d'un petit cours d'eau situé en limite Nord-Est du site.</li> <li>- Habitat favorable pour deux espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : le Lézard vert occidental et le Lézard des murailles.</li> </ul>		
Flore/Habitats	<p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les arbres présentant des indices de présence du Grand Capricorne sont également favorables pour une espèce quasi-menacée en Europe mais non protégée : le <b>Lucane cerf-volant</b>.</li> </ul>		
Zone humide « potentielle »	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">Pédologique</td> <td style="text-align: center;">Botanique</td> </tr> </table>	Pédologique	Botanique
Pédologique	Botanique		

Faune patrimoniale protégée et/ou menacée recensée



Faune

Sensibilité écologique globale  
(en l'état actuel des connaissances)

**Faible**

**Modéré**

**Forte**

**Commentaires :**

Le site correspond à une prairie mésophile de fauche (fauchée lors de l'inventaire naturaliste). L'extrémité est du site est occupé par une chênaie-charmaie.

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

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

**Pour la faune, les enjeux se limitent aux arbres à Grand Capricorne (avéré) et la lisière Nord du site avec la présence d'un petit cours d'eau susceptible d'accueillir la Salamandre tachetée.**

**Risques naturels et technologiques**

Risques naturels : Site sensible au risque feu de forêt (bordure de boisement), exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles et zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappe (de type inondation de cave, l'eau ne dépassant le niveau du terrain naturel).

Risques technologiques : Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.

**Réseaux**

Assainissement : Site d'étude en assainissement non collectif.

Eaux pluviales : Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).

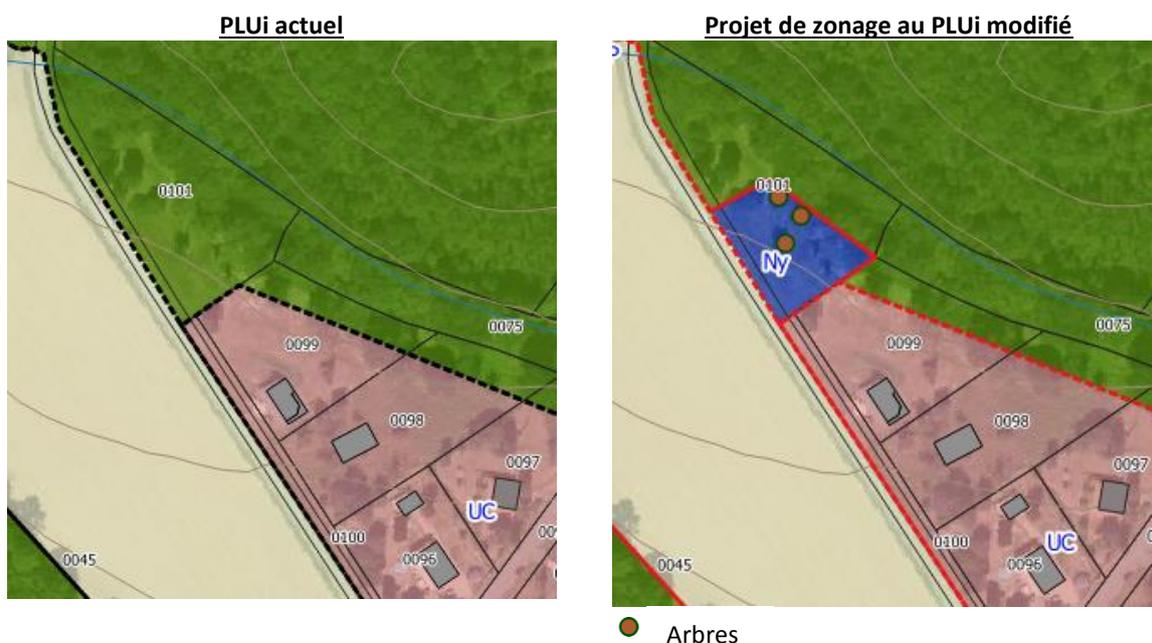
Saint-Géraud-de-Corps – Création zone Ny (Gué de la résine)	
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.
<b>Préconisation (s) :</b>	
Les arbres à Grand capricorne recensés devront être conservés.	

### 3. Evolution du zonage

Il est proposé la délimitation d'un secteur de zone Ny d'une superficie de 1700 m<sup>2</sup>.

Afin de tenir compte de l'analyse environnementale et des prescriptions liées, les arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (arbres à Grand capricorne) devront être conservés.

Comme notifié au règlement l'emprise au sol ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.



#### Conditions d'insertion et de compatibilité avec le caractère naturel

Comme examiné dans le chapitre précédent, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

**Pour rappel l'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra 15% de la superficie du terrain.**

## BILAN DES SURFACES

L'ensemble des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) présentés dans le cadre de la modification simplifiée représentent au bilan une superficie de 5,66 hectares, soit une valeur très limitée au regard des 26 545 hectares de zones agricoles et naturelles (0,02%). Pour précision, les parcelles classées en STECAL représentent par ailleurs 1,76 % des superficies globales de l'ensemble des secteurs de STECAL du PLUi (322 ha).

Création de STECAL	Surface en ha
<b>– secteurs At1</b>	
Vélines – La Canopée	0,91
Vélines – Péquelèbre	1,12
<b>Sous-total At1</b>	<b>2,03</b>
<b>– secteurs NThI</b>	
Carsac-de-Gurson - Le Brandeau	0,19
Carsac-de-Gurson - Brandeau Sud	0,41
Montazeau	0,28
<b>Sous-total NThI</b>	<b>0,88</b>
<b>– secteurs NTh</b>	
Saint-Géraud-de-Corps - Grand Jar	1,47
Saint-Rémy Sur Lidoire - Pamperdu	1,11
<b>Sous-total NTh</b>	<b>2,58</b>
<b>Secteur de zone Ny</b>	
Saint-Géraud-de-Corps – Gué de la résine	0,17
<b>Sous-total Ny</b>	<b>0,17</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5,66</b>

En outre comme développé précédemment l'ensemble des secteurs ont fait l'objet d'analyses environnementales, qui ont conduits à des ajustements des périmètres de projet initiaux et/ou la création de prescriptions de préservation afin de minimiser les impacts environnementaux.

## Conclusion

Depuis l'approbation du PLUi, la collectivité a pu avoir un premier retour d'expériences sur son document de planification territoriale. Deux erreurs matérielles ont été identifiées et quelques points du règlement d'urbanisme sont apparus à adapter.

De plus, quelques nouvelles demandes, pouvant s'intégrer dans une procédure de modification simplifiée, ont été formulées.

Concernant le règlement, des ajustements et des précisions ont été portés afin de répondre aux problématiques rencontrées par la collectivité depuis l'approbation du PLUi.

La majorité des demandes participent au projet du territoire d'un développement touristique maîtrisé et d'une diversification de l'activité agricole.

Concernant les STECAL, la communauté de communes a préalablement examiné l'ensemble des demandes, privilégiant celles avec un projet concret et un impact environnemental ou agricole réduit.

Pour chacun des secteurs de STECAL, une analyse environnementale détaillée a permis de vérifier la possibilité de création d'une zone spécifique et le cas échéant de retenir un certain nombre de préconisations afin de préserver des milieux naturels d'intérêt particuliers.

# Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

*Communauté de Communes Montaigne Montravel  
et Gurson (Dordogne, 24)*

**Dossier de demande d'examen au  
« cas par cas »**



**Cabinet NOËL**  
Urbanistes conseil

A22021



**GEREA**  
Site Montesquieu  
12 Allée Magendie  
33650 MARTILLAC  
Tél. 05.56.64.82.23  
[contact@gerea.fr](mailto:contact@gerea.fr)  
[www.gerea.fr](http://www.gerea.fr)



## Sommaire

<b>A. RENSEIGNEMENTS GENERAUX</b>	<b>4</b>
A.1 Personne publique compétente et auteurs de l'étude	4
A.2 Document concerné et nature de la procédure	5
A.3 Fiche de synthèse de l'EPCI concerné	5
<b>B. EVOLUTIONS INDUITES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	<b>6</b>
<b>C. ETAT INITIAL ET EVALUATION DES INCIDENCES DE LA PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>13</b>
<b>C.1 Analyse synthétique de l'état initial de l'environnement</b>	<b>13</b>
C.1.1 Structure générale du territoire	13
C.1.2 Inventaire et protection du patrimoine naturel et des paysages	16
C.1.3 Risques naturels et technologiques	27
C.1.4 Réseaux	39
C.1.5 Nuisances	45
C.1.6 Analyse approfondie de l'état initial de l'environnement au droit des nouveaux STECAL envisagés	47
<b>C.2 Evaluation des incidences du projet de modification simplifiée sur l'environnement</b>	<b>88</b>
C.2.1 Rectification d'erreurs matérielles	88
C.2.2 Suppression ou création d'emplacements réservés	91
C.2.3 Création ou modification de STECAL	94
C.2.4 Autres évolutions mineures du zonage	114
C.2.5 Ajout de changements de destination	119
C.2.6 Rectifications du règlement	120
C.2.7 Modifications d'OAP	123
<b>D. CONCLUSION</b>	<b>128</b>

## Cartes

Carte 1 : Localisation des rectifications d'erreurs matérielles dans le zonage.	8
Carte 2 : Localisation des créations ou modifications de STECAL.	9
Carte 3 : Localisation des autres évolutions mineures du plan de zonage.	10
Carte 4 : Localisation des créations ou suppressions d'emplacements réservés.	11
Carte 5 : Localisation des changements de destination ajoutés.	12
Carte 6 : Localisation de la communauté de communes	13
Carte 7 : Les entités paysagères (Source : rapport de présentation du PLUi en vigueur, Cabinet NOËL - Praticité - GERA - Haristoy, 2018).	14
Carte 8 : Occupation du sol (Source : rapport de présentation du PLUi en vigueur, Cabinet NOËL - Praticité - GERA - Haristoy, 2018).	15
Carte 9 : Réseau hydrographique (Source : rapport de présentation du PLUi en vigueur, Cabinet NOËL - Praticité - GERA - Haristoy, 2018).	16
Carte 10 : Les zonages de protection et d'inventaire du patrimoine naturel.	18
Carte 11 : Zones d'inventaire et de protection des sites, du paysage et du patrimoine.	20
Carte 12 : Trame verte et bleue régionale	22
Carte 13 : Précision de la sous-trame boisée à l'échelle de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson (Source : rapport de présentation du PLUi en vigueur, Cabinet NOËL - Praticité - GERA - Haristoy, 2018).	23
Carte 14 : Zones humides inventoriées par le CEN Aquitaine et le CBNSA.	25
Carte 15 : Zones à dominante humide – EPIDOR (Source : rapport de présentation du PLUi en vigueur, Cabinet NOËL - Praticité - GERA - Haristoy, 2018).	26

<i>Carte 16 : Les zones sensibles au risque feu de forêt.</i>	28
<i>Carte 17 : Risque inondation (Source : rapport de présentation du PLUi en vigueur, Cabinet NOËL - Praticité - GERA - Haristoy, 2018).</i>	29
<i>Carte 18 : Aléa remontées de nappe</i>	30
<i>Carte 19 : Cavités souterraines et mouvements de terrain</i>	32
<i>Carte 20 : Aléa retrait-gonflement des argiles</i>	33
<i>Carte 21 : Les ICPE</i>	34
<i>Carte 22 : Le transport de matières de dangereuses.</i>	36
<i>Carte 23 : Sites et sols pollués</i>	38
<i>Carte 24 : Exploitation du service d'assainissement collectif sur le territoire intercommunal</i>	39
<i>Carte 25 : Captages en eau potable et périmètres de protection</i>	44
<i>Carte 26 : Nuisances sonores</i>	46
<i>Carte 27 : Plan d'exploitation de la Carrière de Thiviers (Source : Arrêté préfectoral du 20 avril 2022 portant autorisation environnementale)</i>	89

## A. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

### A.1 Personne publique compétente et auteurs de l'étude

#### EPCI

##### Communauté de Communes Montagne Montravel et Gurson

Monsieur le Président : Monsieur Thierry BOIDE

6 Place de la Mairie

24230 Vélines

direction@cdcmmg.fr



#### Auteurs de l'étude



G É R É A

##### GEREA

Site Montesquieu

12 allée François Magendie

33650 MARTILLAC

☎ : 05.56.64.82.23

[contact@gerea.fr](mailto:contact@gerea.fr)

[www.gerea.fr](http://www.gerea.fr)

**Responsable de l'étude : Audrey GONAIN**, chargée d'affaires et ingénieur écologue, Master 2 Biodiversité, Ecologie, Environnement spécialité « Aménagement des espaces ruraux et périurbanisation ».

## A.2 Document concerné et nature de la procédure

La Communauté de Communes Montaigne Montravel Gurson (Dordogne, 24) dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) portant les effets d'un Schéma de COhérence Territorial** approuvé le 27 septembre 2018.

Après deux ans d'instruction des autorisations du droit des sols, il est apparu nécessaire d'apporter divers ajustements relatifs aux documents graphiques et règlementaires du PLUi en vigueur. **C'est pourquoi, début 2022, la Communauté de Communes Montaigne Montravel Gurson a engagé une première procédure de modification simplifiée du PLUi.**

## A.3 Fiche de synthèse de l'EPCI concerné

<b>EPCI</b>	Communauté de Communes Montaigne Montravel Gurson (Dordogne, 24)																		
<b>Surface de l'EPCI</b>	260,9 km <sup>2</sup>																		
<b>Nombre d'habitants concernés</b>	12 020 (INSEE, 2018)																		
<b>Evolution démographique</b>	<p style="text-align: center;"><b>Evolution de la population de la Communauté de Communes Montaigne Montravel Gurson</b> (Source: INSEE 1968 à 2018)</p> <table border="1"> <caption>Evolution de la population de la Communauté de Communes Montaigne Montravel Gurson</caption> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Population</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1968</td> <td>10 032</td> </tr> <tr> <td>1975</td> <td>9 513</td> </tr> <tr> <td>1982</td> <td>9 605</td> </tr> <tr> <td>1990</td> <td>10 098</td> </tr> <tr> <td>1999</td> <td>10 617</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>11 809</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>11 852</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>12 020</td> </tr> </tbody> </table> <p>Le territoire connaît une croissance démographique <b>continue</b> bien que <b>peu soutenue</b> depuis 1975. Son positionnement entre Libourne à l'Est et Bergerac à l'Ouest en fait un territoire rural attractif. La Communauté de Communes Montaigne Montravel Gurson accueille 12 020 habitants en 2018 d'après les dernières données INSEE sur les 18 communes que comporte le territoire.</p>	Année	Population	1968	10 032	1975	9 513	1982	9 605	1990	10 098	1999	10 617	2008	11 809	2013	11 852	2018	12 020
Année	Population																		
1968	10 032																		
1975	9 513																		
1982	9 605																		
1990	10 098																		
1999	10 617																		
2008	11 809																		
2013	11 852																		
2018	12 020																		
<b>Contexte de planification</b>	<p><b>SCoT</b> : PLUi portant lui-même les effets d'un SCoT</p> <p><b>SDAGE</b> : SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 approuvé</p> <p><b>SAGE</b> : SAGE Dordogne Atlantique (en élaboration), Isle – Dronne (mis en œuvre)</p> <p><b>PNR</b> : Non concerné</p> <p><b>PCAET</b> : Non concerné</p>																		

## B. EVOLUTIONS INDUITES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure engagée par la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson est une **modification simplifiée**.

Elle est motivée par sept objets :

- La rectification d'erreurs matérielles ;
- La suppression ou la création d'emplacements réservés (ER) ;
- La création ou la modification de STECAL (projets touristiques) ;
- Des modifications mineures du zonage ;
- Des ajouts d'identification de bâtiments pour un changement de destination ;
- Des rectifications du règlement écrit ;
- Des modifications d'OAP.

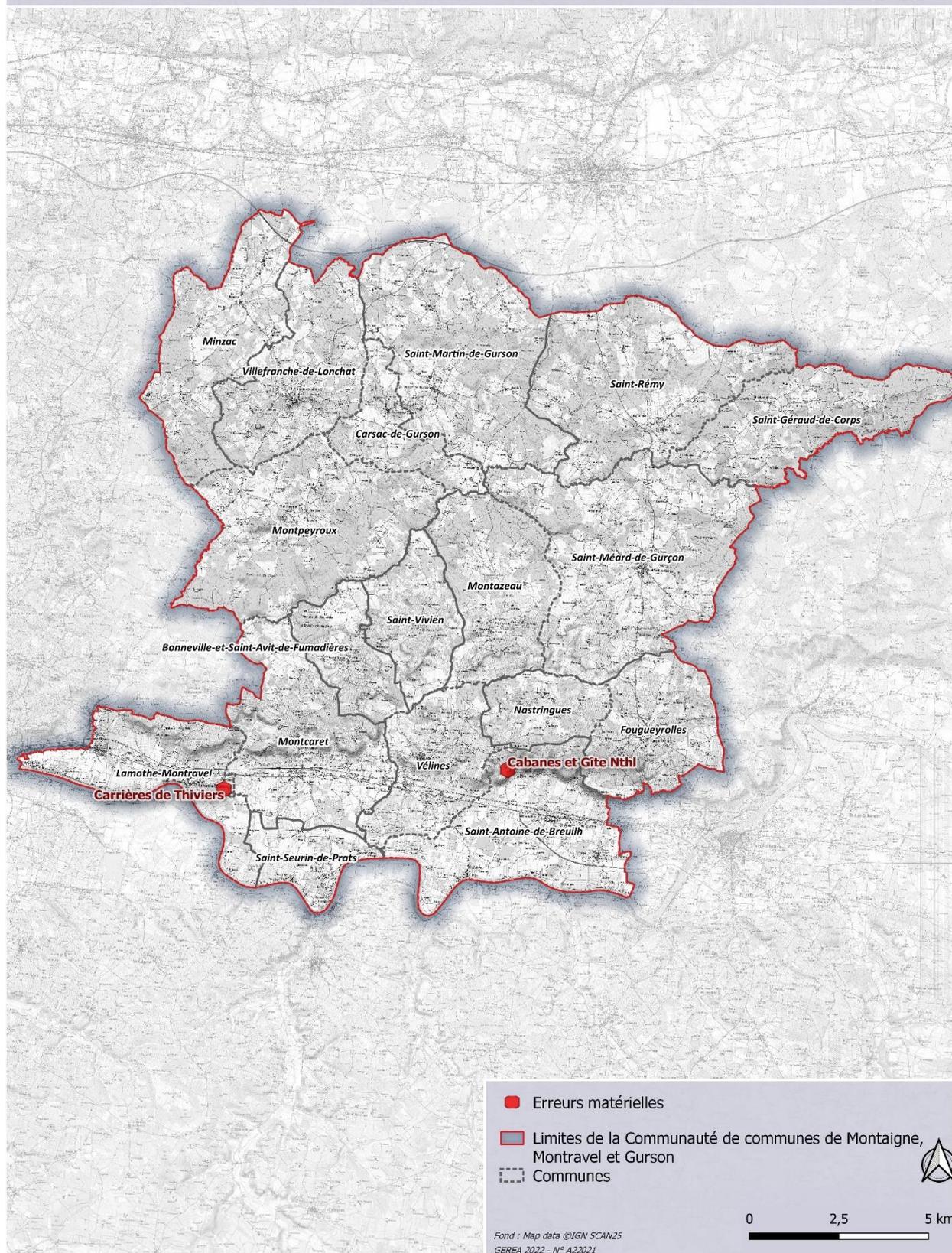
Plus précisément, les modifications apportées commune par commune sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Type d'objet	Objet de l'évolution	Territoire concerné
Rectification d'erreurs matérielles	Changement de zonage parcelles AK 250-251 ; AM 35-41 de N en Ng : erreur matérielle (autorisation d'exploiter de la carrière en activité non prise en compte).	Lamothe-Montravel
	Changement de zonage de NP en NThl : erreur matérielle (gîte et activité touristique en activité).	Saint-Antoine-de-Breuilh
Corrections du règlement écrit	Certaines dispositions réglementaires en vigueur nécessitent précisions ou meilleure adaptation après 3 ans d'instruction	Toutes les communes
Création/modification de STECAL	Le Brandeau : modification du zonage de N en NThl sur parcelle B 710 (pérennisation de l'implantation d'une yourte existante)	Carsac-de-Gurson
	Brandeau Sud : modification du zonage de N en NThl sur parcelle B 739 (installation de 2 roulottes)	
	Moulin des cabanes : modification du zonage de N en NThl parcelle AB 379 (construction de chalets en bois)	Montazeau
	Grand Jar : modification du zonage de N en NTh parcelles AK 94 ; 205-206 ; 209 (chalets touristiques)	Saint-Géraud-de-Corps
	Gué de la résine : modification du zonage de N en Ny parcelle AV 101 (installation d'un cabinet d'infirmiers)	
	Modification du zonage de NT en NTh parcelle BR 81 (lieu de formation sur le bien-être et l'environnement)	Saint-Rémy
	Activité d'équithérapie : modification du zonage de A en At1 parcelles AD 6 ; 17 ; 424 (installation d'une yourte et de tipis démontables)	Vélignes
Péquelèbre : modification du zonage de A en At1 parcelles AH 36 ; 40 ; 47-48 ; 51 ; 360-364 (transformation des bâtiments en gîtes et installation de cabanes dans les arbres)		

Type d'objet	Objet de l'évolution	Territoire concerné
<b>Autres évolutions mineures du zonage</b>	Modification du zonage de 1AUc en UC parcelles C 2851-2853 ; 2889-2896	<b>Villefranche-de-Lonchat</b>
	Modification du zonage de N en Ne parcelle C 2924 (extension du zonage lié au parc public existant)	
	Site du parc animalier – passage de NTh et NThl en NTh1	
	Modification du zonage de UE en UB parcelle E 2581	<b>Saint-Martin-de-Gurson</b>
	Modification du zonage de UE en UBa parcelles AH 217 ; 220 ; 334-335	<b>Saint-Antoine-de-Breuilh</b>
	Inversion des zones 1AUB et 2AU dans le bourg	<b>Saint-Vivien</b>
<b>Suppression ou création d'ER</b>	Suppression de l'ER n°2	<b>Carsac-de-Gurson</b>
	Suppression des ER n°6 et n°10	<b>Lamothe-Montravel</b>
	Suppression de l'ER n°1	<b>Saint-Martin-de-Gurson</b>
	Suppression de l'ER n°4	<b>Vélines</b>
	Suppression des ER n°3, n°4 et n°5	<b>Villefranche-de-Lonchat</b>
	Ajout d'un ER parcelle A 393 en remplacement de l'ER n°2 (supprimer)	<b>Carsac-de-Gurson</b>
	Ajout d'un ER parcelle B 577 (création parking)	<b>Saint-Seurin-de-Prats</b>
	Ajout d'un ER parcelle AB 235 (création parking et espace public)	<b>Nastringues</b>
	Remise en place de l'ER n°6 (élargissement et sécurisation voirie) : ER existant dans le PLUi approuvé qui n'a pas été acquis au moment d'une première vente – la commune souhaite le remettre.	<b>Saint-Vivien</b>
Ajout d'un ER parcelle AB 176 (bâche incendie)		
<b>Ajout de changements de destination</b>	Intégration de 38 nouveaux changements de destination	<b>Bonneville, Lamothe-Montravel, Montcaret, Nastringues, Saint-Antoine-de-Breuilh, Saint-Martin-de-Gurçon, Saint-Méard-de-Gurçon et Villefranche-de-Lonchat.</b>
<b>Modifications d'OAP</b>	Evolutions des OAP en lien avec les évolutions du plan de zonage	<b>Carsac-de-Gurson, Saint-Vivien, Villefranche-de-Lonchat</b>

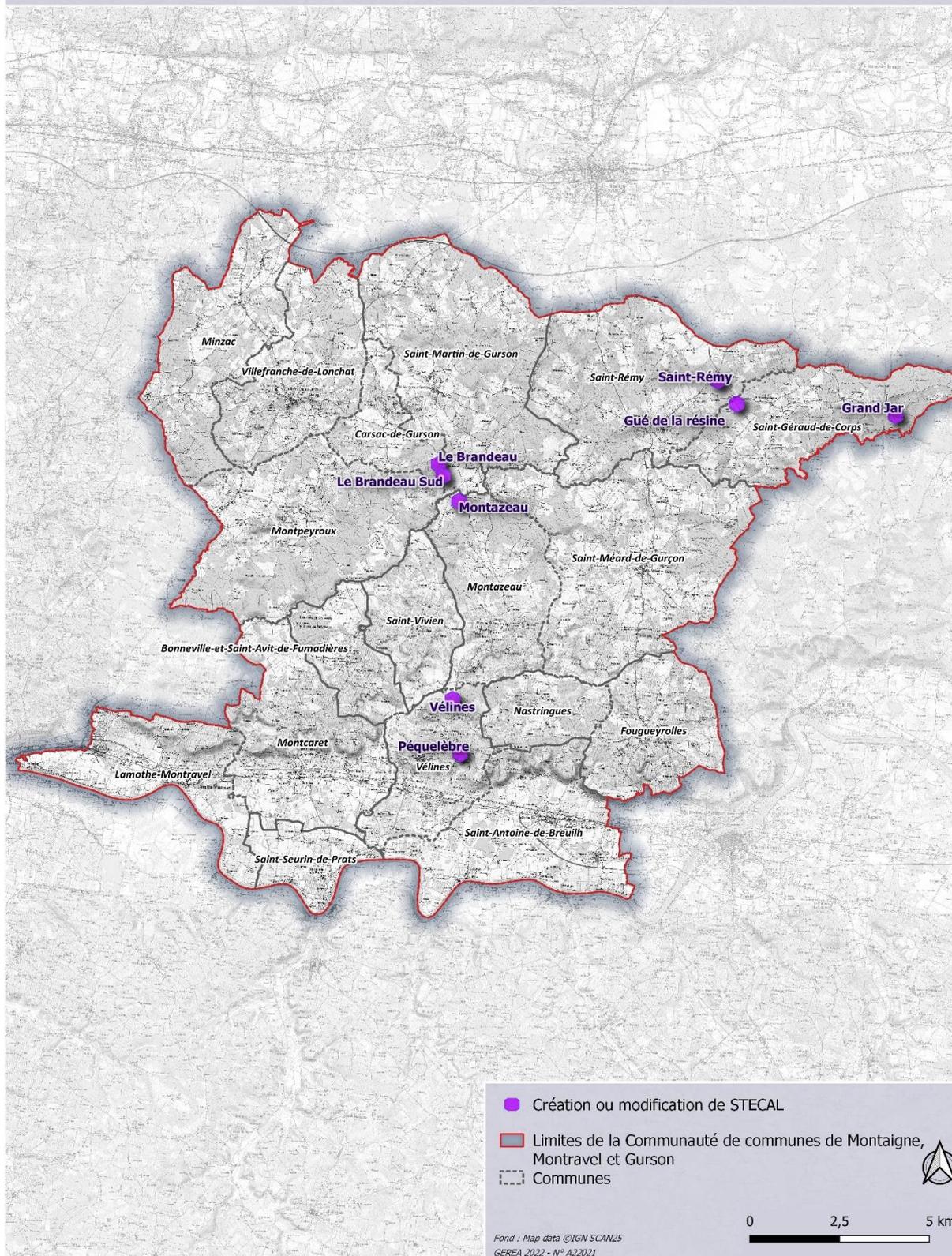
ER = Emplacement réservé ; OAP = Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Localisation des erreurs matérielles



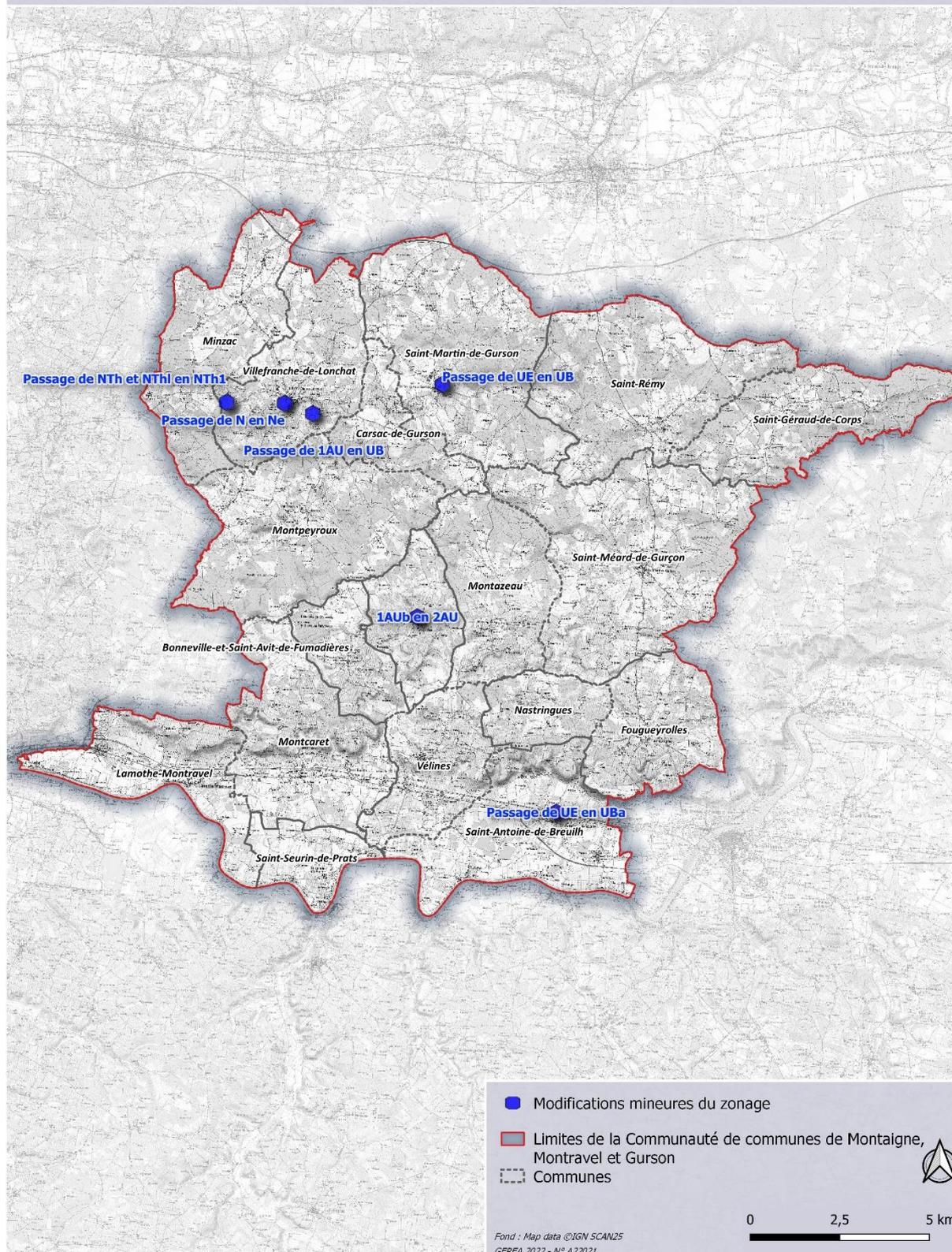
Carte 1 : Localisation des rectifications d'erreurs matérielles dans le zonage.

## Localisation des créations ou modification de STECAL



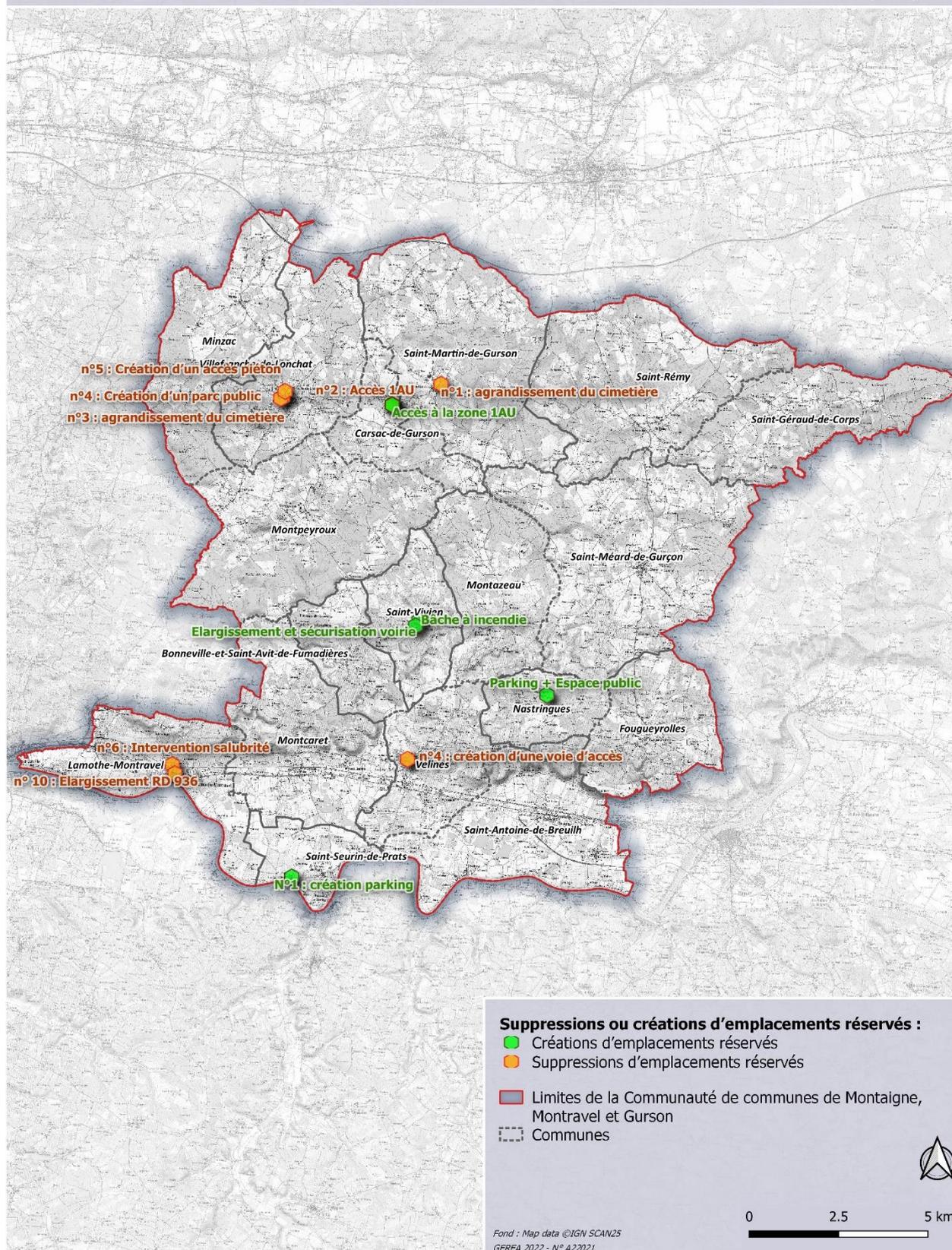
Carte 2 : Localisation des créations ou modifications de STECAL.

## Localisation des modifications mineures du zonage



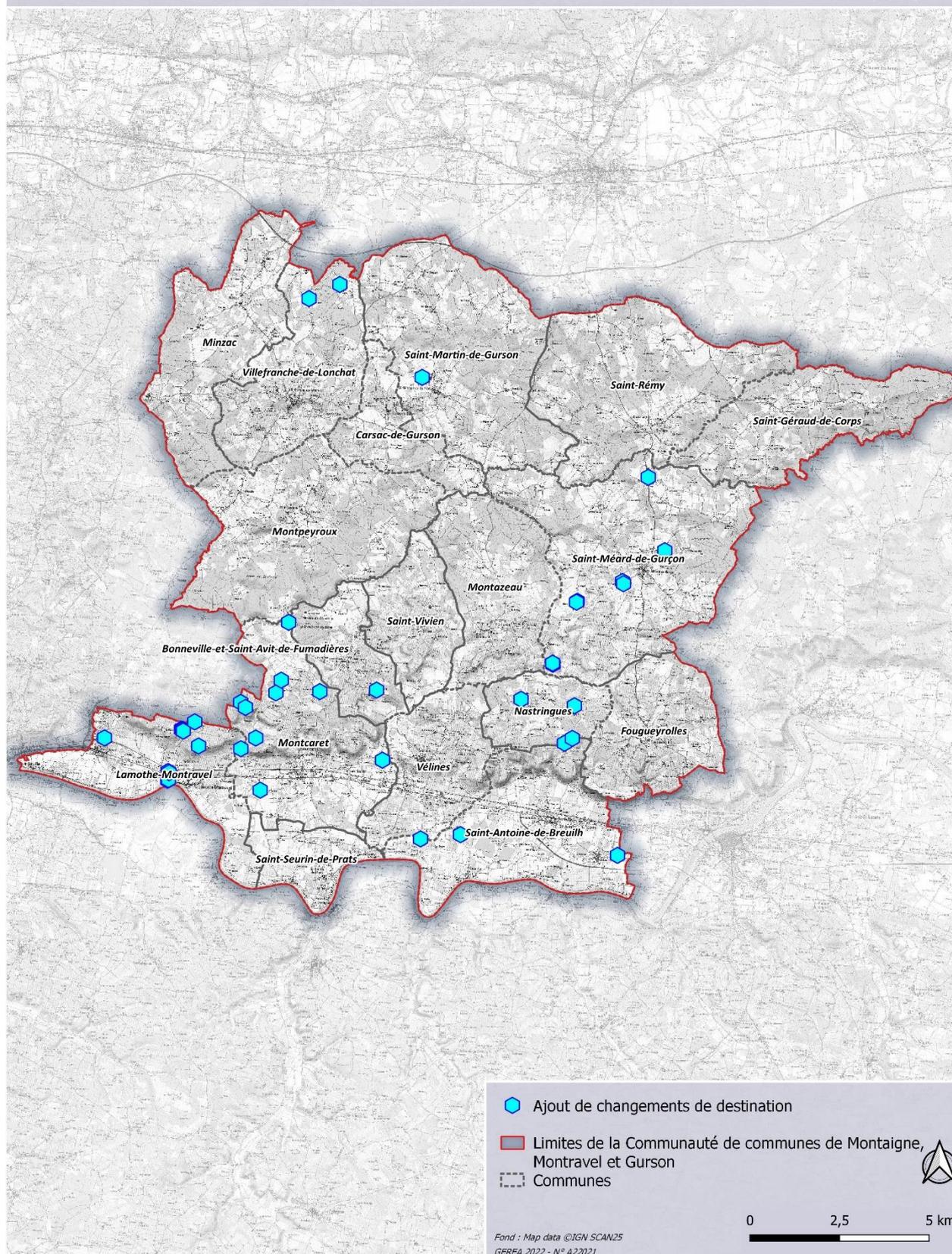
Carte 3: Localisation des autres évolutions mineures du plan de zonage.

## Localisation des suppressions ou créations d'emplacements réservés



Carte 4 : Localisation des créations ou suppressions d'emplacements réservés.

## Localisation des changements de destination

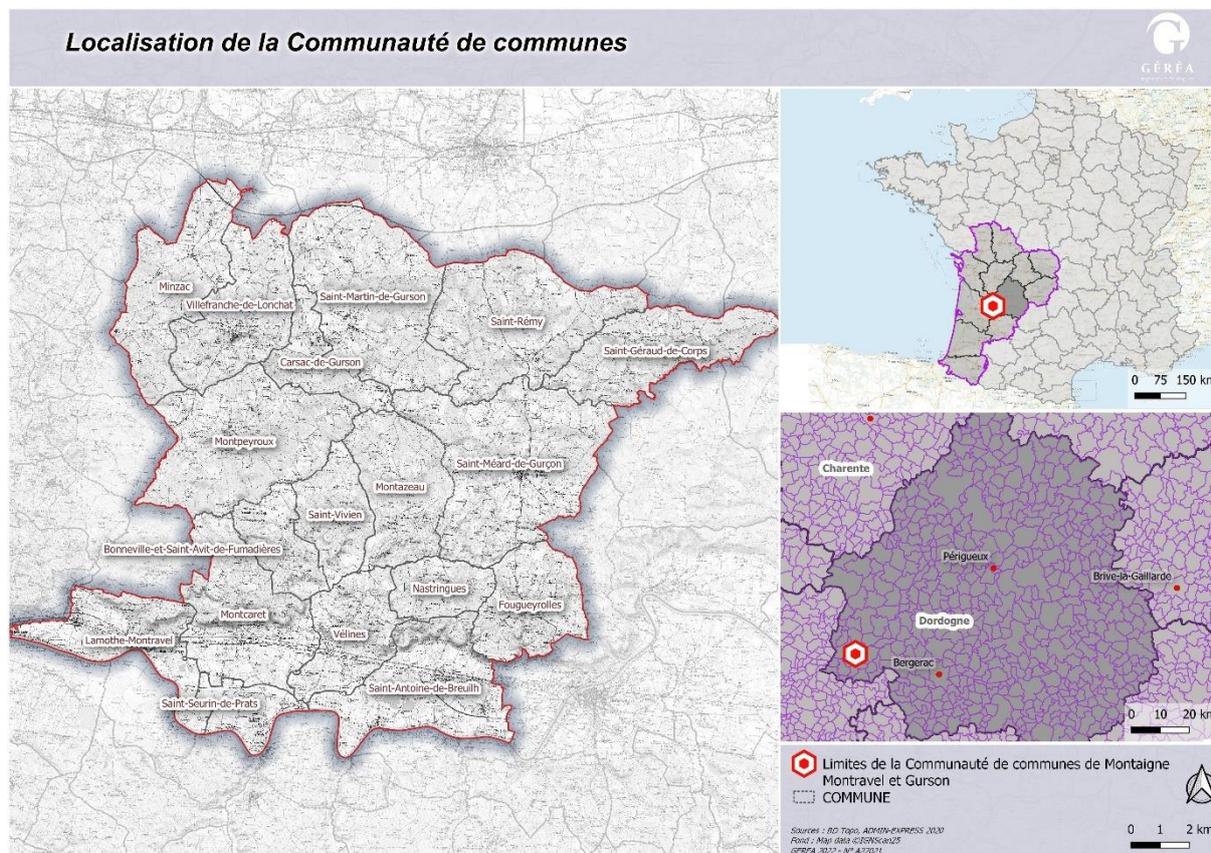


Carte 5 : Localisation des changements de destination ajoutés.

## C. ETAT INITIAL ET EVALUATION DES INCIDENCES DE LA PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT

### C.1 Analyse synthétique de l'état initial de l'environnement

#### C.1.1 Structure générale du territoire



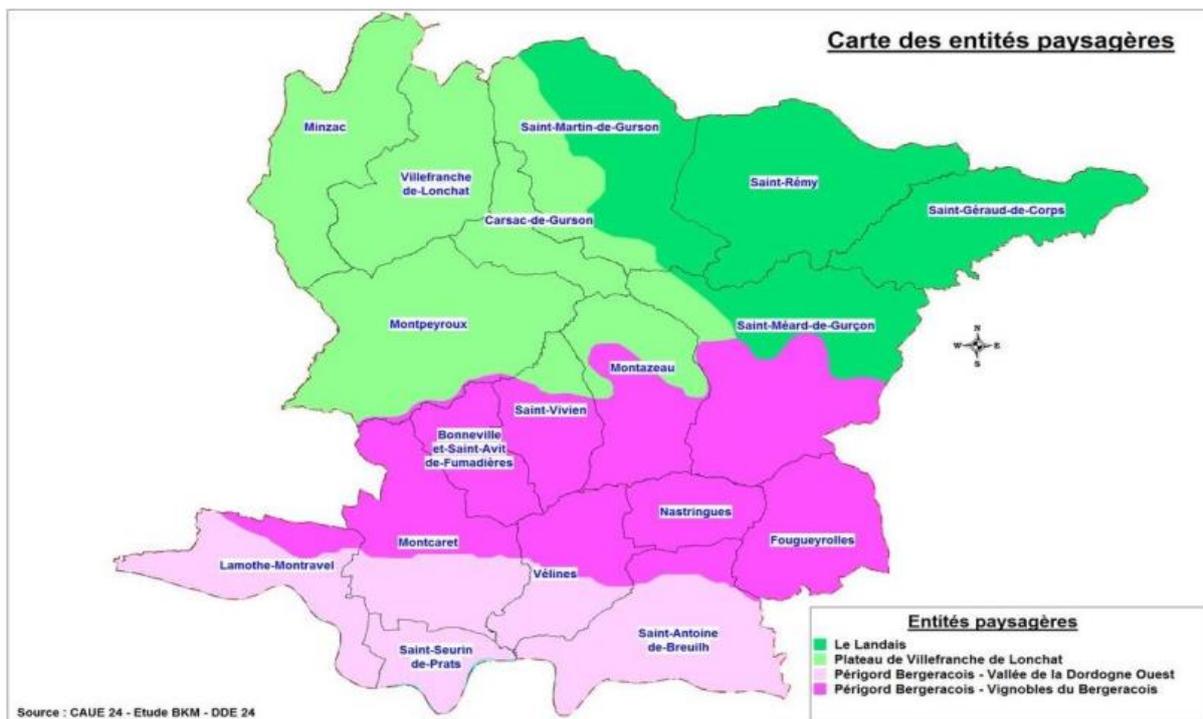
**Carte 6 : Localisation de la communauté de communes**

La Communauté de communes Montaigne, Montravel et Gurson présente un positionnement géographique particulier, à l'articulation de deux départements (elle se trouve en limite Sud-Ouest du département de la Dordogne, et géographiquement « enserrée » dans le département de la Gironde qui l'encadre à l'Ouest et au Sud) et des deux pôles constitués par Libourne et Bergerac (respectivement à 25 et 30 kilomètres).

Bordé par la Dordogne en partie Sud, le territoire intercommunal se caractérise de fait par deux grandes entités naturelles :

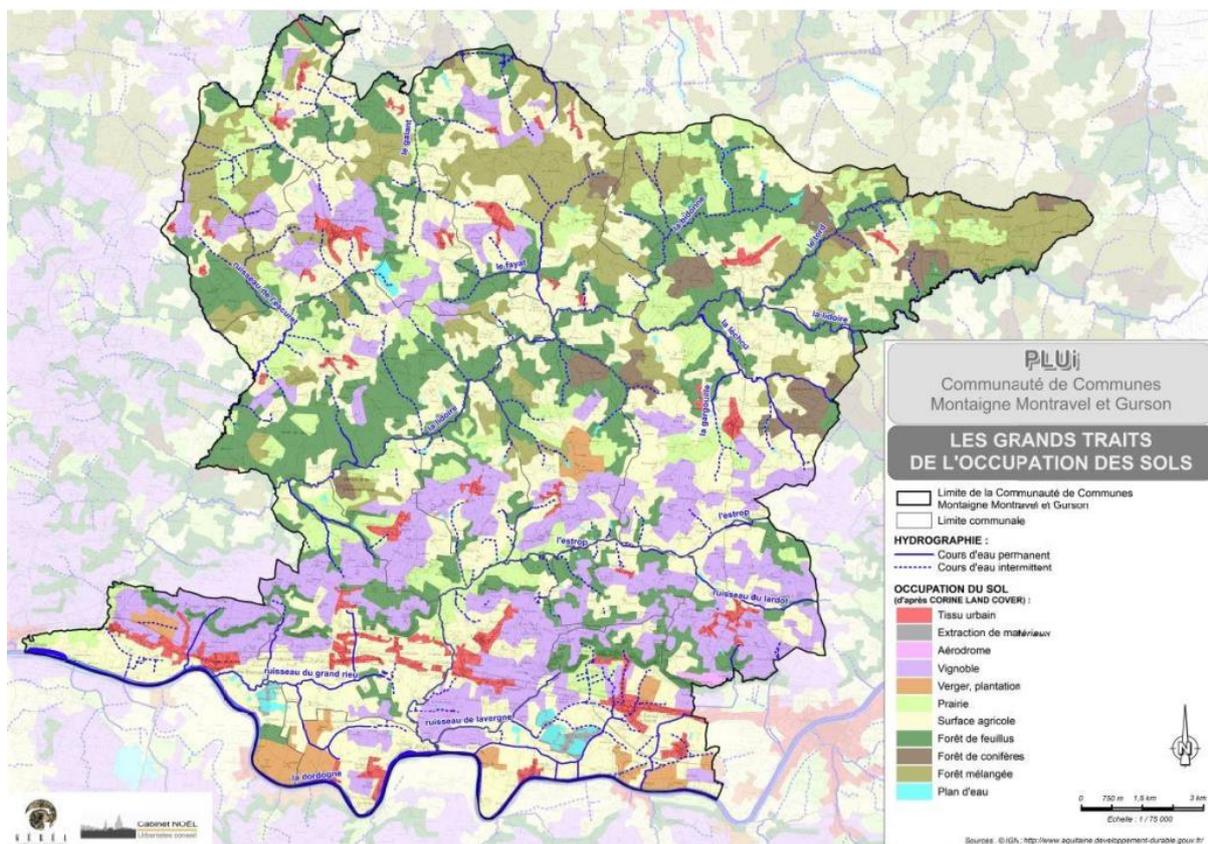
- **La vallée de la Dordogne**, marquée par une agriculture riche et le caractère inondable de son territoire ;
- **La zone de coteaux**, plus rurale, qui présente également une activité agricole riche avec la présence du vignoble du Bergeracois (Bergerac, Montravel).

Sur le coteau, les communes du canton de Villefranche-de-Lonchat forment un ensemble plus rural et boisé. Le paysage diversifié (coteaux et vallons boisés, vignoble, cours d'eau), et le patrimoine bâti local (églises, châteaux, manoirs, petit patrimoine, vestiges archéologique – « villa » gallo-romaine de Montcaret), associé au vin et à la gastronomie confèrent au secteur un atout touristique indéniable.



**Carte 7 : Les entités paysagères (Source : rapport de présentation du PLUi en vigueur, Cabinet NOËL - Praticité - GERA - Haristoy, 2018).**

Comme l'atteste la cartographie qui suit, **le caractère rural marque fortement le territoire**. Il y domine la polyculture et l'élevage, mais également le vignoble et les vergers. La forêt est très présente, avec environ le tiers du territoire boisé. Au Nord, dans les plateaux landais avec des sols acides, la forêt marque l'horizon, entrecoupée de clairières sur les croupes où l'élevage et la viticulture sont présents. Sur les coteaux Sud, les calcaires marquent le paysage avec une forte présence de la vigne mais aussi des vergers, des céréales et des prairies. La vallée de la Dordogne, avec la grande plaine alluviale et ses sols très fertiles, propices à de nombreuses cultures, présente une imbrication de parcelles destinées à la culture céréalière, au maraîchage, au tabac, aux vergers et à la vigne.

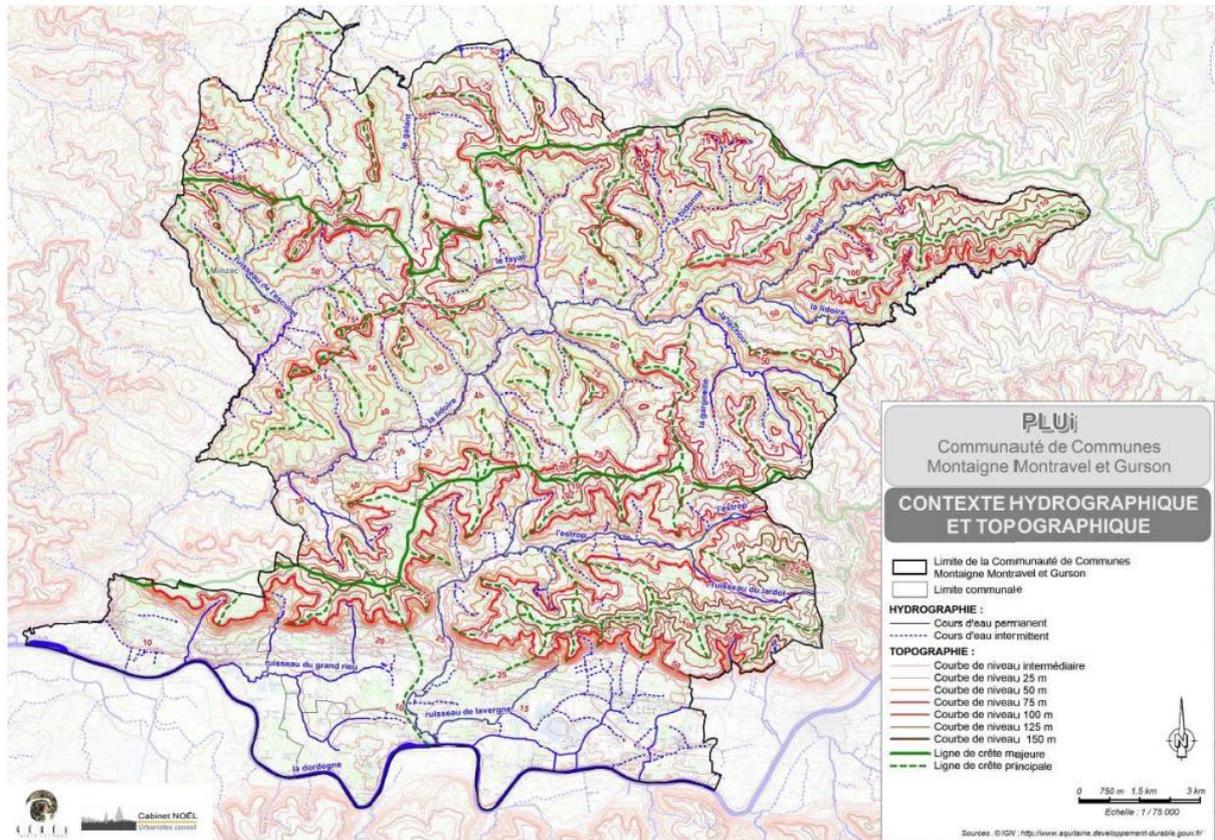


**Carte 8 : Occupation du sol (Source : rapport de présentation du PLUi en vigueur, Cabinet NOËL - Praticité - GERA - Haristoy, 2018).**

Concernant l'hydrographie de la Communauté de Communes, l'ensemble du territoire du PLUi est situé dans le bassin versant de la Dordogne et partagé en deux sous-bassins :

- La partie Nord appartient au sous-bassin de l'Isle et est irrigué par le ruisseau du Galant ;
- Les parties Sud et centrale du territoire sont respectivement irriguées par l'Estrop et la Lidoire. Ces deux cours d'eau rejoignent la Dordogne, l'Estrop au niveau des communes de Saint-Seurin-de-Prats et Vélignes, la Lidoire au niveau de Lamothe-Montravel.

En complément du réseau principal, l'ensemble du territoire est parcouru par un chevelu hydrographique relativement dense. Ce réseau hydrographique, hors de la plaine de la Dordogne, est souvent très discret, voire effacé. Orienté le plus souvent Est-Ouest, les cours d'eau sont sans lien de proximité direct avec les principaux axes routiers de circulation qui les intersectent ou avec les principaux bourgs souvent construits sur les hauteurs.



Carte 9 : Réseau hydrographique (Source : rapport de présentation du PLUi en vigueur, Cabinet NOËL - Praticité - GERA - Haristoy, 2018).

## C.1.2 Inventaire et protection du patrimoine naturel et des paysages

### C.1.2.1 Les zonages de protection du patrimoine naturel

#### C.1.2.1.1 Les arrêtés préfectoraux de protection de biotope

Aucun arrêté de protection de biotope n'est recensé sur le territoire de la Communauté de communes.

#### C.1.2.1.2 Les protections foncières

Un terrain du Conservatoire des Espaces Naturels est identifié sur le territoire de la Communauté de communes : le site « Vallée du Galant » sur la commune de Carsac-de-Gurson.

Un Espace Naturel Sensible (ENS) est également localisé sur le territoire intercommunal. Il s'agit d'un site non départemental, localisé ponctuellement : « Réseau hydrographique du Landais ».

#### C.1.2.1.3 Réserves Naturelles

Aucune réserve naturelle nationale ou régionale n'est inventoriée sur le territoire.

#### C.1.2.1.4 Les sites Natura 2000

Le territoire de Montaigne Montravel et Gurson comporte une Zone Spéciale de Conservation désignée au titre de la Directive Habitats : le site FR 7200660 « La Dordogne ». Ce site couvre le lit mineur et les berges de la Dordogne pour une superficie de 5 727 hectares. L'intérêt du site réside en la présence et la reproduction des

grands migrateurs amphihalins, de la Loutre d'Europe et de plusieurs insectes inféodés aux milieux humides et rivulaires. Le DOCOB, rédigé par l'Etablissement public territorial du bassin de la Dordogne (EPIDOR), a été approuvé par arrêté préfectoral le 5 juin 2015.

Aucun site Natura 2000 désigné au titre de la Directive Oiseaux n'est inventorié sur le territoire.

#### C.1.2.1.5 La Réserve de Biosphère bassin de la Dordogne

Le territoire de la Communauté de communes Montaigne Montravel et Gurson est intégralement concerné par la **Réserve Mondiale de Biosphère du bassin de la Dordogne**. Celle-ci a été désignée Réserve Mondiale de Biosphère par le Conseil International de Coordination du programme MAB de l'UNESCO le 11 juillet 2012. Onzième réserve de France, elle est également la plus grande et la plus peuplée.

La Dordogne en elle-même, ne constitue pas une zone centrale de la réserve, au niveau de l'intercommunalité. En revanche, le lit majeur de cette rivière est considéré comme zone tampon, zone utilisée pour des activités compatibles avec des pratiques écologiquement viables susceptibles de renforcer la recherche, le suivi, la formation et l'éducation scientifiques. Le reste du territoire intercommunal est identifié en zone de coopération au sein de laquelle davantage d'activités sont autorisées de façon à assurer un développement économique et humain socio-culturellement et écologiquement durable.

#### C.1.2.2 Les zonages d'inventaire du patrimoine naturel

En matière de zonages d'inventaire du patrimoine naturel, la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson comporte sur son territoire **6 Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2 ZNIEFF de type 2 :**

- **ZNIEFF de type 1 :**

- Frayère de Lamothe-Montravel (n° 720020068) ;
- Frayère de Pessac-sur-Dordogne (n° 720020069) ;
- Frayère de Le Gambul (n° 720020070) ;
- Frayère de Beaupoil (n° 720020071) ;
- Frayère de Saint-Aulaye (n° 720020072) ;
- Frayère du Pont de la Beauze (n° 720020073).

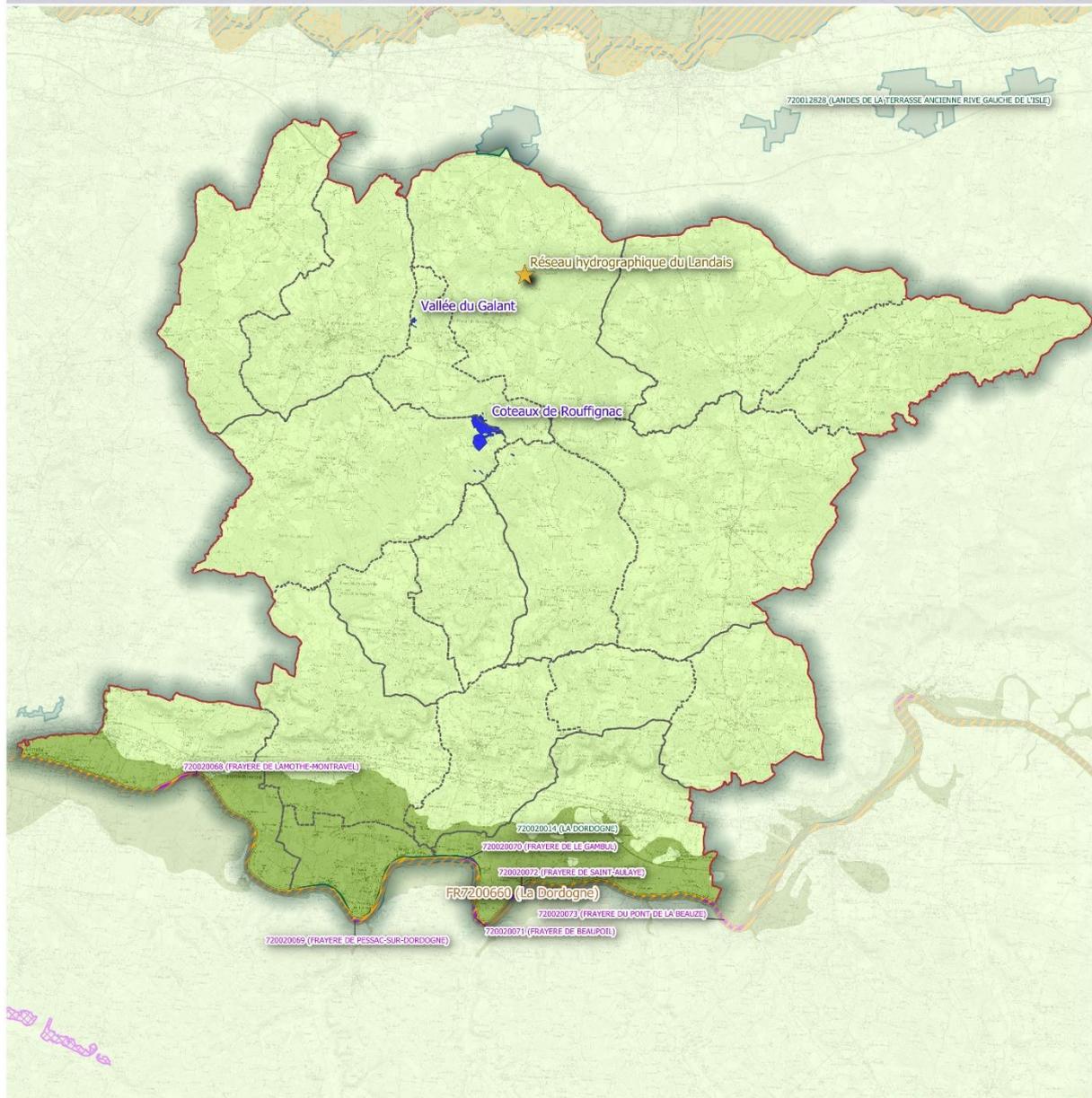
- **ZNIEFF de type 2 :**

- La Dordogne (n°720020014) ;
- Landes de la terrasse ancienne rive gauche de l'Isle (n°720012828).

A noter qu'une ancienne ZNIEFF de type 1 (n° 720014235 « station botanique des Bonnins ») a été supprimée en 2019.

De même, l'absence de Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (**ZICO**) sur le territoire est à noter.

# Zonages de protection et d'inventaire du patrimoine naturel



### Natura 2000 :

▨ Sites classés au titre de la Directive Habitats

### Autres zonages de protection :

★ ENS non départementaux

■ Périmètres d'intervention du Conservatoire des Espaces Naturels de Nouvelle-Aquitaine

### Réserve de biosphère :

■ Bassin de la Dordogne (zone de transition)

■ Bassin de la Dordogne (zone tampon)

### Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique

#### Faunistique et Floristique :

▨ ZNIEFF de type 1

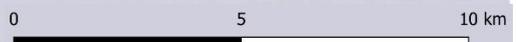
■ ZNIEFF de type 2

▭ Limites de la Communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson

▭ Communes

Sources : INPN, CEREMA  
Fond : Map data ©IGN SCAN 100  
GEREA 2022 - N° A22021

0 5 10 km



Carte 10 : Les zonages de protection et d'inventaire du patrimoine naturel.

### **C.1.2.3 Les zonages d'inventaire et de protection du patrimoine architectural, des sites et paysages**

D'un point de vue patrimonial, la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson comporte plusieurs sites protégés ou inventoriés en raison de leurs qualités paysagères, historiques ou architecturales :

#### **➤ 2 Sites inscrits :**

- SIN0000106 « Bastide et ses abords (VILLEFRANCHE-DE-LONCHAT) » ;
- SIN0000107 « Château et son parc (MONTPEYROUX) ».

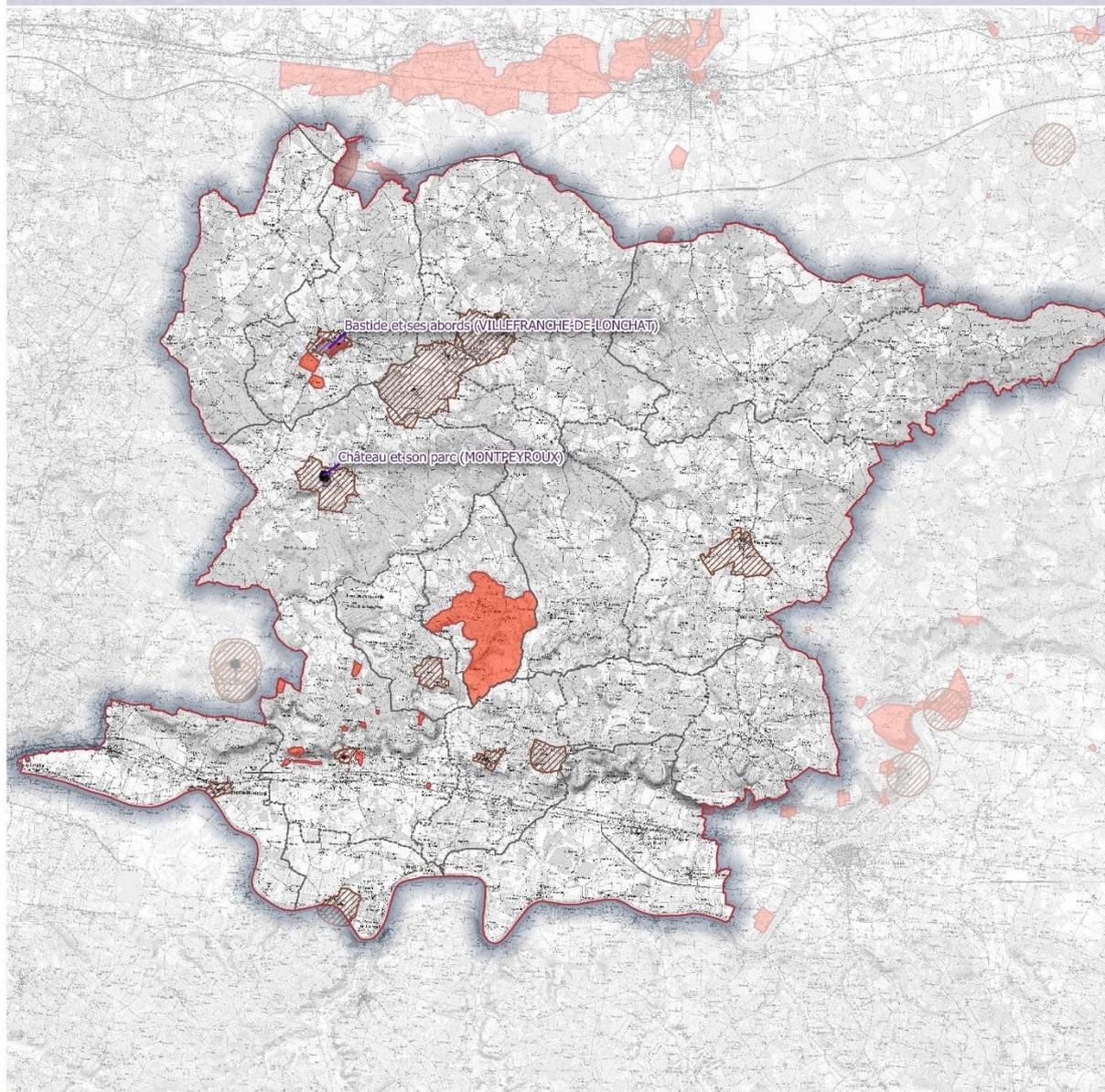
#### **• 16 monuments historiques et périmètres délimités des abords associés :**

- 9 monuments inscrits (et 1 partiellement inscrit) ;
- 6 monuments classés.

### **C.1.2.4 Le patrimoine archéologique**

En ce qui concerne la protection du patrimoine archéologique, il est identifié sur le territoire un ensemble de sites archéologiques avérés ou potentiels (zones de présomption de prescription archéologique). La commune Saint-Vivien présente notamment un fort potentiel d'occupations antiques et médiévales.

## Zonages d'inventaire et de protection des sites, du paysage et du patrimoine



### Monuments historiques :

- Immeuble classé Monument historique
- ▨ Périmètre de protection des monuments historiques (500m)

### Espaces protégés :

- Zones de présomption de prescription archéologique

### Sites inscrits et classés :

- Sites inscrits

- Limites de la Communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson

- Communes

Sources : DRAC  
Fond : Map data ©IGN SCAN 100  
GEREA 2022 - N° A22021

0 5 10 km



Carte 11 : Zones d'inventaire et de protection des sites, du paysage et du patrimoine.

### **C.1.2.5 Les trames vertes et bleues**

Le territoire de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson est recouvert par un ensemble de réservoirs de biodiversité et corridors écologiques **d'échelle régionale** identifiés dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine dont les données sont issues de l'état des continuités écologiques d'Aquitaine (ex SRCE Aquitain) :

- **Réservoirs de biodiversité**
  - Boisements de feuillus et forêts mixtes « Forêt de Saint-Cloud et vallée de la Lidoire » ;
  - Boisements de conifères et milieux associés « Massif du Landais ».
  
- **Corridor écologique :**
  - Milieux humides associés à la Dordogne.

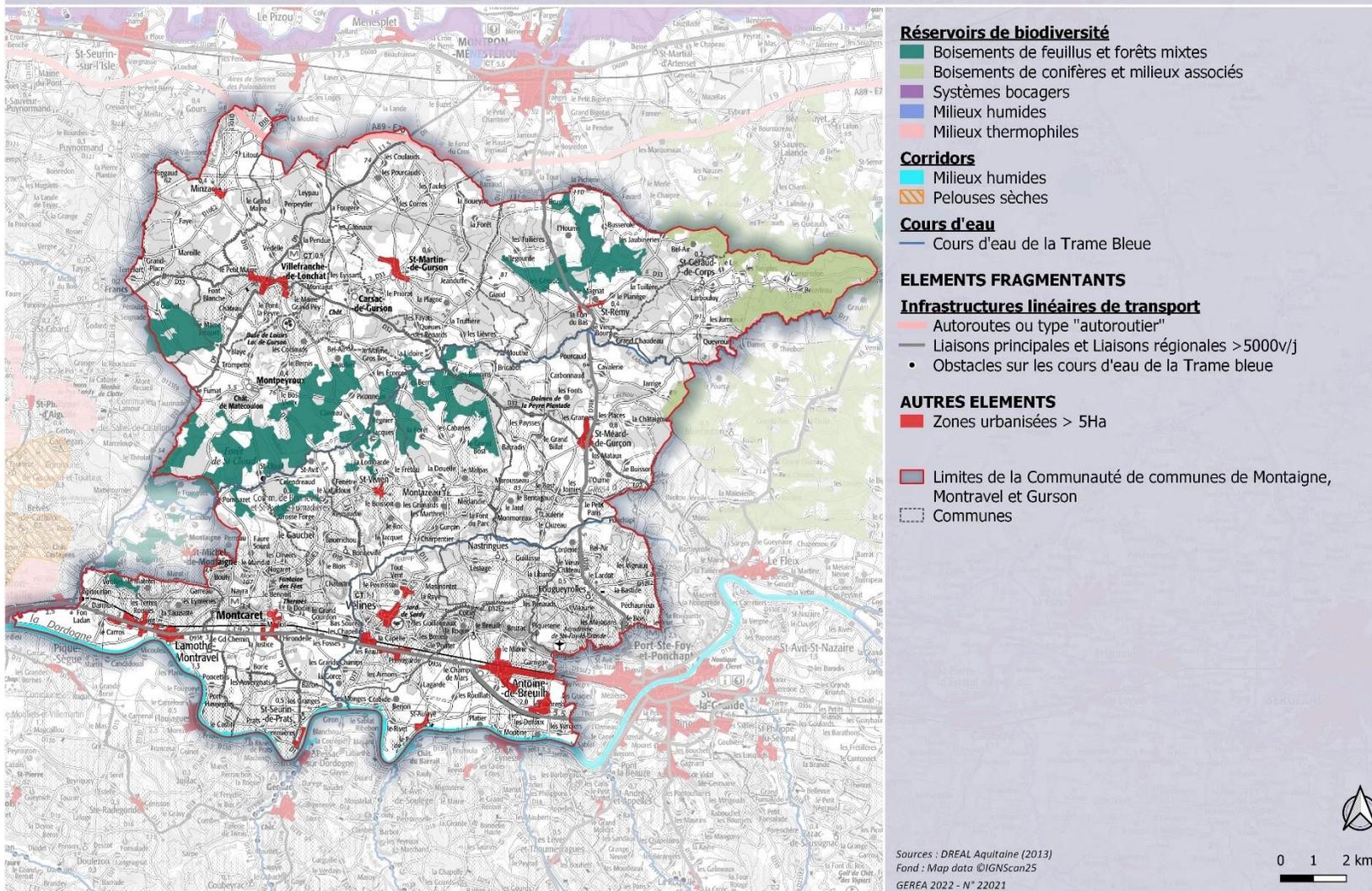
L'élaboration du PLUi a été l'occasion de préciser à **l'échelle locale** la sous-trame boisée grâce aux données de l'Inventaire Forestier National (IFN). Elle a permis d'identifier un ensemble de boisements de feuillus et boisements mixtes localisés sur les versants de la vallée de La Lidoire. Ainsi, ont été représentés en tant que réservoirs les futaies de feuillus, mélanges de futaie de feuillus et de taillis, ainsi que les taillis identifiés par l'IFN. Ces boisements forment des réservoirs biologiques.

Différents corridors biologiques se dégagent également, assurant une liaison entre les différents réservoirs formés par les boisements :

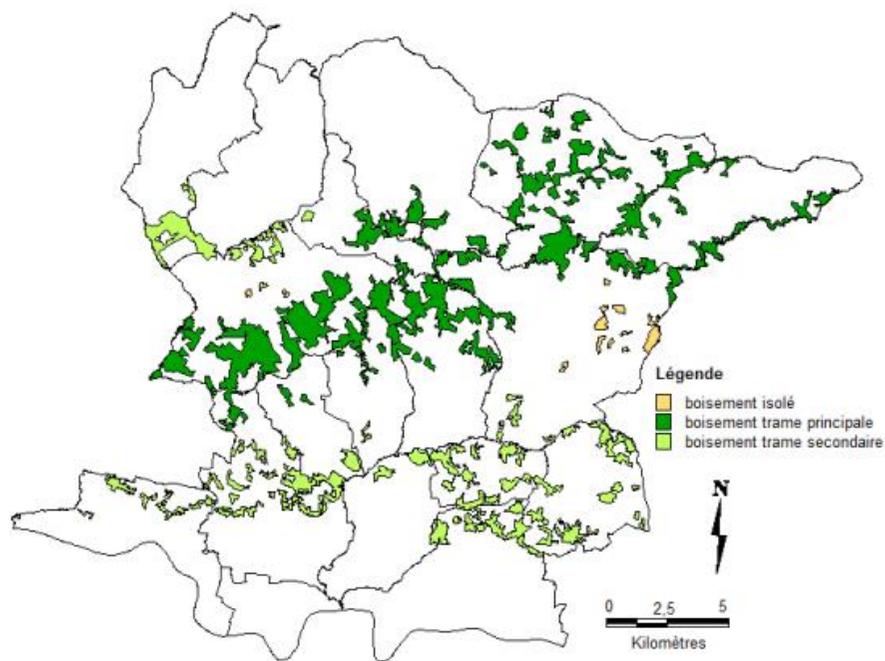
- Un corridor principal traverse le territoire jusqu'au Nord-Est de l'intercommunalité. Ce corridor suit la Lidoire et le Tord, affluent de ce cours d'eau ;
- Un grand axe secondaire a pu être mis en évidence au Sud du territoire, traversant les coteaux qui bordent la plaine alluviale de la Dordogne. Il s'agit d'un corridor auquel l'Estrop peut être associé.
- A celui-ci s'ajoute un axe secondaire au Nord-Ouest de l'intercommunalité.

Les cartographies fournies en pages suivantes permettent de visualiser la trame verte et bleue définie à l'échelle régionale puis le travail de précision de la sous-trame boisée réalisée sur le territoire de l'intercommunalité.

# Continuités écologiques régionales - État des lieux des continuités écologiques régionales en ex-Aquitaine



Carte 12 : Trame verte et bleue régionale



Cartographie des boisements de feuillus constitutifs de corridors biologiques sur le territoire intercommunal (D'après les données IFN)

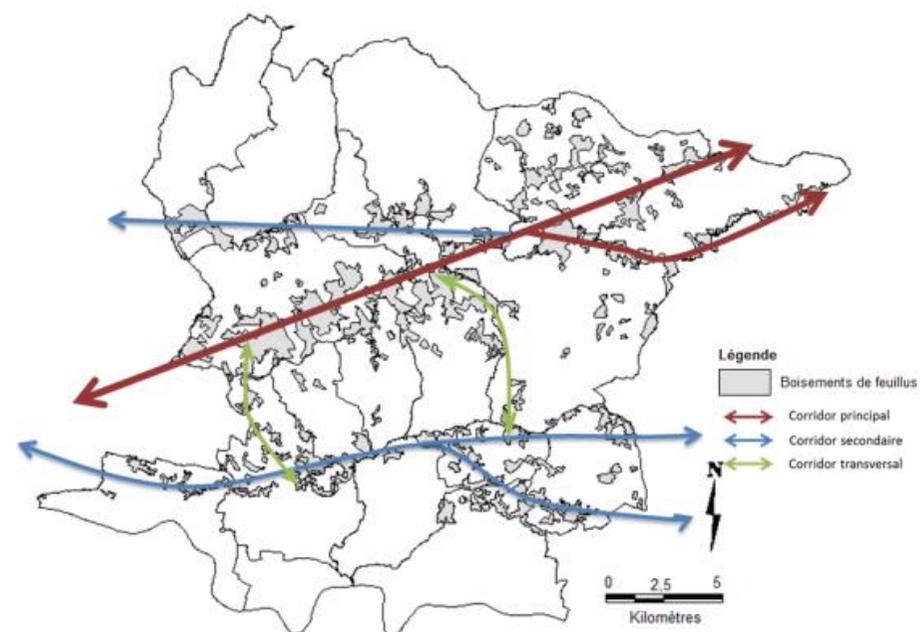


Schéma identifiant les corridors écologiques observés sur le territoire intercommunal

**Carte 13 : Précision de la sous-trame boisée à l'échelle de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson (Source : rapport de présentation du PLUi en vigueur, Cabinet NOËL - Praticité - GERA - Haristoy, 2018).**

#### **C.1.2.6 Focus sur les zones humides**

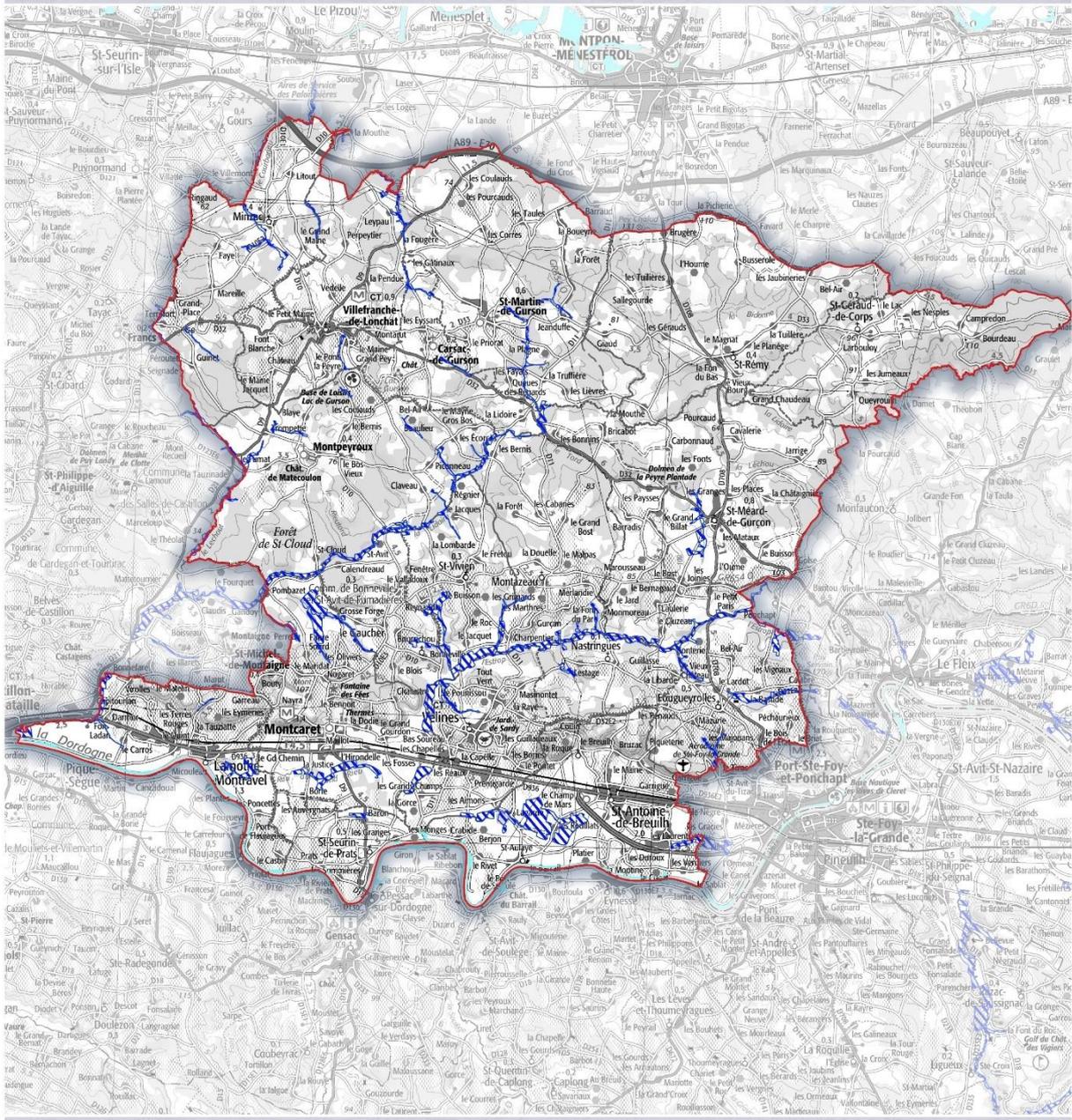
L'Établissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne (EPIDOR) a établi à l'échelle du bassin versant de la Dordogne un référentiel visant à mettre en exergue le patrimoine « zones humides » sur l'ensemble du bassin. La délimitation de ces zones humides correspond à la définition du contour d'une enveloppe de référence, c'est à dire d'un espace **au sein duquel la présence de zones humides est définie comme hautement probable**.

Sur la Communauté de communes Montaigne Montravel et Gurson, ce référentiel est complété par des inventaires zones humides menés par le Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) Aquitaine en 2006 et 2012 ; ainsi que par des inventaires menés par le CBNSA.

D'après les données EPIDOR, les zones à dominantes humides du territoire intercommunal sont, hors celles déjà urbanisées, essentiellement représentées par les prairies humides, les boisements humides et des zones humides cultivées.

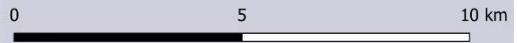
Les zones humides recensées par le CBNSA (en bordure de la Dordogne) et par le CEN Aquitaine (sur le reste du territoire) s'inscrivent dans l'enveloppe des zones humides définies par EPIDOR.

# Zones humides

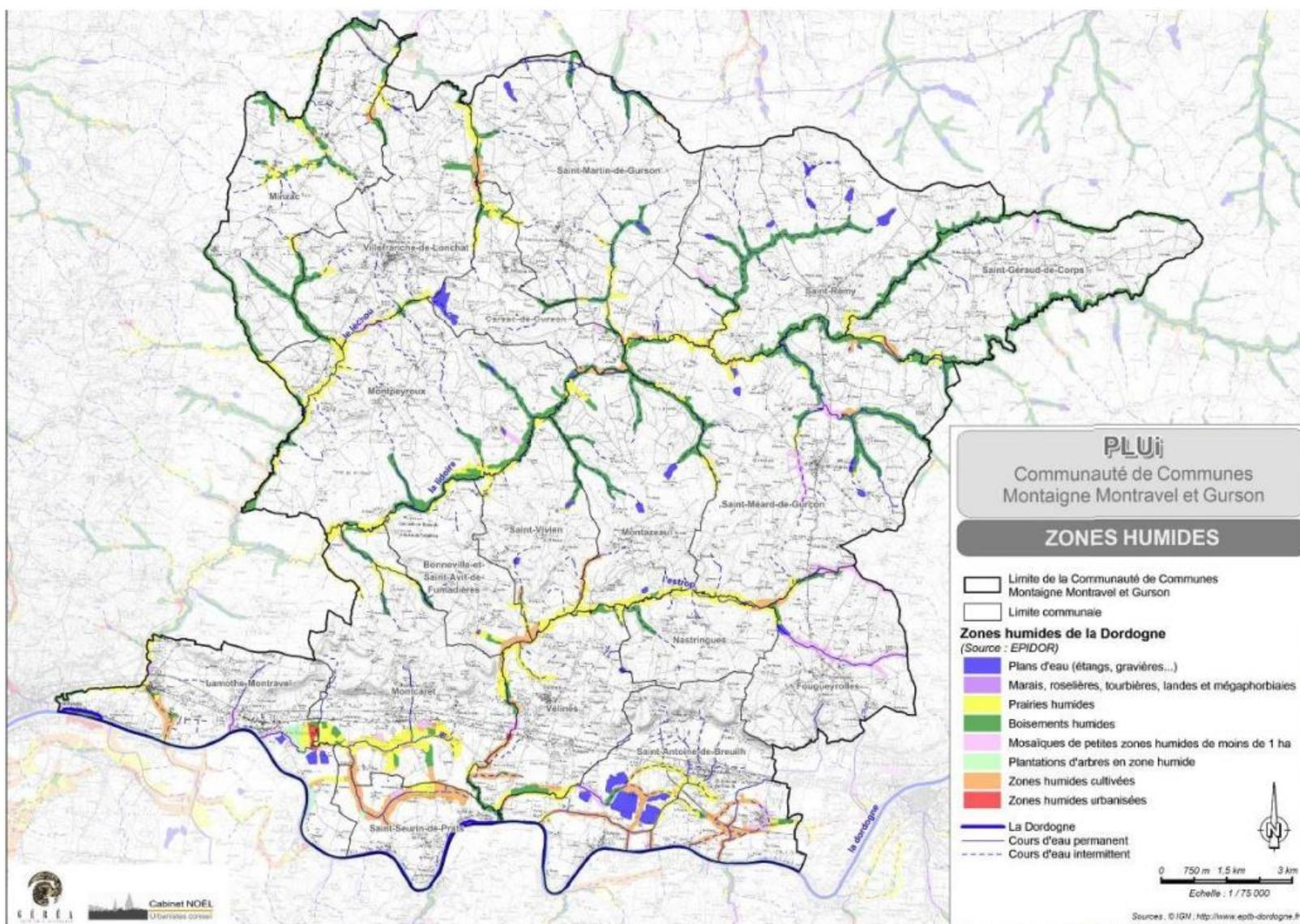


- Zones humides (CEN Aquitaine)
- Zones humides (CBNSA)
- Limites de la Communauté de communes de Montagne, Montravel et Gurson

Sources : RPDZH, CEN, AEAG, CBNSA  
Fond : Map data ©IGN SCAN 100  
GEREA 2022 - N° A22021



**Carte 14 : Zones humides inventoriées par le CEN Aquitaine et le CBNSA.**



Carte 15 : Zones à dominante humide – EPIDOR (Source : rapport de présentation du PLUi en vigueur, Cabinet NOËL - Praticité - GERA - Haristoy, 2018).

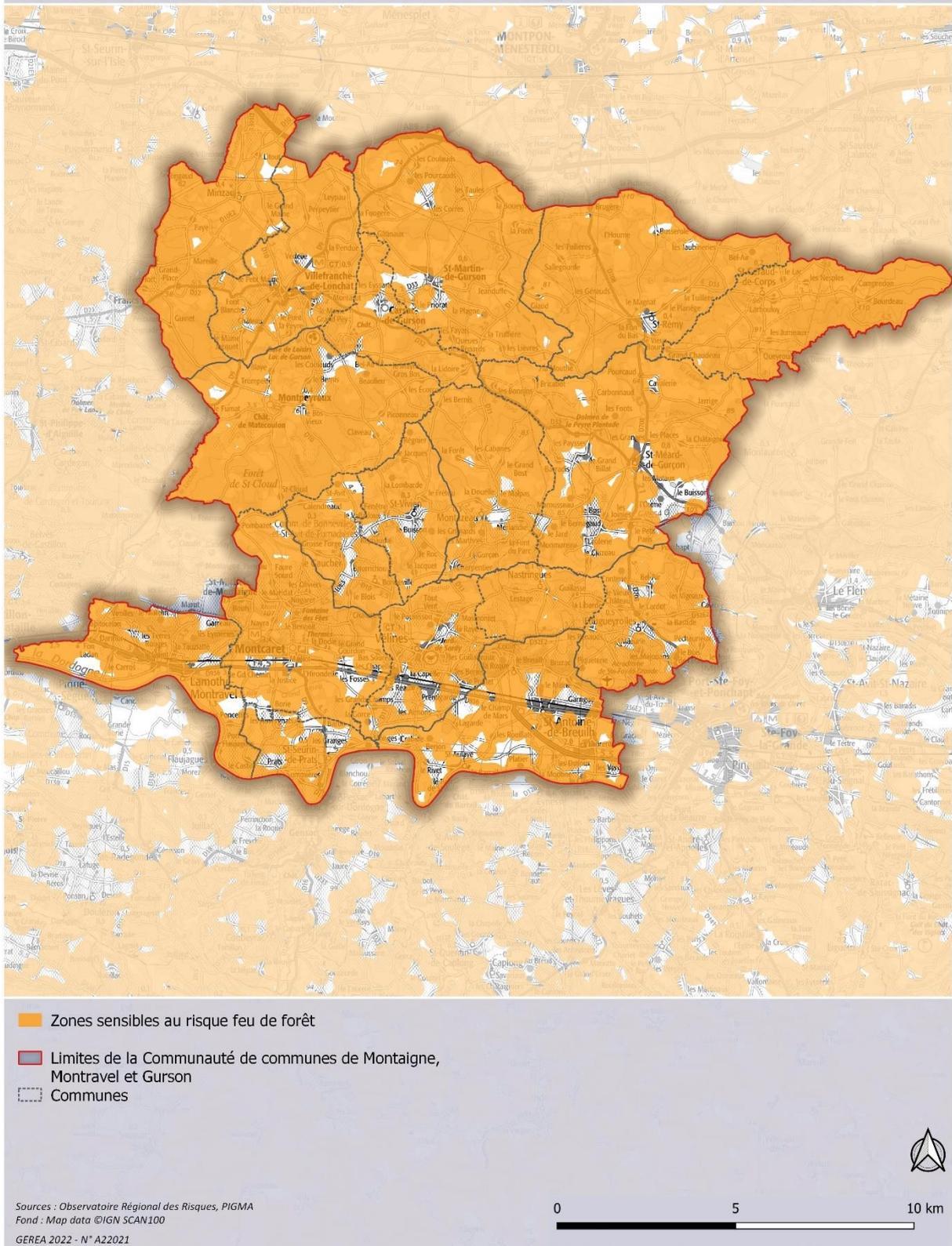
### **C.1.3 Risques naturels et technologiques**

#### **C.1.3.1 Les risques naturels**

##### **C.1.3.1.1 Risque feu de forêt**

Le territoire de Montaigne Montravel et Gurson est concerné par le risque feu de forêt, avec une couverture forestière occupant environ 32% de son territoire mais étant inégalement répartie (certaines communes peuvent dépasser les 50% de couverture forestière telles que Saint-Géraud-de-Corps et Saint-Rémy). La carte ci-après identifie les secteurs sensibles au risque feu de forêt sur le territoire (formations forestières et zone périphérique de 200m de large les entourant). Le département de la Dordogne est classé par le Code Forestier comme étant un département particulièrement exposé au risque d'incendie de forêt. Il en découle, en particulier, une obligation de débroussaillage dans une zone considérée comme sensible au risque d'incendie de forêt (bande de 50 m autour du massif à maintenir en état débroussaillé).

## Zones sensibles au risque feu de forêt



Carte 16 : Les zones sensibles au risque feu de forêt.

### C.1.3.1.2 Inondations

#### ➤ Par débordement de cours d'eau

Le territoire de la Communauté est concerné par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la rivière Dordogne approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 décembre 2002.

La zone inondable couvre la plus grande partie de la plaine alluviale de la Dordogne. Les communes du Sud sont ainsi concernées (Lamothe-Montravel, Montcaret, Saint-Seurin-de-Prats, Vélines et Saint-Antoine-de-Breuilh). On notera que la commune de Saint-Seurin-de-Prats est entièrement recouverte par le PPRI.



Carte 17 : Risque inondation (Source : rapport de présentation du PLUi en vigueur, Cabinet NOËL - Praticité - GERA - Haristoy, 2018).

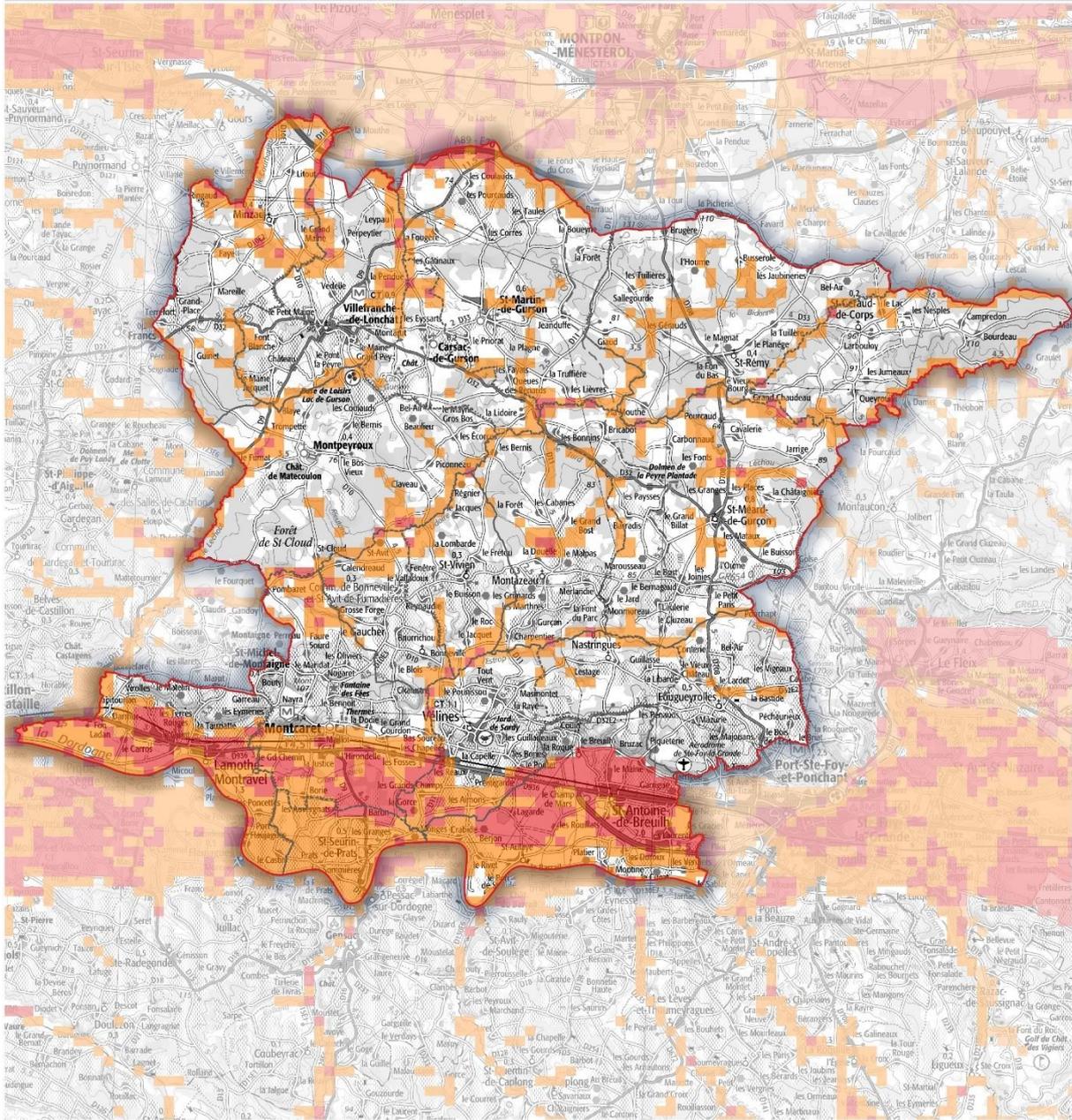
#### ➤ Par remontée de nappes phréatiques

Le territoire de la Vallée de l'Homme ne présente pas de sensibilité liée aux phénomènes de remontées de nappe sur les reliefs et les versants des vallées. A contrario, les vallées sont sensibles à cet aléa, principalement de type inondation de cave, le niveau de l'eau ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, mais également de type débordement de nappe.

Le Sud du territoire, du fait de la présence de la vallée de la Dordogne, est en revanche plus concerné (il est toutefois déjà protégé par le PPRI présenté précédemment). On y retrouve localement des secteurs sensibles aux inondations de nappe.

A noter que l'échelle d'établissement de la cartographie ne permet néanmoins pas de prendre en compte des phénomènes localisés de niveau de nappe sub-affleurante et perchée. Le cas échéant, les études géotechniques préalables à toute construction doivent inclure une analyse hydrogéologique destinée à définir la présence ou non d'une nappe d'eau proche du sol, notamment lorsque le projet prévoit un sous-sol ou lorsqu'un assainissement autonome doit être réalisé.

# Aléa inondation remontées de nappe



- Zones sensibles aux remontées de nappes**
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
  - Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
  - Limites de la Communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson
  - Communes

Sources : Géorisques  
 Fond : Map data ©IGN SCAN200  
 GERE 2022 - N° A22021



Carte 18 : Aléa remontées de nappe

#### C.1.3.1.3 Risques liés au sol

➤ **Risque sismique**

Le territoire de Montaigne Montravel et Gurson est intégralement soumis à un aléa sismique très faible (niveau 1).

➤ **Mouvements de terrain**

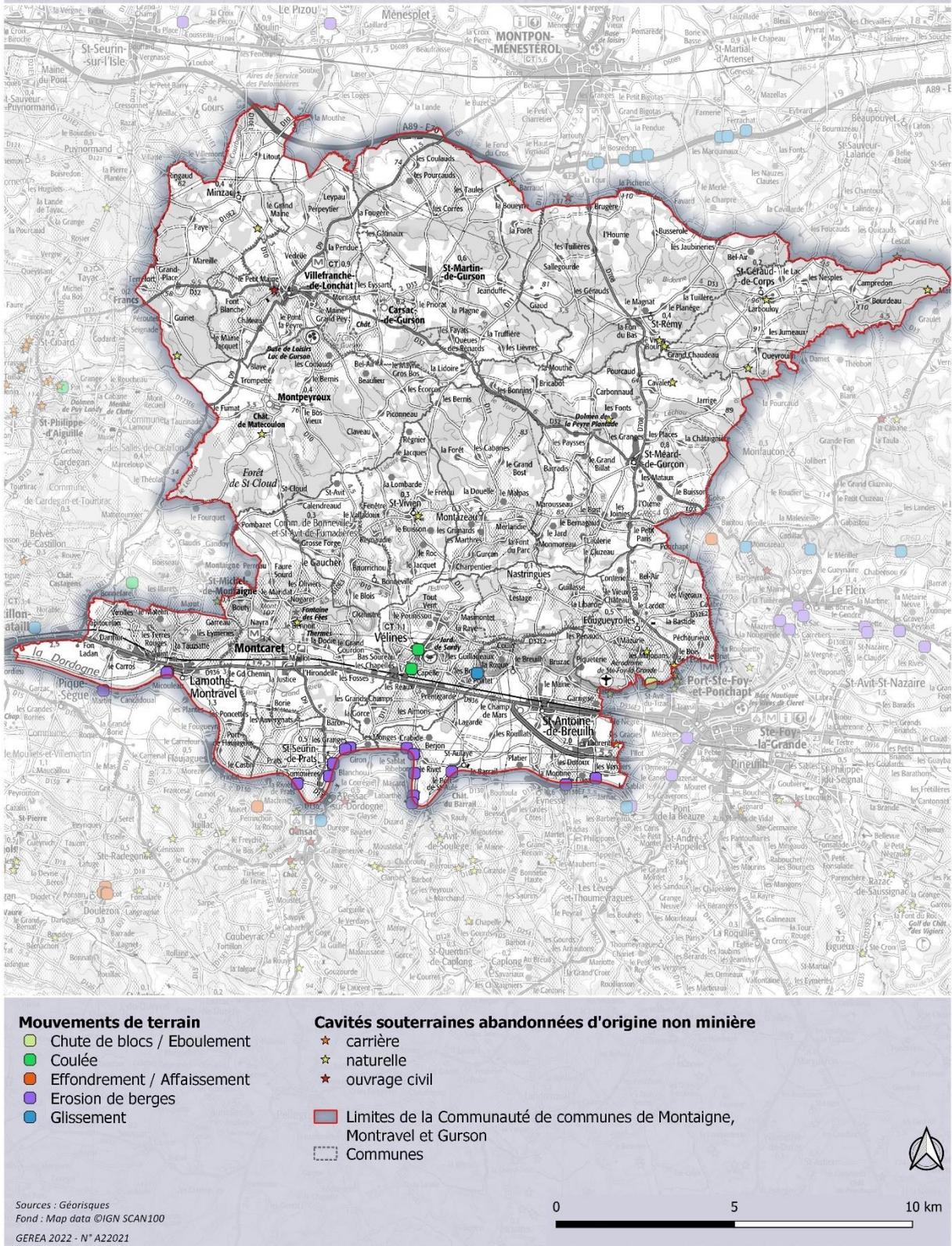
Les mouvements de terrain sont localisés uniquement au Sud du territoire en lien avec la Dordogne (érosion des berges) et les coteaux (coulées et glissement à Vélines). On en observe 16 sur le territoire dont un seul effondrement situé à Lamothe Montravel en bordure de Dordogne.

Ils ne représentent donc pas un risque majeur sur le territoire.

➤ **Cavités souterraines**

Le territoire de Montaigne Montravel et Gurson présente 19 cavités souterraines, principalement naturelles (un ouvrage civil est recensé sur la commune de Villefranche-de-Lonchat).

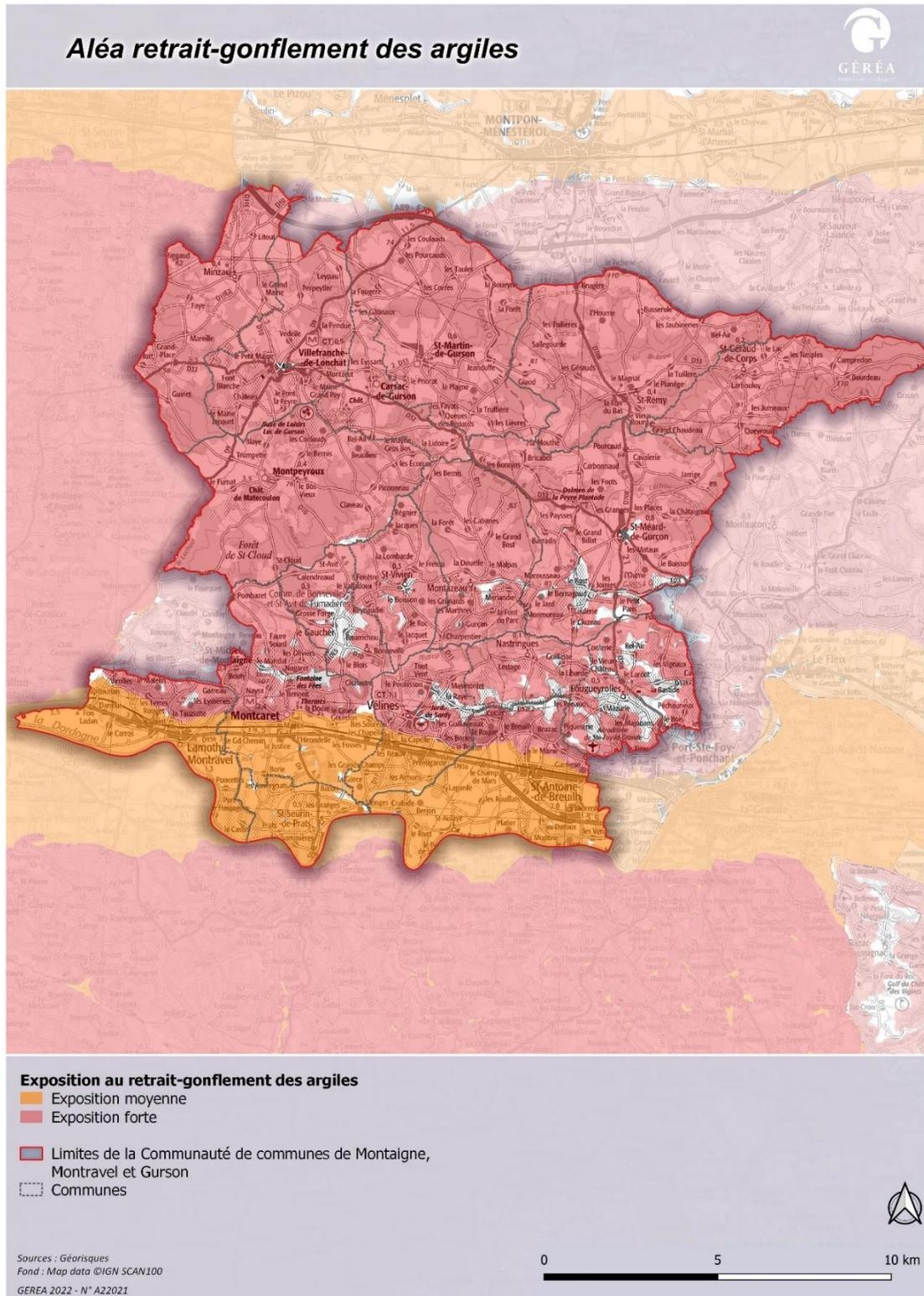
# Phénomènes de mouvements de terrain et cavités souterraines



Carte 19 : Cavités souterraines et mouvements de terrain

➤ **Mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles**

Le territoire intercommunal est particulièrement soumis au risque de mouvements différentiels de terrain en lien avec la présence d'argiles sur la majorité du territoire, notamment lors de sécheresse provoquant des sinistres en particulier pour les habitations (fissures, ...). A l'exception de la vallée de la Dordogne qui présente une exposition modérée, le reste du territoire présente un niveau d'exposition fort.



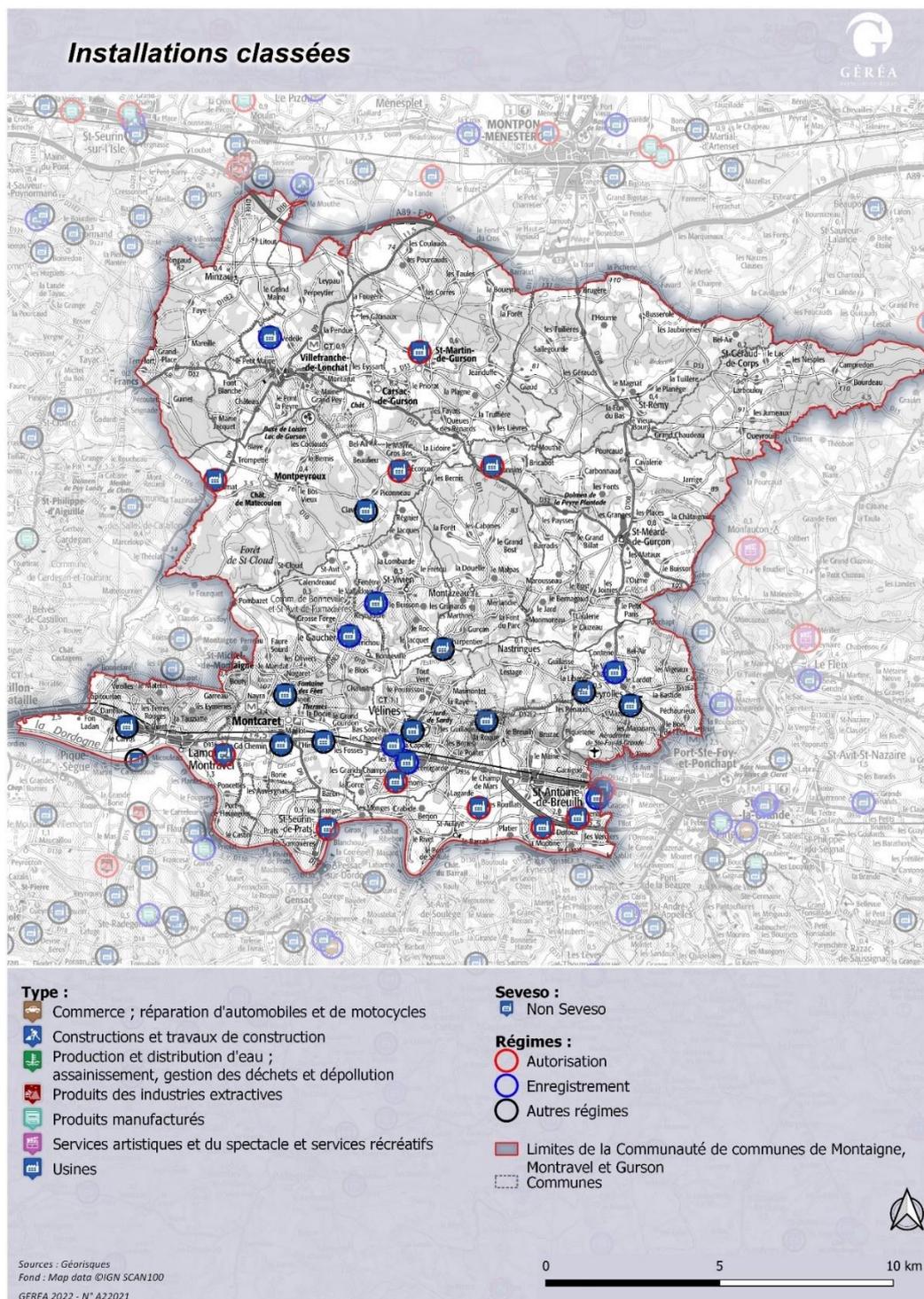
**Carte 20 : Aléa retrait-gonflement des argiles**

### C.1.3.2 Les risques technologiques

#### C.1.3.2.1 Installations classées

La Communauté de communes Montaigne Montravel et Gurson comporte 27 établissements classés Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), dont 10 sont soumises au régime de l'autorisation. Aucune de ces ICPE n'est considérée comme un site SEVESO.

A noter que parmi ces établissements, certains peuvent être recensés plusieurs fois dans la base de données des ICPE car soumis à différents régimes selon les rubriques concernées.



Carte 21 : Les ICPE

#### C.1.3.2.2 Transport de matières dangereuses

##### ➤ Canalisations de transport de gaz

Les communes suivantes sont concernées par la présence de canalisations de transport de gaz naturel exploitées par la société GRTgaz et par les servitudes associées : Minzac, Villefranche-de-Lonchat, Montpeyroux, Lamothe-Montravel, Montcaret, Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières, Saint-Vivien, Montazeau, Saint-Méard-de-Gurçon, Vélines, Nastringues, Fougueyrolles et Saint-Antoine-de-Breuilh.

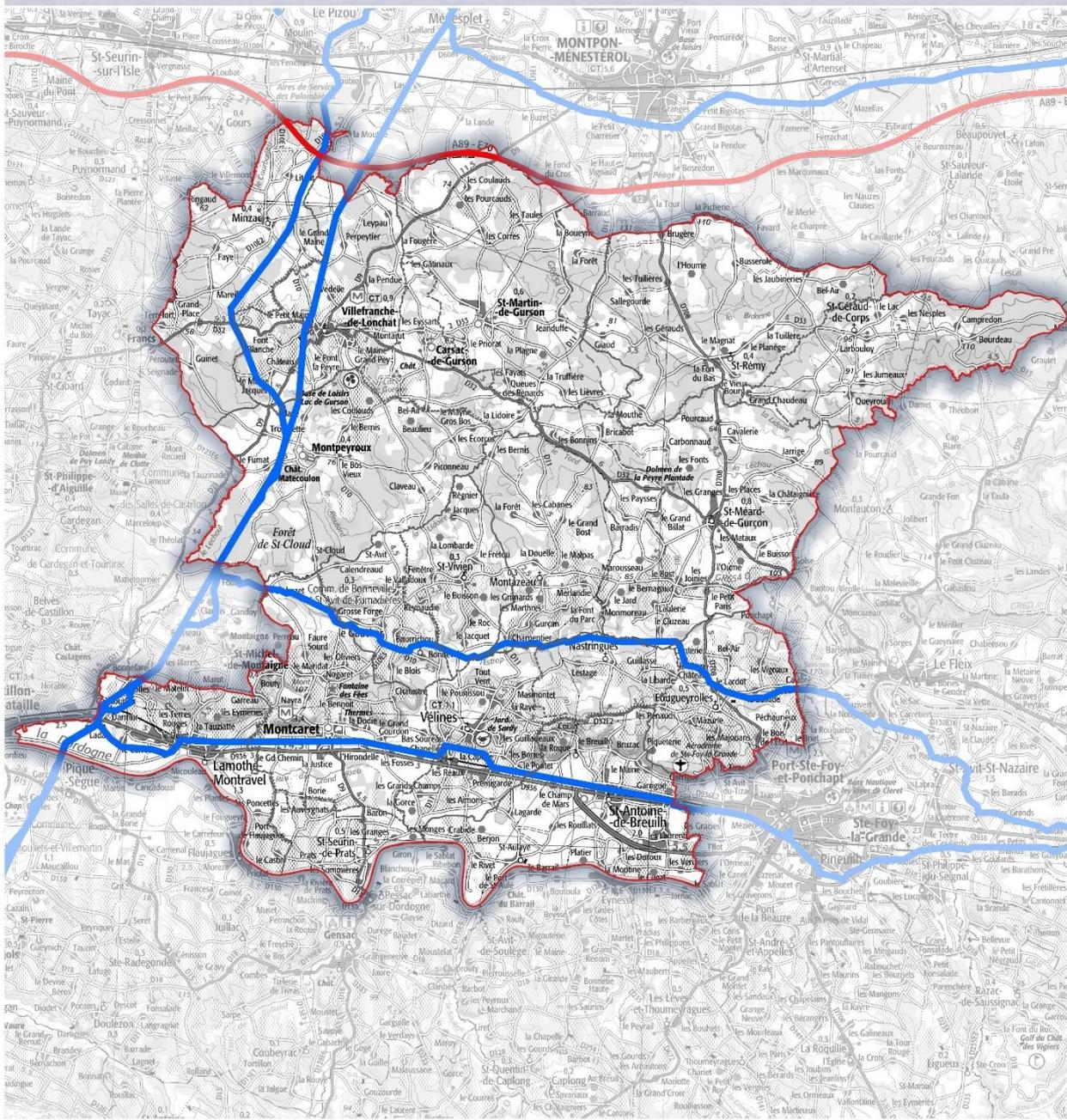
En effet, plusieurs canalisations traversent le territoire intercommunal comme nous pouvons le voir sur la carte ci-dessous.

##### ➤ Transport routier

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Dordogne, l'ensemble des communes du département sont soumises au risque de transport de matière dangereuse par voie routière. Toutefois, 3 axes concentrent particulièrement ce risque : l'autoroute A89, la RD6089 et la RN21.

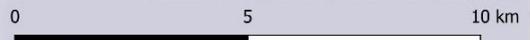
**L'autoroute A89 passe en bordure nord de l'intercommunalité, Minzac et Saint-Martin-de-Gurson sont concernées par le passage de cette infrastructure.**

# Transport de matières de dangereuses par canalisations de gaz et par voie routière



- Transport par voie routière
- Canalisations de transport de gaz naturel
- Limites de la Communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson
- Communes

Sources : Géorisques, BD TOPO  
 Fond : Map data ©IGN SCAN100  
 GERA 2022 - N° A22021



Carte 22 : Le transport de matières de dangereuses.

#### C.1.3.2.3 Risque de rupture de barrages

Situé en aval du barrage de Bort-les-Orgues (Corrèze), le département de la Dordogne serait touché par une onde de submersion en cas de rupture de barrage.

Le barrage de Bort-Les-Orgues a ainsi fait l'objet d'un plan de secours en 1982 et d'un plan d'alerte en 1983.

Il a été retenu de réaliser un Plan Particulier d'Intervention (PPI) grand barrage. Les dispositions interdépartementales ainsi que les dispositions spécifiques à chaque département ont été finalisées par arrêté préfectoral interdépartemental. Le PPI a été approuvé le 26 Octobre 2007.

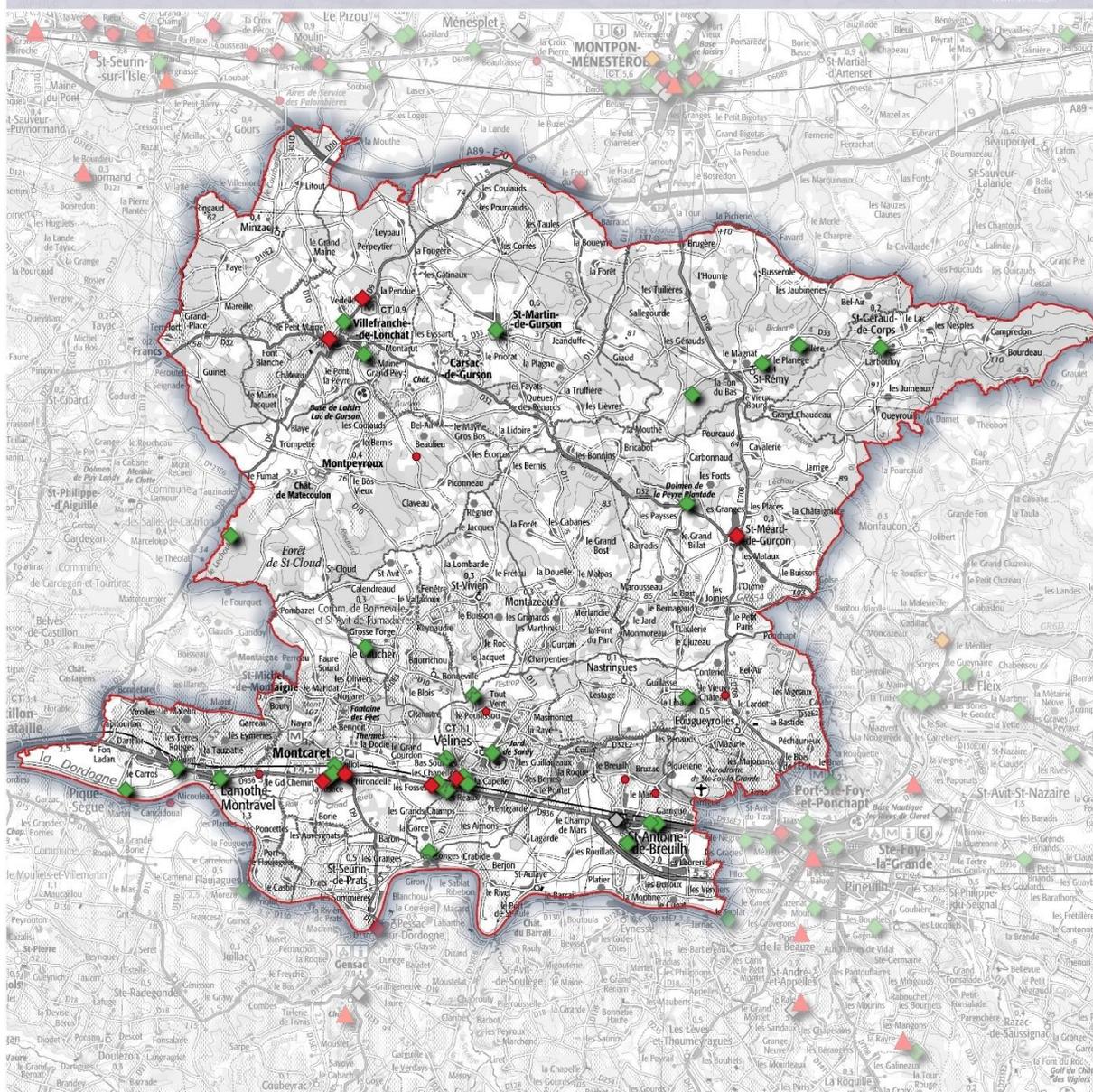
**Les communes de Lamothe-Montravel, Montcaret, Vélines, Saint-Seurin-de-Prats et Saint-Antoine-de-Breuilh sont concernées par le risque de rupture de barrages de Bort-les-Orgues.** La zone de submersion concerne la plaine alluviale de la Dordogne et pénètre légèrement les talwegs attenants.

#### C.1.3.2.4 Les sites et sols pollués

La base de données BASOL n'identifie aucun site sur le territoire de Montaigne Montravel et Gurson.

En revanche, la base de données BASIAS recense de nombreux anciens sites industriels sur l'ensemble du territoire avec une densité particulière sur les communes de Montcaret (9 sites) et Vélines (7 sites). Au total, 38 sites sont recensés par la base de données BASIAS au sein de la Communauté de Communes.

# Pollution des sols et anciens sites industriels



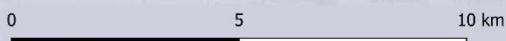
- ▲ Sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL)
- Etablissements déclarants des rejets et transferts de polluants

- ▭ Limites de la Communauté de communes de Montaigne Montravel et Gurson
- ⋯ Communes

### Anciens sites industriels et activités de service

- ◆ En activité
- ◆ Activité terminée
- ◆ Partiellement réaménagé et partiellement en friche
- ◇ Non défini

Sources : Géorisques (BASIAS, BASOL)  
 Fond : Map data ©IGN SCAN100  
 GERA 2022 - N° A22021



Carte 23 : Sites et sols pollués

## C.1.4 Réseaux

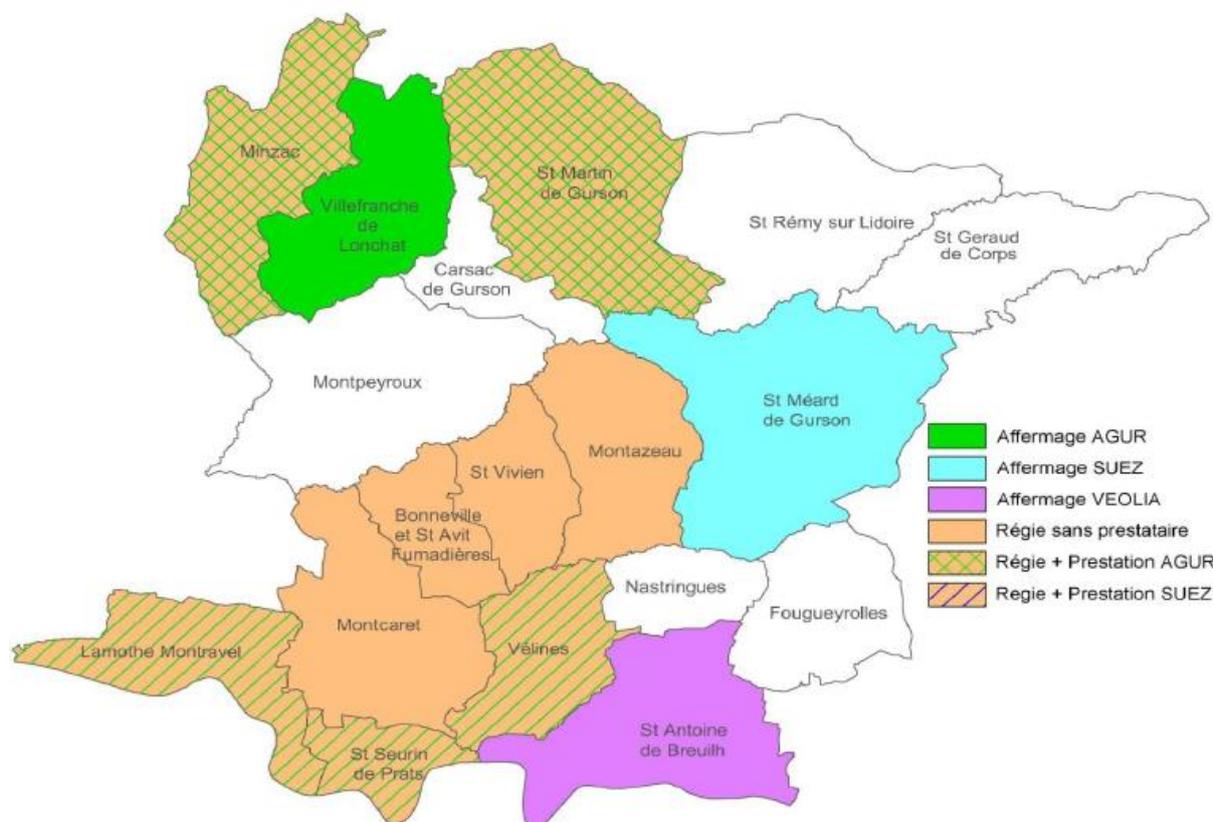
### C.1.4.1 Assainissement

#### ➤ L'assainissement collectif

Selon les RPQS 2020 du service public d'assainissement collectif, la compétence se répartit de la manière suivante sur le territoire intercommunal :

- Les communes de Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières, Lamothe-Montravel, Minzac, Montazeau, Montcaret, Saint-Martin-de-Gurson, Saint-Seurin-de-Prats, Saint-Vivien et Vélines sont exploitées dans le cadre de la Régie Communautaire ;
- Les communes de Saint-Antoine-de-Breuilh, Saint-Méard-de-Gurçon et Villefranche-de-Lonchat sont exploitées dans le cadre de contrats de délégation de service public ;
- Les communes de Carsac-de-Gurson, Fougueyrolles, Montpeyroux, Nastringues, Saint-Géraud-de-Corps et Saint-Rémy-sur-Lidoire ne disposent pas de service d'assainissement collectif.

Lorsqu'il existe, le périmètre du zonage d'assainissement collectif concerne essentiellement les bourgs.



Carte 24 : Exploitation du service d'assainissement collectif sur le territoire intercommunal

L'état des lieux en matière d'assainissement collectif est traduit dans le tableau ci-après.

**Etat de saturation des stations d'épuration (STEP) de Montaigne Montravel et Gurson – Données RPQS 2020 et SIEAG 2020**

Commune	Nom STEP	Capacité (EH)	Charge organique théorique			Charge moyenne arrivant à la STEP			Pourcentage moyen de saturation		
			DBO5 kg/j	DCO kg/j	Volume (m3/j)	DBO5 kg/j	DCO kg/j	Volume (m3/j)	DBO5 kg/j	DCO kg/j	Volume (m3/j)
Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières	Bourg	230	14.0	28.0	35.0	4	10	12	29 %	36 %	33 %
Lamothe-Montravel	Bourg	900	54.0	108.0	135.0	35	55	116	64 %	51 %	86 %
Minzac	Le Litout	100	6.0	12.0	15.0	2.3	5.6	7.5	39 %	47 %	50 %
	Terrefort	40	-	-	6.0	-	-	-	-	-	-
Montazeau	Bourg	240	15.0	22.0	36.0	3.8	11	7.9	25 %	50 %	22 %
	Font du parc, Le Gurcan et Brunet	140	8.7	17.0	21.0	0.3	0.8	11	3.8 %	4.7 %	50 %
Montcaret	Communale	850	51.0	81.0	135.0	16	44	47	31 %	54 %	35 %
Saint-Antoine-de-Breuilh	Communale	1 500	90.0	135.0	225.0	30	90	151	33 %	67 %	67 %
Saint-Martin-de-Gurson	Bourg	350	22.0	44.0	54.0	4.3	11	14	20 %	24 %	27 %
Saint-Méard-de-Gurçon	Communale	350	20.0	40.0	55.0	9.4	25	32	47 %	63 %	59 %
Saint-Vivien	Bourg	250	15.0	30.0	38.0	4.7	9.2	8.9	32 %	31 %	24 %
Vélines	Les Réaux 2	800	48.0	72.0	120.0	45	108	81	93 %	113 %	67 %
Villefranche-de-Lonchat	Bourg n°2	515	31.0	62.0	77.0	22	65	53	73 %	106 %	69 %

13 stations d'épuration sont dénombrées sur le territoire de la Communauté de communes (dont une ayant une capacité de plus de 1000 EH). A noter que la STEP de la commune de Vélines gère également une partie des effluents de Saint-Seurin-de-Prats (issus du hameau Les Granges).

Aucune station n'est considérée non conforme. Toutefois, les stations de Vélines et Villefranche-de-Lonchat présentaient en 2020 un taux de saturation significatif en ce qui concerne le paramètre DCO.

### ➤ L'assainissement non collectif

Le SPANC de la Communauté de communes de Montaigne Montravel et Gurson, auquel toutes les communes de l'intercommunalité sont aujourd'hui rattachées, indique que le nombre d'installations d'assainissement non collectif en 2020 s'élève à 4 530 pour une population desservie estimée à 8 801 habitants.

Durant l'année 2020, le SPANC a réalisé 67 contrôles de bonne exécution des installations neuves ou réhabilitées, ainsi que 122 contrôles des installations existantes. En revanche, le taux de conformité des installations contrôlées n'est pas renseigné.

Le SPANC est exploité dans le cadre d'un contrat de délégation de service public de type affermage avec la société AGUR, pour une durée de 8 ans à compter du 01/01/2017.

*Les bâtiments susceptibles de changer de destination étant positionnés à l'écart des principales zones urbaines constituées, ces derniers devront faire l'objet de l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif s'ils n'en sont pas déjà dotés en raison de leur non raccordement aux réseaux d'assainissement collectif.*

#### **C.1.4.2 Eaux pluviales**

Selon les informations disponibles dans le rapport de présentation du PLUi, la grande majorité des communes ne disposent pas de réseau d'eaux pluviales. Cependant, pour les communes ayant engagé des travaux dans les bourgs, une séparation des réseaux eaux pluviales/ eaux usées a été opérée.

Ainsi, les communes de Villefranche-de-Lonchat, Saint-Vivien, Vélines, Saint-Martin-de-Gurson, Saint-Géraud-de-Corps et Saint-Antoine-de-Breuilh présentent pour partie des réseaux d'eaux pluviales dans leur centre-bourg.

#### **Enjeux liés au ruissellement**

Au regard de la topographie du territoire, les talwegs et les lits des cours d'eau sont bien marqués, assurant leur rôle accumulateur des eaux pluviales.

L'urbanisation sur la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson est majoritairement de type collinaire (les bourgs étant localisés en sommet de coteau), sauf en ce qui concerne les bourgs des communes du Sud du territoire, installés sur les hautes terrasses de la vallée de la Dordogne en aval des coteaux marquant les limites de la plaine alluviale.

Toutefois, il convient de mettre en exergue que des difficultés liées à la mauvaise prise en charge des eaux de ruissellement sont apparues ces dernières années sur de nombreuses communes de la vallée de la Dordogne. Le ruissellement est aussi observé sur des terrains argileux cultivés de vignes où l'eau a tendance à suivre les rangs sans pénétrer le sol. Les communes les plus artificialisées implantées sur des hauteurs évacuent leurs eaux de pluie vers les communes situées en contrebas, qui se retrouvent exposées à des risques d'inondations.

Les communes des collines du Landais, même si elles restent peu concernées, sont également potentiellement exposées à des phénomènes locaux de ruissellement intempestifs, pouvant générer ponctuellement des inondations locales, voire des glissements de terrain, dès lors qu'une urbanisation trop ambitieuse, conduite sans réflexion préalable sur la gestion des eaux pluviales, se trouverait en amont de zones urbanisées existantes ou à cheval sur des lignes préférentielles d'écoulement des eaux.

### C.1.4.3 Eau potable

Le service public de l'eau potable des communes de la communauté est assuré par l'intermédiaire de deux syndicats :

- Le SIAEP de Montpon-Villefranche au Nord. Le SIAEP, qui regroupe 7 communes de la CC (Carsac-de-Gurson, Minzac, Montpeyroux, Saint-Géraud-de-Corps, Saint-Martin-de-Gurson, Saint-Rémy et Villefranche-de-Lonchat), a délégué l'exploitation du service d'eau potable dans le cadre d'un contrat d'affermage d'une durée de 18 ans à compter du 1<sup>er</sup> Juillet 2011 à la société AGUR. Le syndicat est propriétaires des ouvrages et gère les investissements ;
- Le SMDE24 via la CT-Vélines au Sud. La SMDE, qui regroupe 11 communes de la CC (Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières, Fougueyrolles, Lamothe-Montravel, Montazeau, Montcaret, Nastringues, Saint-Antoine-de-Breuilh, Saint-Méard-de-Gurçon, Saint-Seurin-de-Prats, Saint-Vivien et Vélines) a délégué l'exploitation du service d'eau potable dans le cadre d'un contrat d'affermage d'une durée de 12 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la société SUEZ. Le syndicat est propriétaires des ouvrages et gère les investissements.

Ainsi, 3 captages actifs assurent l'alimentation en eau potable des communes du SIAEP Montpon-Villefranche et 3 captages actifs assurent celle des communes de la CT-Vélines. Des périmètres de protection ont été mis en place autour de ces captages et font l'objet de déclarations d'utilité publique (DUP). Seuls 2 de ces captages sont en revanche localisés sur le territoire de la Communauté de communes (cf. tableau ci-dessous).

**A noter qu'un nouveau captage devrait être mis en service prochainement sur la commune de Montcaret. Il s'agit du captage « Le Pinta » localisé à proximité de celui déjà existant sur la commune. Selon les informations fournies dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas, ce forage exploitera les sables de l'Éocène à un débit maximal de 200 m<sup>3</sup>/h.**

Enfin, plusieurs forages non destinés à l'adduction en eau potable par les services publics sont recensés sur le territoire intercommunal :

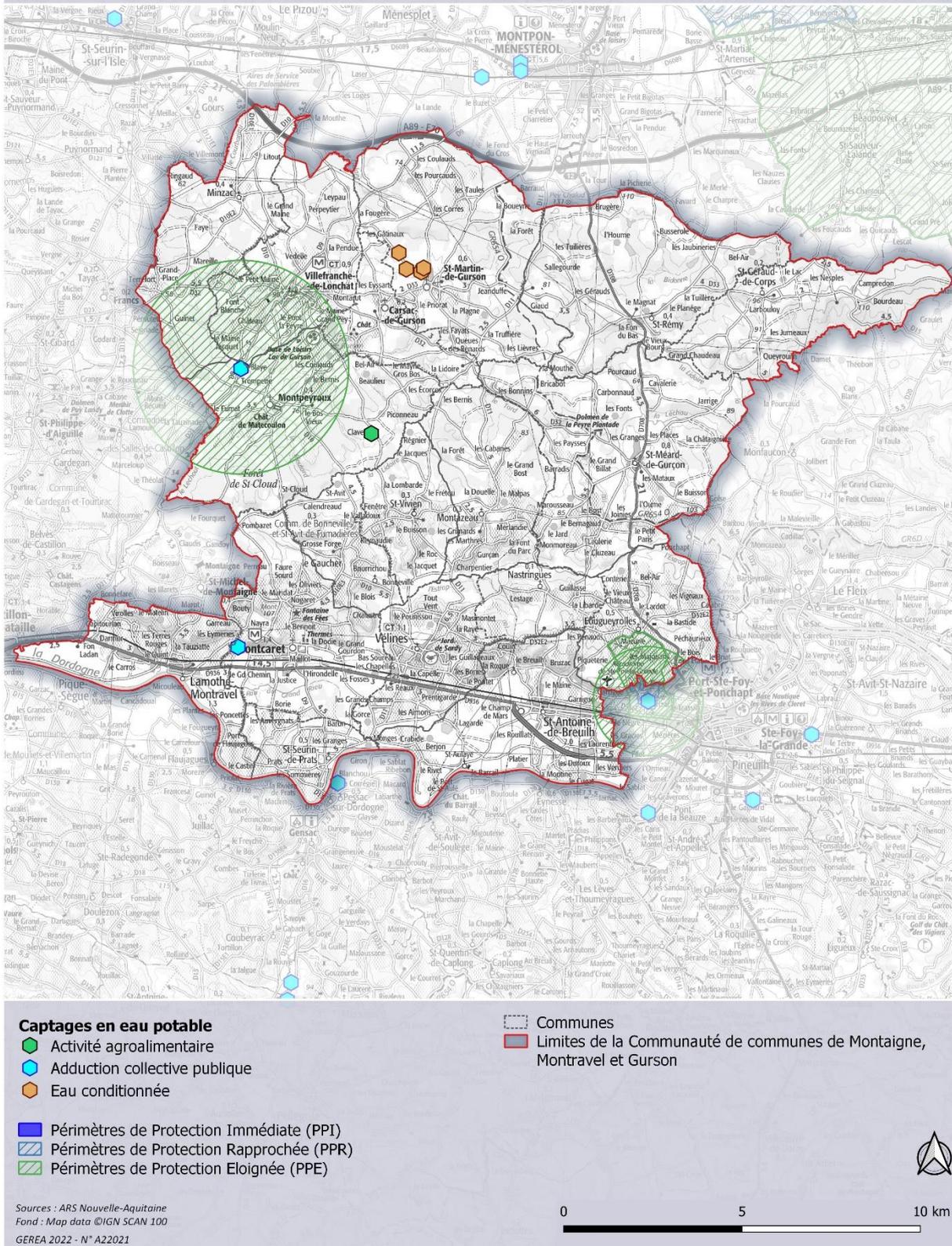
- Un forage destiné à l'activité agro-alimentaire est présent sur la commune de Montpeyroux. Il est exploité par la SARL Marceteau au niveau du lieu-dit Claveau ;
- 5 forages destinés au conditionnement de l'eau sont présents sur la commune de Saint-Martin-de-Gurson. Ils sont exploités par l'entreprise CGES Cristalline Saint-Médard implantée sur la commune.

**Captages pour l'alimentation en eau potable – Données ARS et RPQS des services d'eau potable**

Commune	Nom du captage	Maître d'ouvrage	Nappe captée	Débits autorisés (m <sup>3</sup> /an)	Volumes prélevés (m <sup>3</sup> )	Périmètre de protection			Date de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
						Immédiate	Rapprochée	Eloignée	
Montcaret	Jourget (Le Roc de Montcaret)	SIAEP de Vélines	Sables de l'Éocène	4 000 m <sup>3</sup> /jour	-	X	X	-	03/07/1989

Commune	Nom du captage	Maître d'ouvrage	Nappe captée	Débits autorisés (m³/an)	Volumes prélevés (m³)	Périmètre de protection			Date de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
						Immédiate	Rapprochée	Eloignée	
Montpeyroux	Trompette	SIAEP de Montpon-Villefranche	-	3 000 m³/jour	266 850 (en 2021)	X	-	X	10/09/1993
Montpon-Ménéstérol	Ruisseau Noir F1	SIAEP de Montpon-Villefranche	Campanien	350 000	801 140 (en 2021)	X			19/07/2007
	Ruisseau Noir F3	SIAEP de Montpon-Villefranche	Campanien	300 000		X			
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	Puits de Garrigues	SIAEP de Vélines	Nappe alluviale de la Dordogne	340 000	-	X	X	X	01/12/2015
	F2 Garrigue	SIAEP de Vélines	Sables de l'Eocène inférieur	600 000	-	X			23/03/2018

# Captages en eau potable et périmètres de protection



Carte 25 : Captages en eau potable et périmètres de protection

## C.1.5 Nuisances

### C.1.5.1 Les voies de circulation

Les communes de Minzac et Saint-Martin-de-Gurson sont concernées par le classement sonore de l'**autoroute A89** (arrêté préfectoral du 6 novembre 2015 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Dordogne – routes nationales, autoroute A89 et voies ferrées). De même, les communes de Lamothe-Montravel, Montcaret, Vélines et Saint-Antoine-de-Breuilh sont concernées par le classement sonore des départementales **RD936 et RD936-E2** (arrêté préfectoral du 6 novembre 2015 concernant cette fois les routes départementales).

Les communes considérées sont ainsi concernées par le bruit des infrastructures routières.

#### Tronçons routiers concernés par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres – Sources : arrêtés préfectoraux du 6 Novembre 2015 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Dordogne

voie	Communes impactées	nom tronçon	début tronçon	fin tronçon	Tissu Bâti	Catégorie bruit	largeur secteur affecté Bruit
A89	Moulin-Neuf / Minzac / Ménesplet / St-Martin-de-Gurson / Montpon-Ménéstérol	A89-1	entrée Dordogne	sortie 12 Montpon-Ménéstérol	ouvert	2	250 m

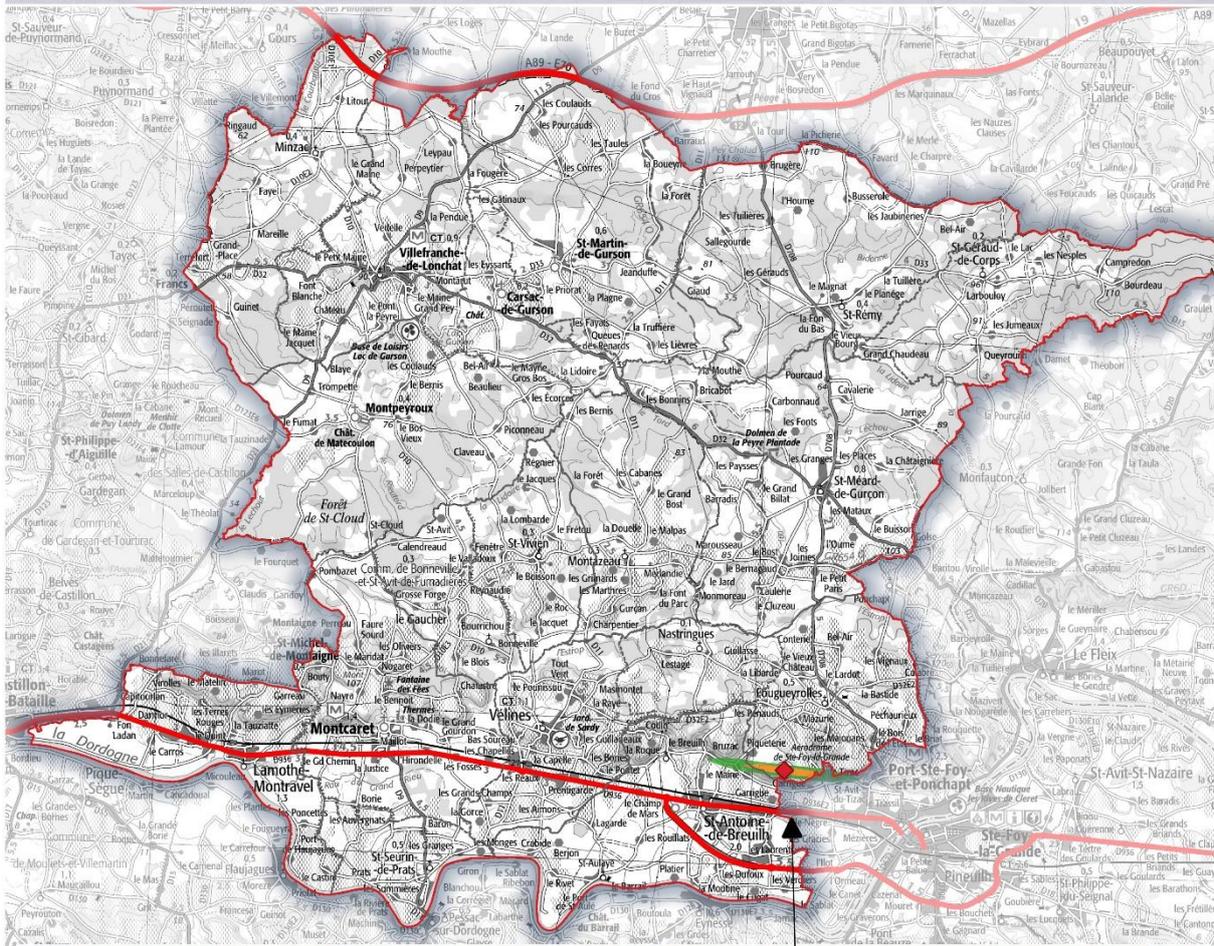
Voie	communes impactées	nom tronçon	début tronçon	fin tronçon	tissu bâti	cat. de bruit	largeur secteur affecté bruit
D936	St-Antoine de Breuilh/Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	D936-6	département Gironde	limitation 110 km/h	ouvert	3	100 m
D936	St-Antoine-de-Breuilh	D936-7	limitation 110 km/h	limitation 110 km/h	ouvert	3	100 m
D936	St-Antoine-de-Breuilh	D936-8	D936E2	limitation 110 km/h	ouvert	3	100 m
D936	St-Antoine-de-Breuilh / Vélines	D936-9	D936 rond-point Champ de Mars	entrée les Réaux	ouvert	3	100 m
D936	Vélines	D936-10	entrée les Réaux	sortie les Réaux	ouvert	4	30 m
D936	Montcaret / Vélines	D936-11	sortie les Réaux	entrée de Montcaret	ouvert	3	100 m
D936	Montcaret	D936-12	entrée de Montcaret	sortie de Montcaret	ouvert	4	30 m
D936	Montcaret / Lamothe-Montravel	D936-13	sortie de Montcaret	entrée de Lamothe-Montravel	ouvert	3	100 m
D936	Lamothe-Montravel	D936-14	entrée de Lamothe-Montravel	sortie de Lamothe-Montravel	ouvert	4	30 m
D936	Lamothe-Montravel	D936-15	sortie de Lamothe-Montravel	départ Gironde	ouvert	3	100 m
D936E2	Port-Ste-Foy-et-Ponchapt/Saint-Antoine-de-Breuilh	D936E2-2	sortie Port-Ste-Foy	entrée St-Antoine-de-Breuilh	ouvert	3	100 m
D936E2	Saint-Antoine-de-Breuilh	D936E2-3	entrée St-Antoine-de-Breuilh	rue des Ecoliers	ouvert	4	30 m
D936E2	Saint-Antoine-de-Breuilh	D936E2-4	rue des Ecoliers	rue de la Gare	ouvert	5	10 m
D936E2	Saint-Antoine-de-Breuilh	D936E2-5	rue de la Gare	sortie St-Antoine-de-Breuilh	ouvert	4	30 m
D936E2	Saint-Antoine-de-Breuilh	D936E2-6	sortie St-Antoine-de-Breuilh	D936 rond-point du Champ de Mars	ouvert	3	100 m

L'A89 et la RD936 sont également concernées par la Directive européenne sur le bruit dans l'environnement qui définit trois échéances au cours desquelles des cartes de bruit stratégiques et des Plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) doivent être établis pour les routes supportant un trafic supérieur à 3 millions de véhicules par an (soit 8.200 véh/jour) et les voies ferrées supportant un trafic supérieur à 30.000 trains par an (soit 82 trains/jour). La troisième échéance de cette Directive sur le département de la Dordogne a été approuvée le 21 février 2020 (pour la période 2018-2023).

### C.1.5.2 Aérodrome de Sainte-Foy-la-Grande

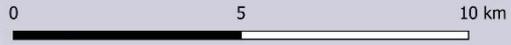
L'aérodrome de Sainte Foy La Grande se trouve sur la commune de Fougueyrolles. Cet aérodrome est doté d'un Plan d'Exposition au Bruit approuvé par arrêté préfectoral le 05 mars 1985.

# Nuisances sonores (routes et Plan d'exposition au bruit (PEB))



- Routes
- PEB :**
- ◆ Aéroport avec PEB
- Zone B
- Zone C
- Limites de la Communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson
- Communes

Sources : Direction Générale de l'Aviation Civile, BD TOPO  
 Fond : Map data ©IGN SCAN100  
 GERA 2022 - N° A22021



Carte 26 : Nuisances sonores

### **C.1.6 Analyse approfondie de l'état initial de l'environnement au droit des nouveaux STECAL envisagés**

Les parcelles envisagées pour chaque site d'étude non déjà aménagé et nécessitant la création d'un STECAL objet de la présente modification ont fait l'objet d'une expertise naturaliste faune-flore-habitats-zones humides le 12 mai 2022 réalisée par Gérald DUPUY, chargé d'études faune et Laura POINSOTTE, chargée d'études botaniste, tous deux salariés permanents au GEREÀ. A noter que les investigations ont souvent été réalisées sur une zone d'étude plus large que le périmètre finalement retenu du STECAL.

Les fiches ci-après synthétisent les observations et enjeux naturalistes mis en exergue, en l'état actuel des connaissances. Elles sont complétées par un état initial plus fin en matière de risques naturels et technologiques et zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel, paysager et culturel ou encore en termes de réseaux.

## Carsac-de-Gurson – Création zone NThI (Le Brandeau)



### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

### Trame verte et bleue :

Le site d'étude n'est localisé au sein d'aucun réservoir de biodiversité identifié à l'échelle régionale ou intercommunale. En revanche, il est situé à proximité d'un corridor secondaire identifié au PLUi (le site et ses alentours présentant également un caractère boisé).

Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à un boisement sur une lande mésophile.

### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

#### Les mammifères :

- Aucune espèce observée, le site est trop fréquenté (fond de jardin) pour accueillir des mammifères à enjeu.

#### L'avifaune :

- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée ;  
- Cinq espèces communes, non menacées, dont quatre protégées ont été observées sur le site.

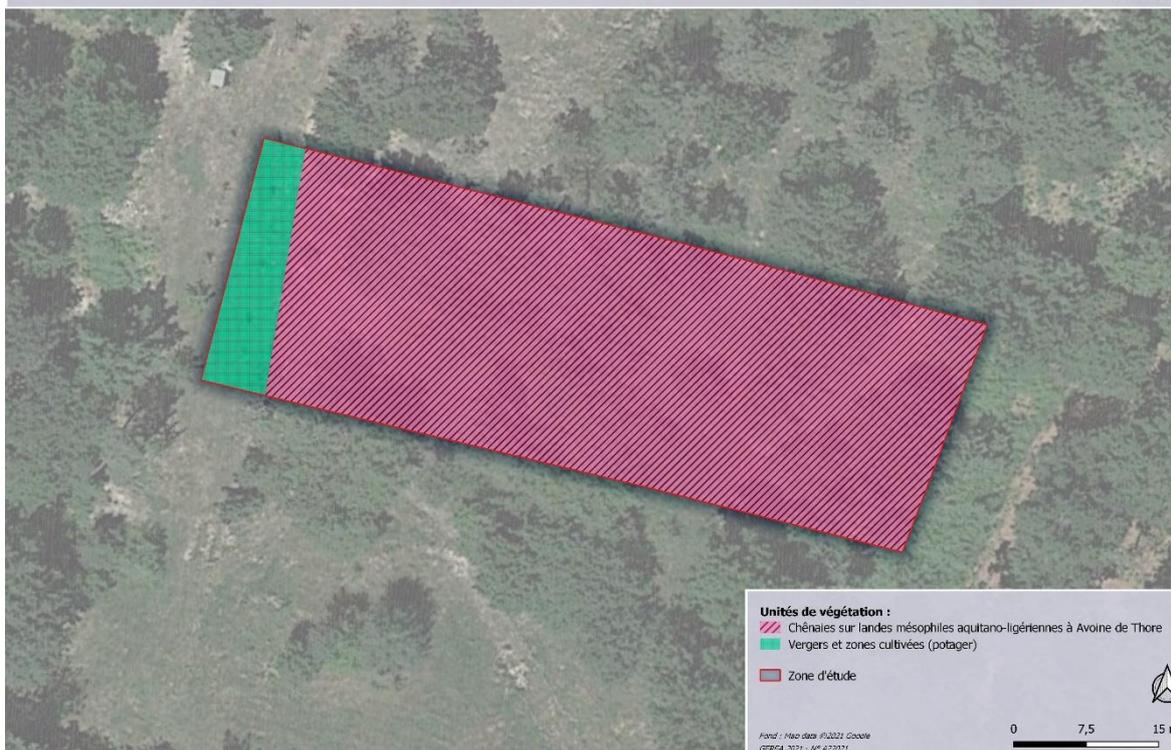
#### L'herpétofaune :

- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. **Le site ne présente pas d'atout particulier pour leur reproduction ;**  
- Une espèce d'intérêt communautaire bénéficiant d'une protection intégrale a été observée : la Couleuvre verte est jaune ;

<b>Carsac-de-Gurson – Création zone NThI (Le Brandeau)</b>	
	<p><u>Les papillons de jour :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce d'intérêt communautaire bénéficiant d'une protection intégrale n'a été observée. Bien qu'une très faible surface de molinie soit observée sur le site, celle-ci semble beaucoup trop réduite pour accueillir du Fadet des laïches ;</li> <li>- Une espèce bénéficiant d'une protection partielle a été observée en accouplement : le <b>Damier de la succise</b>.</li> </ul> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une espèce protégée intégralement et d'intérêt communautaire a été observée sous forme d'indices : le <b>Grand Capricorne du chêne</b>. En effet, trois arbres présentant des indices de sa présence ont été recensés en limite du site.</li> </ul> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce observée.</li> </ul>
Flore/Habitats	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux landes mésophiles.</li> <li>- <b>Pas d'espèce exotique envahissante répertoriée.</b></li> <li>- Habitats principaux présents : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site est recouvert d'une chênaie de Chênes pédonculés et de Chênes tauzins sur une lande mésophiles aquitano-ligériennes à Avoine de Thore ;</li> <li>• Une yourte est présente à l'Ouest du site sur une lande mésophile entretenue ;</li> <li>• A l'extrémité Ouest, se trouve une zone cultivée (potager et verger).</li> </ul> </li> <li>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></li> </ul>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</b></li> <li>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</b></li> </ul>

Carsac-de-Gurson – Création zone NThl (Le Brandeau)

Occupation du sol



Occupation du sol.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune	<p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une espèce protégée et d'intérêt communautaire est suspectée aux alentours du site d'étude : l'<b>Engoulevent d'Europe</b>.</li> </ul> <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat de la couleuvre verte et jaune ;</li> <li>- Habitat favorable pour deux espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : le Lézard vert occidental et le Lézard des murailles.</li> </ul> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les arbres présentant des indices de présence du Grand Capricorne sont également favorables pour une espèce quasi-menacée en Europe mais non protégée : le <b>Lucane cerf-volant</b>.</li> </ul>		
Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale, le site est très homogène.		
Zone humide « potentielle »	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td data-bbox="443 1792 1010 1877" style="text-align: center;">Pédologie</td> <td data-bbox="1010 1792 1394 1877" style="text-align: center;">Botanique</td> </tr> </table>	Pédologie	Botanique
Pédologie	Botanique		

Faune patrimoniale protégée et/ou menacée recensée



**Herpetofaune**  
**Les reptiles bénéficiant d'une protection intégrale (individus + habitats) :**  
 ★ Couleuvre verte et jaune  
 // Habitats potentiels des reptiles protégés

**Insectes**  
**Les papillons bénéficiant d'une protection partielle (individus seulement) :**  
 ▲ Damier de la succise  
**Les coléoptères saproxylophages bénéficiant d'une protection intégrale (individus + habitats) :**  
 ■ Grand capricorne

□ Zone d'étude

Plan : Map data ©2021 Google  
 GERE 2021 - N°A23/21

0 7,5 15 m



Faune

**Sensibilité écologique globale**  
 (en l'état actuel des connaissances)

Faible

Modéré

Forte

**Commentaires :**

Le site correspond à une chênaie de chênes pédonculés et de chênes tauzins sur une lande mésophile aquitano-ligérienne à Avoine de Thore. Une yourte et un espace cultivé (verger, potager) sont présents à l'extrémité Ouest du site.

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

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

**Pour la faune, l'enjeu semble globalement modéré, avec la présence de quelques arbres à Grand capricorne, du Damier de la succise et de la Couleuvre verte et jaune.**

**Risques naturels et technologiques**

Risques naturels : Site sensible au risque feu de forêt (caractère boisé) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles

Risques technologiques : Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.

<b>Carsac-de-Gurson – Création zone NThI (Le Brandeau)</b>	
<b>Réseaux</b>	
Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.
<b>Préconisation (s) :</b>	
<p><b>Au regard des enjeux naturalistes identifiés et de la nature de la demande qui consiste en la pérennisation de la yourte installée, les aménagements doivent se limiter à la partie Ouest du site étudié, en conservant au maximum le site dans son état actuel.</b></p>	

## Carsac-de-Gurson – Création zone NThI (Brandeau sud)



### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

### Trame verte et bleue :

Le site d'étude est localisé en bordure d'un patch du réservoir de biodiversité régional associé à la « forêt de Saint-Cloud et vallée de Lidoire ». Ce réservoir est retrouvé à l'échelle intercommunale et au sein du site qui présente un caractère général boisé.

Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à un boisement mésophile.

### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Des indices de présence de trois espèces communes et non protégées ont été observés : la Taupe d'Europe, le Chevreuil européen et le Sanglier.</li></ul> <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseaux à fort enjeu ;</b></li><li>- Quatre espèces communes, non menacées, dont trois protégées ont été observées sur le site.</li></ul> <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. Néanmoins en limite Ouest (extérieure) de l'aire d'étude, <b>la présence d'une petite mare favorable à la reproduction des amphibiens est notée ;</b></li></ul>
-------	--

<b>Carsac-de-Gurson – Création zone NThI (Brandeau sud)</b>	
	<p>- Aucun reptile n'a été observé sur le site.</p> <p><u>Les odonates : période de prospection non adapté</u></p> <p>- Aucune espèce observée. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</b></p> <p><u>Les papillons de jour : période de prospection non adaptée</u></p> <p>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. - Une espèce commune, ni protégée ni menacée, a été observée : le Tircis.</p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <p>- Aucune espèce protégée à enjeu de conservation n'a été observée.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <p>- Aucune espèce observée.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux boisements mésophiles.</p> <p>- <b>Pas d'espèces exotiques envahissantes répertoriées.</b></p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site est recouvert d'une chênaie aquitannique de Chênes pédonculés dominés en sous-bois par le Lierre grimpant, le Brachypode des bois, la Lâche glauque, la Garance voyageuse, le Chèvrefeuille des bois, ...</li> </ul> <p>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></p>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<p>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</b></p> <p>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</b></p>

Occupation du sol

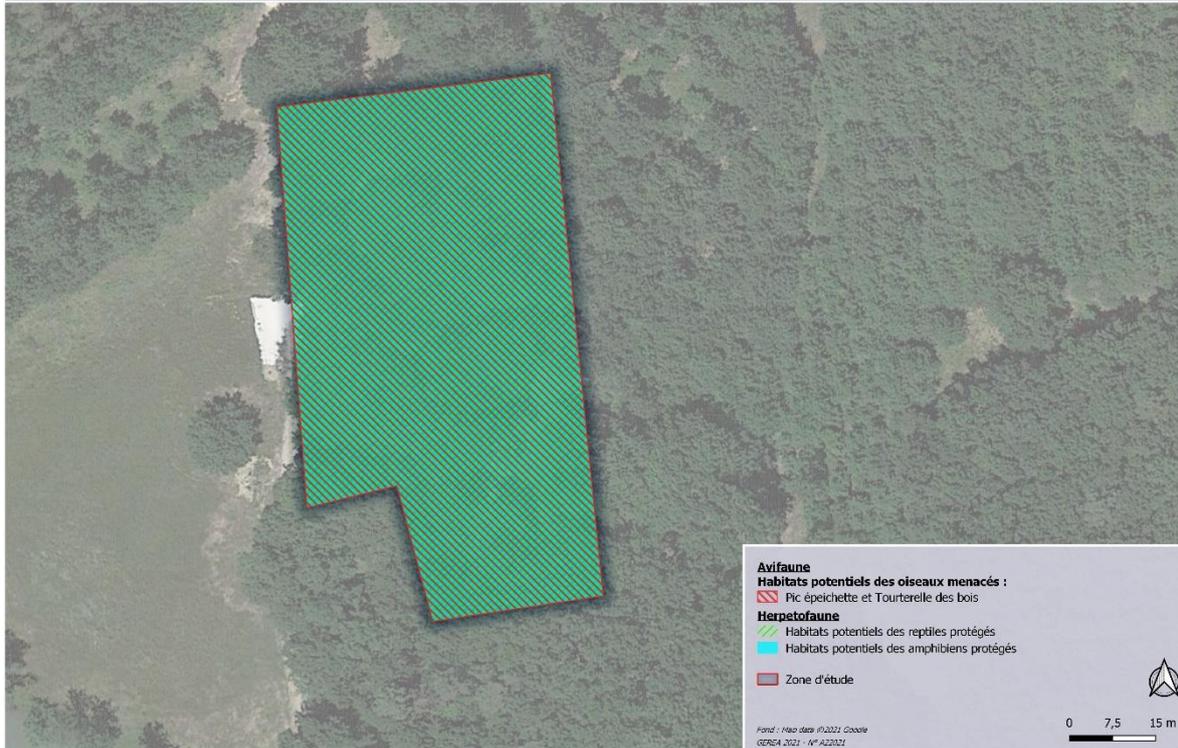


Occupation du sol.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une espèce quasi-menacée mais non protégée est susceptible de fréquenter le site pour l'alimentation sur le site : le <b>Putois d'Europe</b>.</li> </ul> <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat favorable pour des oiseaux rares et menacés : le <b>Pic épeichette</b> et la <b>Tourterelle des bois</b> ;</li> <li>- Site de reproduction pour les oiseaux « communs ».</li> </ul> <p><u>L'herpétofaune : (période de prospection non adaptée)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat potentiel d'hivernation pour les certains amphibiens articles 2 et 3 (Grenouille agile, Salamandre tachetée et Crapaud commun) ;</li> <li>- Habitat favorable pour plusieurs espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : le Lézard vert occidental, le Lézard des murailles et au groupe des couleuvres.</li> </ul>		
Flore/Habitats	<p>Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale, le site est floristiquement très homogène.</p>		
Zone humide « potentielle »	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">Pédologie</td> <td style="width: 50%;">Botanique</td> </tr> </table>	Pédologie	Botanique
Pédologie	Botanique		

Faune patrimoniale protégée et/ou menacée recensée



Faune

Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	<u>Faible</u>	<u>Modéré</u>	<u>Forte</u>
--	---------------	---------------	--------------

**Commentaires :**

Le site correspond à une chênaie de chênes pédonculés au sous-bois herbacé dominé par le lierre grimpant, le brachypode des bois, la laîche glauque, la garance voyageuse, le chèvrefeuille des bois, ...

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

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

**Pour la faune, les enjeux se limitent aux oiseaux forestiers/de lisières et à l'herpétofaune. La proximité du site avec un étang renforce l'intérêt de ce dernier dans les cycles biologiques de certains groupes faunistiques notamment les amphibiens.**

**Risques naturels et technologiques**

Risques naturels	Site sensible au risque feu de forêt (caractère boisé) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles
Risques technologiques	Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.

**Carsac-de-Gurson – Création zone NThI (Brandeau sud)**

**Réseaux**

Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.

**Préconisation (s) :**

Les aménagements devront être limités dans l'espace tout en conservant l'identité paysagère du site. Il sera préférable de favoriser des implantations au niveau des trouées existantes, les arbres ( $\varnothing$  40 cm) devront être préservés ainsi que les lisières.

## Montazeau – Création zone NThl



### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

### Trame verte et bleue :

Le site d'étude est localisé entre plusieurs patchs du réservoir de biodiversité associé à la « forêt de Saint-Cloud et vallée de Lidoire » identifié à l'échelle régionale et intercommunale. Le site en lui-même est situé en bordure d'un boisement mais présente un caractère boisé moins important. Il est en revanche concerné par le corridor écologique principal identifié dans le PLUi.

Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des prairies mésophiles ponctuées de feuillus.

### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Des indices de présence d'une espèce commune et non protégées ont été observés : la Taupe d'Europe ;</li><li>- Aucun arbre sur le site ne semble favorable aux gîtes de chauves-souris.</li></ul> <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseau à fort enjeu ;</b></li><li>- Neuf espèces communes, non menacées, dont six protégées ont été observées sur le site et à proximité.</li></ul> <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. <b>Toutefois, la présence d'un bassin d'orage à sec lors de l'expertise menée est à noter.</b></li><li>- Aucun reptile n'a été observé sur le site.</li></ul>
-------	---

<b>Montazeau – Création zone NThI</b>	
	<p><u>Les odonates :</u> - Aucune espèce observée, la période de prospection n'est pas adaptée. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</b></p> <p><u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour le Fadet des laïches et le Damier de la Succise.</b></p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été observée.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce observée.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles.</p> <p>- <b>Pas d'espèce exotique envahissante répertoriée.</b></p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La majorité du site est en prairie mésophile de fauche, commune, peu à moyennement diversifiée avec la Flouve odorante, l'Achillée millefeuille et le Plantain lancéolé comme espèces dominantes. Quelques Chênes pédonculés sont dispersés sur cette prairie ;</li> <li>• Aux extrémités Ouest et Est, sont présentes des chênaies pédonculées sur fourrés ;</li> <li>• Au Nord-Ouest du site, se trouve un bassin temporaire.</li> </ul> <p>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></p>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<p>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</b></p> <p>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</b></p>

## Montazeau – Création zone NThI

### Occupation du sol



Occupation du sol.

### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune	<u>L'avifaune :</u>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux espèces protégées rares et menacées pourraient fréquenter le site au niveau des arbres isolés : le <b>Verdier d'Europe</b> et/ou le <b>Serin cini</b> ;</li> <li>- Site de reproduction pour les oiseaux « communs ».</li> </ul>	
Flore/Habitats	<u>L'herpétofaune :</u>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une espèce bénéficiant d'une protection intégrale pourrait se reproduire dans le bassin d'orage et hiverner sur les marges : le <b>Crapaud calamite</b> ;</li> <li>- Habitat favorable pour plusieurs espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : le Lézard vert occidental, le Lézard des murailles, Couleuvre helvétique puis couleuvre verte et jaune.</li> </ul>	
	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.	
Zone humide « potentielle »	Pédologique	Botanique

## Montazeau – Création zone NThI

### Faune patrimoniale protégée et/ou menacée recensée



### Faune

Sensibilité écologique globale  
(en l'état actuel des connaissances)

Faible

Modéré

Forte

#### Commentaires :

Le site correspond à une prairie mésophile de fauche ponctuée de chênes pédonculés. Des chênaies pédonculées sont présentes aux extrémités est et ouest du site. Un bassin temporaire est présent au nord-ouest du site.

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

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

**Pour la faune, l'enjeu principal se limite à la présence ou non du Crapaud calamite au niveau du bassin d'orage.**

#### Risques naturels et technologiques

Risques naturels : Site sensible au risque feu de forêt (bordure de boisement) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles

Risques technologiques : Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.

<b>Montazeau – Création zone NThI</b>	
<b>Réseaux</b>	
Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.
<b>Préconisation (s) :</b>	
Sans objet.	

## Saint-Géraud-de-Corps – Création zone NTh (Grand Jar)



### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

### Trame verte et bleue :

Le site d'étude est localisé au sein du réservoir de biodiversité régional associé au massif du Landais (réservoir toutefois non identifié à l'échelle intercommunale). Le site présente effectivement un caractère boisé, toutefois le réservoir est associé à la sous-trame des boisements de conifères alors que l'on retrouve plutôt des feuillus sur le site.

Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des secteurs de boisements et de prairies mésophiles.

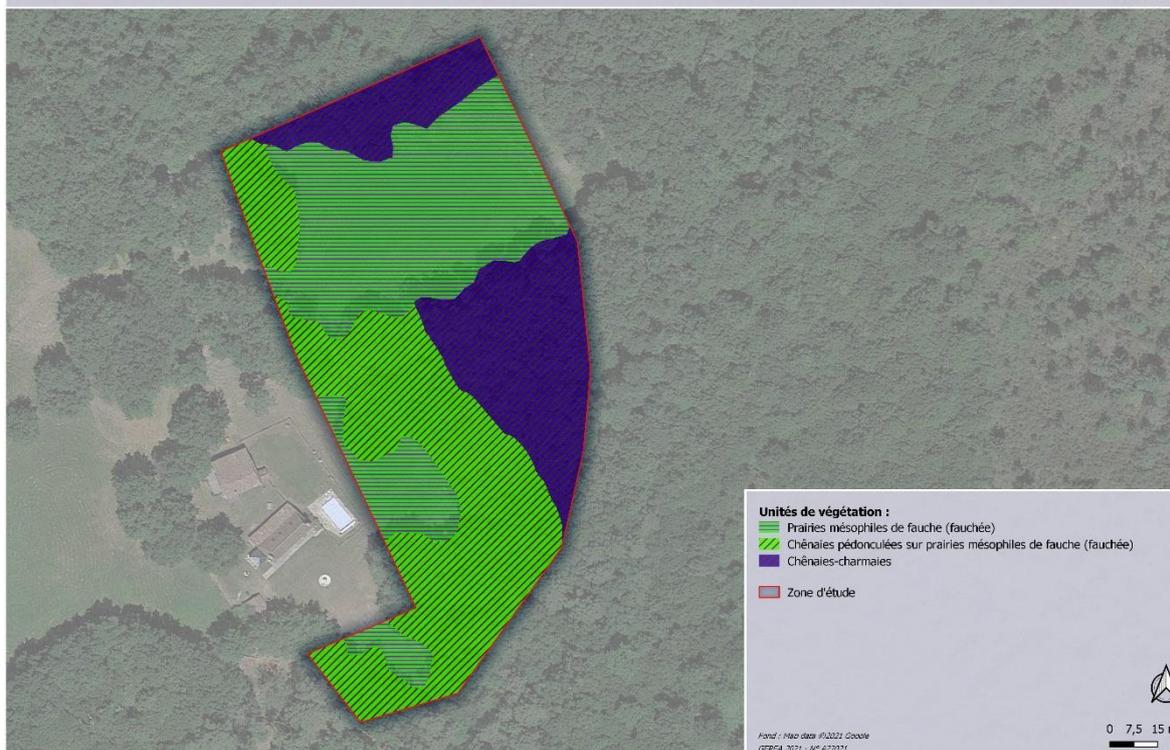
### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Des indices de présence de trois espèces communes et non protégées ont été observés : la Taupe d'Europe, le Chevreuil et le Sanglier ;</li><li>- De nombreux arbres relativement âgés sont présents sur le site.</li></ul> <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseaux à fort enjeu ;</b></li><li>- Dix espèces communes, non menacées, dont huit protégées ont été observées sur le site.</li></ul>
-------	--

<b>Saint-Géraud-de-Corps – Création zone NTh (Grand Jar)</b>	
	<p><u>L'herpétofaune</u> : période d'observation non adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour leur reproduction ;</b></li> <li>- Aucun reptile n'a été observé sur le site (la période n'était toutefois pas adaptée à l'observation ce taxon).</li> </ul> <p><u>Les odonates</u> : période d'observation non adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce n'a été observée. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</b></li> </ul> <p><u>Les papillons de jour</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour le Fadet des laïches et le Damier de la Succise ;</b></li> <li>- Une espèce commune, ni protégée ni menacée, a été observée : le Tircis.</li> </ul> <p><u>Les insectes saproxylophages</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée sous forme d'indices : le <b>Grand Capricorne du chêne</b>. En effet, deux arbres présentant des indices de sa présence ont été recensés sur le site.</li> </ul> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce observée.</li> </ul>
Flore/Habitats	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies et boisements mésophiles.</li> <li>- <b>Pas d'espèces exotiques envahissantes répertoriées.</b></li> <li>- Habitats principaux présents : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site est majoritairement recouvert d'une prairie mésophile de fauche (fauchée lors de l'inventaire naturaliste). Sur la moitié Ouest du site, cette prairie entretenue est recouverte d'une chênaie aquitanaise de Chênes pédonculés.</li> <li>• A l'Est et au Nord du site, est présente une chênaie-charmaie au sous-bois non entretenue et dominé par le Lierre grimpant, le Fragon et le Brachypode des bois.</li> </ul> </li> <li>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></li> </ul>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</b></li> <li>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</b></li> </ul>

## Saint-Géraud-de-Corps – Création zone NTh (Grand Jar)

### Occupation du sol



### Occupation du sol.

#### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

#### Faune

##### Les mammifères :

- La présence (en alimentation) d'une espèce forestière protégée est suspectée : la **Genette d'Europe** ;
- De nombreux mammifères non protégés tels que le blaireau, le renard roux, le loir gris peuvent fréquenter le site.
- Le site est relativement favorable **aux gîtes et à la chasse de chauves-souris. Les chiroptères utilisent les trous de pic, notamment ceux du Pic épeiche (espèce contactée).**

##### L'avifaune :

- Site de reproduction pour les oiseaux forestiers ou de lisières. Les futaies de chênes assez âgées sont très favorables aux picidés (famille des pics).

##### L'herpétofaune :

- Habitat favorable pour quatre espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : le Lézard vert occidental, le Lézard des murailles, la couleuvre d'Esculape et la couleuvre verte et jaune.

##### Les insectes saproxylophages :

- Les arbres du site sont favorables pour une espèce quasi-menacée en Europe mais non protégée : le **Lucane cerf-volant**.

Saint-Géraud-de-Corps – Création zone NTH (Grand Jar)			
Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.		
Zone humide « potentielle »	Pédologique	Botanique	
<p><b>Faune patrimoniale protégée et/ou menacée recensée</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Faune</b></p>			
Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	<u>Faible</u>	<b>Modérée</b>	<u>Forte</u>
<p><b>Commentaires :</b></p> <p>La partie ouest du site correspond à une chênaie mésophile sur une prairie mésophile de fauche. A l'Est et au Nord du site, se trouve une chênaie-charmaie au sous-bois non entretenu.</p> <p><b>Pour la flore et les habitats, aucun enjeu avéré ou potentiel ne ressort.</b></p> <p><b>Aucune zone humide botanique n'a été recensée et n'est probablement présente.</b></p> <p><b>Pour la faune, le massif forestier est très favorable à l'avifaune et aux mammifères, notamment les chiroptères forestiers qui sont inféodés à la disponibilité des loges de pics.</b></p>			
<p><b>Risques naturels et technologiques</b></p>			
Risques naturels	Site sensible au risque feu de forêt (caractère boisé) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles		

<b>Saint-Géraud-de-Corps – Création zone NTh (Grand Jar)</b>	
Risques technologiques	Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.
<b>Réseaux</b>	
Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.
<b>Préconisation (s) :</b>	
Les boisements et ses lisières doivent être préservés en l'état. L'implantation de structures doit privilégier le secteur de la prairie.	

## Saint-Géraud-de-Corps – Création zone Ny (Gué de la résine)



### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

### Trame verte et bleue :

Le site d'étude n'est localisé au sein d'aucun réservoir de biodiversité identifié à l'échelle régionale ou intercommunale.

Le boisement rivulaire en bordure nord-est du site est identifié comme une zone à dominante humide d'EPIDOR.

### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à une prairie mésophile.

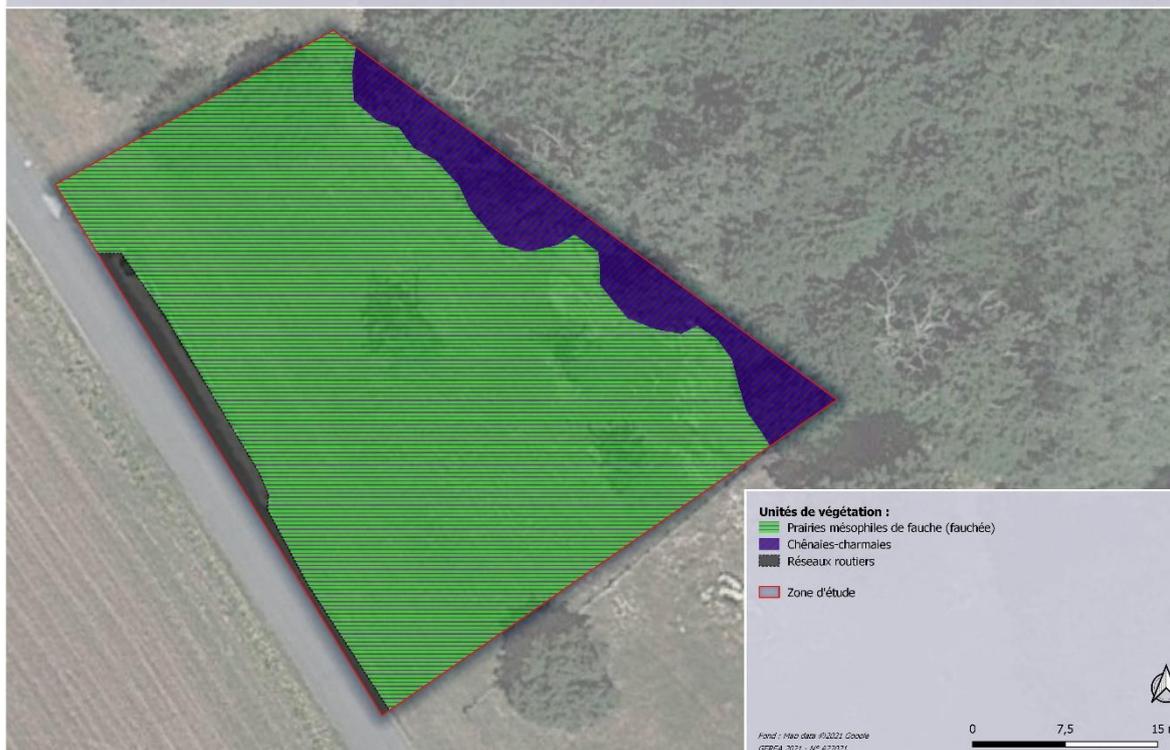
### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Des indices de présence d'une espèce commune et non protégée ont été observés : la Taupe d'Europe.</li></ul> <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseaux à fort enjeu ;</b></li><li>- Neuf espèces communes, non menacées, dont six protégées ont été observées sur le site et à proximité.</li></ul> <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. <b>La présence d'un petit ruisseau sur la limite du site Nord-Est est toutefois notée.</b></li><li>- Un reptile d'intérêt communautaire et protégé : le lézard des murailles, il s'agit d'une espèce extrêmement commune dans la région.</li></ul>
-------	--

<b>Saint-Géraud-de-Corps – Création zone Ny (Gué de la résine)</b>	
	<p><u>Les odonates : période d'observation inadaptée</u> - Aucune espèce observée. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</b></p> <p><u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour le Fadet des laïches et le Damier de la Succise.</b></p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u> - Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée sous forme d'indices : le <b>Grand Capricorne du chêne</b>. En effet, trois arbres présentant des indices de sa présence ont été recensés sur le site et/ou à proximité.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> -Aucune espèce observée.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles.</p> <p>- <b>Pas d'espèces exotiques envahissantes répertoriées.</b></p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site est recouvert d'une prairie mésophile de fauche (fauchée lors de l'inventaire naturaliste) ponctuée de quelques Chênes pédonculés et Chênes tauzins ;</li> <li>• A l'extrémité est du site, se trouve une chênaies-charmaies.</li> </ul> <p>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></p>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<p>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</b></p> <p>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</b></p>

## Saint-Géraud-de-Corps – Création zone Ny (Gué de la résine)

### Occupation du sol



Occupation du sol.

### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune	<p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Site d'alimentation pour quelques espèces communes.</li> </ul> <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence suspectée d'une espèce d'amphibien bénéficiant d'une protection partielle : <b>la Salamandre tachetée</b>, au niveau d'un petit cours d'eau situé en limite Nord-Est du site.</li> <li>- Habitat favorable pour deux espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : le Lézard vert occidental et le Lézard des murailles.</li> </ul>		
Flore/Habitats	<p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les arbres présentant des indices de présence du Grand Capricorne sont également favorables pour une espèce quasi-menacée en Europe mais non protégée : le <b>Lucane cerf-volant</b>.</li> </ul>		
Zone humide « potentielle »	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">Pédologique</td> <td style="width: 50%;">Botanique</td> </tr> </table>	Pédologique	Botanique
Pédologique	Botanique		

Saint-Géraud-de-Corps – Création zone Ny (Gué de la résine)

Faune patrimoniale protégée et/ou menacée recensée



Faune

Sensibilité écologique globale  
(en l'état actuel des connaissances)

**Faible**

**Modéré**

**Forte**

**Commentaires :**

Le site correspond à une prairie mésophile de fauche (fauchée lors de l'inventaire naturaliste). L'extrémité est du site est occupé par une chênaie-charmaie.

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

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

**Pour la faune, les enjeux se limitent aux arbres à Grand Capricorne (avéré) et la lisière Nord du site avec la présence d'un petit cours d'eau susceptible d'accueillir la Salamandre tachetée.**

**Risques naturels et technologiques**

Risques naturels : Site sensible au risque feu de forêt (bordure de boisement), exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles et zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappe (de type inondation de cave, l'eau ne dépassant le niveau du terrain naturel).

Risques technologiques : Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.

**Saint-Géraud-de-Corps – Création zone Ny (Gué de la résine)**

**Réseaux**

Assainissement | Site d'étude en assainissement non collectif.

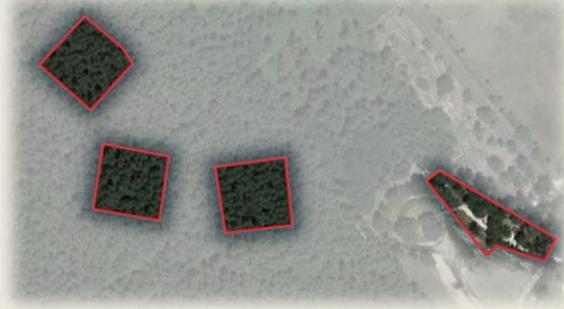
Eaux pluviales | Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).

Eau potable | Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.

**Préconisation (s) :**

Les arbres à Grand capricorne recensés devront être conservés.

## Saint-Rémy – Création/extension zones NTh (Gué de la résine)



### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

### Trame verte et bleue :

Le site d'étude n'est localisé au sein d'aucun réservoir de biodiversité identifié à l'échelle régionale ou intercommunale. Vu le caractère boisé de celui-ci, il peut en revanche être considéré au sein du corridor principal identifié à l'échelle intercommunale.

Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des secteurs de pinèdes sur landes mésophiles ou sur pelouses.

### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucune espèce observée, les sites d'études ne présentent pas d'atout particulier pour l'accueil de mammifères à enjeu de conservation ;</li><li>- Aucun arbre favorable aux chauves-souris n'a été observé.</li></ul> <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée ;</li><li>- Une espèce rare et menacée a été observée au niveau du plan d'eau : <b>la Tourterelle des bois</b> ;</li><li>- Huit espèces communes, non menacées, dont sept protégées ont été observées sur le site.</li></ul> <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. <b>Seul le site le plus à l'Est présente des atouts pour l'accueil des amphibiens</b> ;</li><li>- Aucun reptile n'a été observé sur le site. <b>Le site à le plus l'Est présente des atouts pour l'accueil des reptiles inféodés aux milieux aquatiques.</b></li></ul>
-------	---

**Saint-Rémy – Création/extension zones NTh (Gué de la résine)**

	<p><u>Les odonates : période de prospection non adaptée</u>          - Aucune espèce d'intérêt patrimonial (protégée et/ou menacée) n'a été observée. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe ;</b>          - une espèce commune observée, non protégée sur le site le plus à l'Est : l'Agriion élégant.</p> <p><u>Les papillons de jour :</u>          - Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour le Fadet des laïches.</b>          - le Damier de la succise (espèce protégée) a été observé en dehors des sites.</p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u>          - Aucune espèce à enjeu n'a été observée.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u>          - Aucune espèce n'a été observée.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux landes mésophiles et pelouses sableuses.</p> <p>- <b>Pas d'espèces exotiques envahissantes répertoriées.</b></p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A l'extrémité Est, le site est majoritairement recouvert de pinèdes et d'alignement de pins maritimes sur pelouses sableuses. Ce site est en bordure d'un plan d'eau au Sud. Un aménagement urbain est également présent sur le site ;</li> <li>• Pour les 3 autres secteurs à l'Ouest, le site au Nord-Ouest est occupé par une pinède sur fourrés et landes mésophiles à Fougère aigle. Sur le site au Sud-Ouest est présent une pinède sur des fourrés mésoacidiphiles. Le dernier site, au Sud-Est, est recouvert d'une pinède sur landes mésophiles à Fougère aigle.</li> </ul> <p>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></p>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<p>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</b></p> <p>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</b></p>

Saint-Rémy – Création/extension zones NTh (Gué de la résine)

Occupation du sol



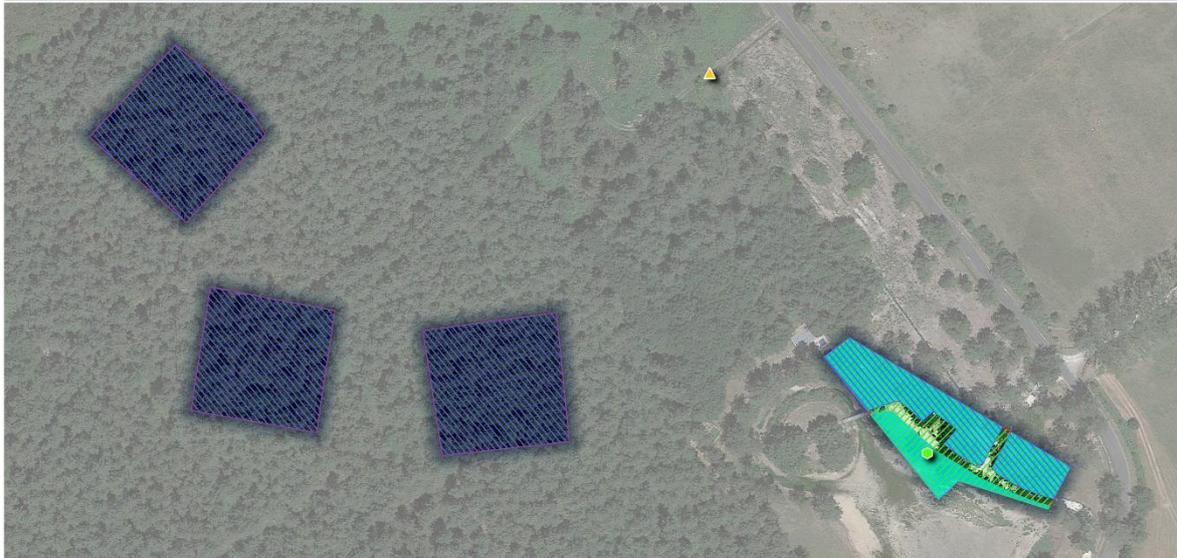
Occupation du sol.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune	<p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une espèce protégée et d'intérêt communautaire est suspectée dans l'ensemble des sites : <b>l'Engoulevent d'Europe</b>.</li> <li>- le massif autour est favorable à la Tourterelle des bois, mais les secteurs visés par l'étude <u>ne semblent pas favorables à la reproduction de l'espèce</u>.</li> <li>- Site de reproduction pour les oiseaux « communs ».</li> </ul>		
Faune	<p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux espèces bénéficiant d'une protection intégrale pourraient se retrouver en hibernation sur le site le plus à l'Est uniquement : <b>le Crapaud calamite et la Grenouille agile ;</b></li> <li>- Habitat favorable pour des espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) sur le site le plus à l'Est : <b>le Lézard vert occidental, le Lézard des murailles, la Couleuvre vipérine et la Couleuvre helvétique.</b></li> </ul>		
Flore/Habitats	<p>Bonnes potentialités pour la flore patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) des milieux sablonneux tels que les Lotiers protégés (Lotier grêle et Lotier hispide : enjeux faibles car communs et non menacés bien que protégés) au niveau des pelouses sous pinèdes, sur le site à l'extrémité est.</p>		
Zone humide « potentielle »	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Pédologique</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Botanique</td> </tr> </table>	Pédologique	Botanique
Pédologique	Botanique		

Saint-Rémy – Création/extension zones NTh (Gué de la résine)

Faune patrimoniale protégée et/ou menacée recensée



**Avifaune**  
**Les oiseaux menacés en France :**  
 ● Tourterelle des bois (Vulnérable)  
**Habitats potentiels des oiseaux de l'annexe I de la Directive Oiseaux :**  
 ■ Engoulement d'Europe

**Herpetofaune**  
 ■ Habitats potentiels des reptiles protégés  
 ■ Habitats potentiels des amphibiens protégés

**Insectes**  
**Les papillons bénéficiant d'une protection partielle (individus seulement) :**  
 ▲ Damier de la succise

■ Zone d'étude

Plan : Map data ©2021 Google  
 GERE 2021 - N°A23021

0 7,5 15 m

Faune

<b>Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)</b>	<b>Faible</b>	<b>Modéré</b>	<b>Forte</b>
--	---------------	---------------	--------------

**Commentaires :**

Le site à l'extrémité Est correspond à des pinèdes sur pelouses sableuses situées en bordure d'un plan d'eau présent au Sud du site. Pour les secteurs à l'Est, les trois sites sont occupés par des pinèdes sur landes mésophiles à fougères aigle et/ou des fourrés mésoacidiphiles.

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

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

Les enjeux écologiques potentiels se limitent à la présence possible de certaines espèces végétales protégées de pelouses sableuses, en particulier les Lotiers grêle et hispide qui, bien que protégés, sont très espèces très communes en Aquitaine.

**Pour la faune, les enjeux sont relativement élevés pour le site situé le plus à l'Est uniquement. La proximité du plan d'eau accroît la sensibilité écologique concernant certains groupes faunistique notamment les amphibiens et reptiles.**

**Risques naturels et technologiques**

Risques naturels	Site sensible au risque feu de forêt (caractère boisé) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles
------------------	---

<b>Saint-Rémy – Création/extension zones NTh (Gué de la résine)</b>	
Risques technologiques	Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.
<b>Réseaux</b>	
Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.
<b>Préconisation (s) :</b>	
L'aménagement doit être limité sur le site le plus à l'Est. Concernant les autres secteurs, le démarrage des travaux devra être réalisé en dehors de période d'installation de l'Engoulevent d'Europe.	

## Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)



### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

### Trame verte et bleue :

Le site d'étude n'est localisé au sein d'aucun réservoir de biodiversité identifié à l'échelle régionale ou intercommunale.

Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des secteurs de prairies mésophiles à mésohygrophiles.

### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucune espèce ou indice de présence n'a été observé. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil de mammifères à enjeu de conservation ;</li><li>- Aucun arbre ne semble favorable à l'installation de chauves-souris ;</li></ul> <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée au niveau de la haie en limite Nord-Ouest du site : <b>la Pie-grièche écorcheur ;</b></li><li>- Deux espèces protégées rares et menacées à proximité du site : <b>la Cisticole des joncs et le Faucon crécerelle ;</b></li><li>- Six espèces communes, non menacées, dont quatre protégées ont été observées sur le site.</li></ul> <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Une espèce d'amphibien protégée et d'intérêt communautaire a été contactée : la <b>Rainette méridionale. On note la présence de mares sur le site, éléments favorables pour la présence des amphibiens.</b></li></ul>
-------	---

<b>Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)</b>	
	<p>- Aucun reptile n'a été observé sur le site. La présence de mares sur le site représente un atout particulier les espèces inféodées aux milieux aquatiques.</p> <p><u>Les odonates :</u></p> <p>- Aucune espèce observée, la période de prospection n'est pas adaptée. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</b></p> <p><u>Les papillons de jour :</u></p> <p>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour l'Azuré du serpolet et le Damier de la Succise ;</b></p> <p>- La Damier de la succise a été observé à l'extérieur de la zone d'étude ;</p> <p>- Une espèce rare et menacée en région Aquitaine a été observée en limite du site: <b>le Gazé</b>, les plantes hôte de ce papillon sont le prunelier et l'aubépine. Ces arbustes composent les haies du site.</p> <p>- Une espèce commune, ni protégée ni menacée, a été observée : cuivré commun</p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <p>- Aucune espèce observée.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <p>- Aucune espèce observée.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles et zones humides.</p> <p>- <b>Pas d'espèce exotique envahissante répertoriée.</b></p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au Nord-Ouest du site, est présente une prairie mésohygrophile à joncs avec la Laïche cuivrée, la Laïche hérissée, la Houlque laineuse et le Liseron des haies comme espèces dominantes ;</li> <li>• Au Sud de cette prairie, un aménagement urbain (yourte) est présente sur une prairie de fauche (fauchée lors de l'inventaire naturaliste) ;</li> <li>• Deux mares sont présentes sur le site, l'une aux berges végétalisées de Jonc aggloméré, Iris des marais, Saule roux et Saule blanc et située dans un enclos animalier (oies). L'autre, plus au Sud, est également bordée de Jonc aggloméré, Lycope d'Europe, Iris des marais, Salicaire commune, ... ;</li> <li>• Le Sud du site, est recouvert par des prairies mésophiles, l'une de fauche à l'Ouest et l'autre pâturée par des chevaux à l'Est.</li> </ul> <p>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire.</b></p> <p>- Des habitats à enjeu modéré à fort sont présents dans le site d'étude, de par leur rôles et sensibilités écologiques supérieures : la prairie mésohygrophile à joncs, les deux mares aux berges végétalisées de joncs, iris des marais, lycope d'Europe, salicaire commune, ...</p>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<b>Trois types de végétations humides sont présentes à l'Ouest du site : berges/prairies mésohygrophiles à joncs et saulaies de saules roux et saules blancs.</b>

## Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)

### Occupation du sol



### Occupation du sol.

#### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une espèce quasi-menacée mais non protégée est suspectée de fréquenter les abords des mares en quête de nourriture : <b>le Putois d'Europe</b></li> </ul> <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat de reproduction de la <b>Pie-grièche écorcheur</b> au niveau de la haie au Nord-Ouest du site.</li> <li>- Site de reproduction pour les oiseaux « communs » dans les haies et arbres isolés ;</li> </ul> <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quatre espèces d'amphibiens d'intérêt communautaire et protégées intégralement sont suspectées : <b>le Triton marbré, le Pélodyte ponctué, la Grenouille agile ou le Crapaud calamite si ces mares sont très temporaires ;</b></li> <li>- Trois espèces bénéficiant d'une protection partielle (seuls les individus sont protégés) pourraient se retrouver au niveau des deux mares : <b>la Salamandre tachetée, le Triton palmé voire le Crapaud communs ;</b></li> <li>- Cinq espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : <b>les couleuvres (C. verte et jaune, C. helvétique et C. vipérine), le Lézard des murailles et le Lézard vert occidental.</b></li> </ul>
Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.

## Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)

Zone humide  
« potentielle »

Pédologique

Botanique

### Occupation du sol



Faune

Sensibilité écologique globale  
(en l'état actuel des connaissances)

Faible

Modéré

Forte

### Commentaires :

La partie Nord du site correspond à des prairies de fauche dont une mésohygrophiles à joncs. Deux mares aux berges végétalisées sont présentes sur le site ainsi qu'un aménagement urbain (yourte). La partie Sud du site est occupée par des prairies mésophiles de fauche ou pâturées.

**Pour la flore et les habitats, deux habitats à enjeu modéré à fort a été recensé sur le site.**

**Trois zones humides botaniques ont été recensées dans le site d'étude.**

**Pour la faune, les enjeux se limitent surtout aux abords des deux mares pour les amphibiens et reptiles. La haie située au Nord-Ouest du site constitue un enjeu de conservation en faveur de la Pie-grièche écorcheur.**

### Risques naturels et technologiques

Risques naturels

Site sensible au risque feu de forêt (boisement à moins de 200 m) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles

<b>Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)</b>	
Risques technologiques	Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.
<b>Réseaux</b>	
Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.
<b>Préconisation (s) :</b>	
<p>La haie située au Nord-Ouest doit être préservée. Les mares et leurs abords doivent être évités. Plus largement, les habitats naturels et d'enjeu modéré à fort méritent de faire l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les aménagements nécessaires au projet devront être réalisés en dehors des périodes sensibles de la faune.</p>	

## Vélines – Création zone At1 (Péquelèbre)



### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

En plus de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est également **localisé en bordure du périmètre de protection lié au monument historique du Château de la Raye** (monument partiellement inscrit situé à près de 300 m du site).

### Trame verte et bleue :

Le site d'étude n'est localisé au sein d'aucun réservoir de biodiversité identifié à l'échelle régionale ou intercommunale.

Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des secteurs de boisements anthropiques sur fourrés, de vignobles et de zones bâtis.

### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Une espèce commune, non protégée a été observée : <b>le Renard roux ;</b></li><li>- Les vieilles bâtisses sont favorables à l'accueil des chauves-souris.</li></ul> <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucune espèce protégée et d'intérêt communautaire n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseaux à fort enjeu ;</b></li><li>- Une espèce protégée rare et menacée a été observée en limite extérieure du site dans la vigne : <b>la Cisticole des joncs ;</b></li><li>- Sept espèces communes, non menacées, dont six protégées ont été observées sur le site.</li></ul>
-------	--

<b>Vélines – Création zone At1 (Péquelèbre)</b>	
	<p><u>L'herpétofaune :</u>  - Aucun amphibien n'a été observé sur le site. <b>Le site comprend plusieurs éléments favorables pour l'accueil d'amphibiens en reproduction ;</b>  - Aucun reptile n'a été observé sur le site (période non adaptée à l'observation).</p> <p><u>Les odonates :</u>  - Aucune espèce observée, la période de prospection n'est pas adaptée. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</b></p> <p><u>Les papillons de jour :</u>  - Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour l'Azuré du serpolet et le Damier de la Succise.</b></p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u>  - Aucune espèce à enjeu n'a été observée.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u>  - Aucune espèce n'a été observée.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux friches et boisements rudéraux ainsi qu'aux prairies mésophiles.</p> <p>- <b>Deux espèces exotiques envahissantes avérées en Nouvelle-Aquitaine</b> ont été répertoriées dans le site d'étude : <b>le Robinier faux-acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>) et l'Herbe de la pampa (<i>Cortaderia selloana</i>).</b></p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au Nord du site, sont présents plusieurs bâtiments bordés à l'Ouest par des bosquets anthropiques de Tilleuls et des fourrés de Sureaux noirs ;</li> <li>• A l'extrémité Est, se trouve un vignoble sur des prairies mésophiles rudérales entretenues ;</li> <li>• Le Sud-Ouest du site est recouvert par un bois anthropique de Frênes communs, Epicéas communs, Chênes rouge d'Amérique et de Saules sur des fourrés de Prunelliers, Sureaux noirs et ronciers ;</li> <li>• Une mare comblée par la végétation est localisée dans ce bois anthropique mais non accessible lors de l'inventaire naturaliste ;</li> <li>• Une autre mare sans végétation aquatique est présente au centre-ouest du site.</li> </ul> <p>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></p>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<p>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</b></p> <p>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</b></p>

## Vélines – Création zone At1 (Péquelèbre)

### Occupation du sol



Occupation du sol.

### Flore exotique envahissante avérée



Flore exotique envahissante.

## Vélines – Création zone At1 (Péquelèbre)

### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune	<p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Site de reproduction pour les oiseaux « communs ». La présence de rapaces nocturnes est suspectée au niveau du bâti existant.</li> </ul> <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une espèce bénéficiant d'une protection intégrale et d'intérêt communautaire est suspectée : <b>le Triton marbré</b> ;</li> <li>- Habitat favorable pour quatre espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : <b>le Lézard vert occidental, le Lézard des murailles, la Couleuvre verte et jaune et la Couleuvre helvétique.</b></li> </ul>		
Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale, le site est fermé par les fourrés et les ronciers.		
Zone humide « potentielle »	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">Pédologique</td> <td style="width: 50%;">Botanique</td> </tr> </table>	Pédologique	Botanique
Pédologique	Botanique		

### Faune patrimoniale protégée et/ou menacée recensée



Faune

Sensibilité écologique globale  
(en l'état actuel des connaissances)

Faible

Modéré

Forte

## Vélines – Création zone At1 (Péquelèbre)

### **Commentaires :**

La partie Nord du site correspond à une zone bâtie avec des bosquets de Tilleuls. A l'Est se trouve un vignoble sur des prairies entretenues. La partie Sud-Ouest du site est occupée par un boisement anthropique de frênes, chênes et épicéas sur des fourrés de prunelliers, sureaux noirs et ronciers. Deux mares sont présentes sur le site dont celle plus au Sud, comblée par la végétation et non accessible lors de l'inventaire naturaliste.

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

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

**Pour la faune, les enjeux se limitent autour de deux secteurs, au niveau du puisard (mare) et de la mare refermée par la végétation dans la partie Sud du site.**

### **Risques naturels et technologiques**

Risques naturels	Site sensible au risque feu de forêt (caractère boisé) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles
Risques technologiques	Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.

### **Réseaux**

Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.

### **Préconisation (s) :**

Préserver les habitats de reproduction des amphibiens identifiés (mares).

## C.2 Evaluation des incidences du projet de modification simplifiée sur l'environnement

### C.2.1 Rectification d'erreurs matérielles

#### C.2.1.1 La prise en compte d'une activité existante en zone N

##### ➤ Lamothe-Montravel

Les Carrières de Thiviers possèdent une autorisation d'exploiter sur l'ensemble de l'actuelle zone Ng, mais aussi sur d'autres parcelles, qui n'avaient pas été entièrement incluses lors de l'élaboration du PLUi. La dernière autorisation environnementale relative au renouvellement et à l'extension de cette carrière a été approuvée le 20 avril 2022. L'article 1.7.3 de cet arrêté fait notamment référence de la nécessité d'évolution du zonage du PLUi :

#### **Extrait de l'arrêté préfectoral du 20 avril 2022 portant autorisation environnementale à la société CARRIERE DE THIVIERS relatif au renouvellement et à l'extension de sa carrière sur la commune de Lamothe-Montravel**

##### **Article 1.7.3 : Compatibilité avec le règlement d'urbanisme**

Ces ouvrages et édifices restent soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;

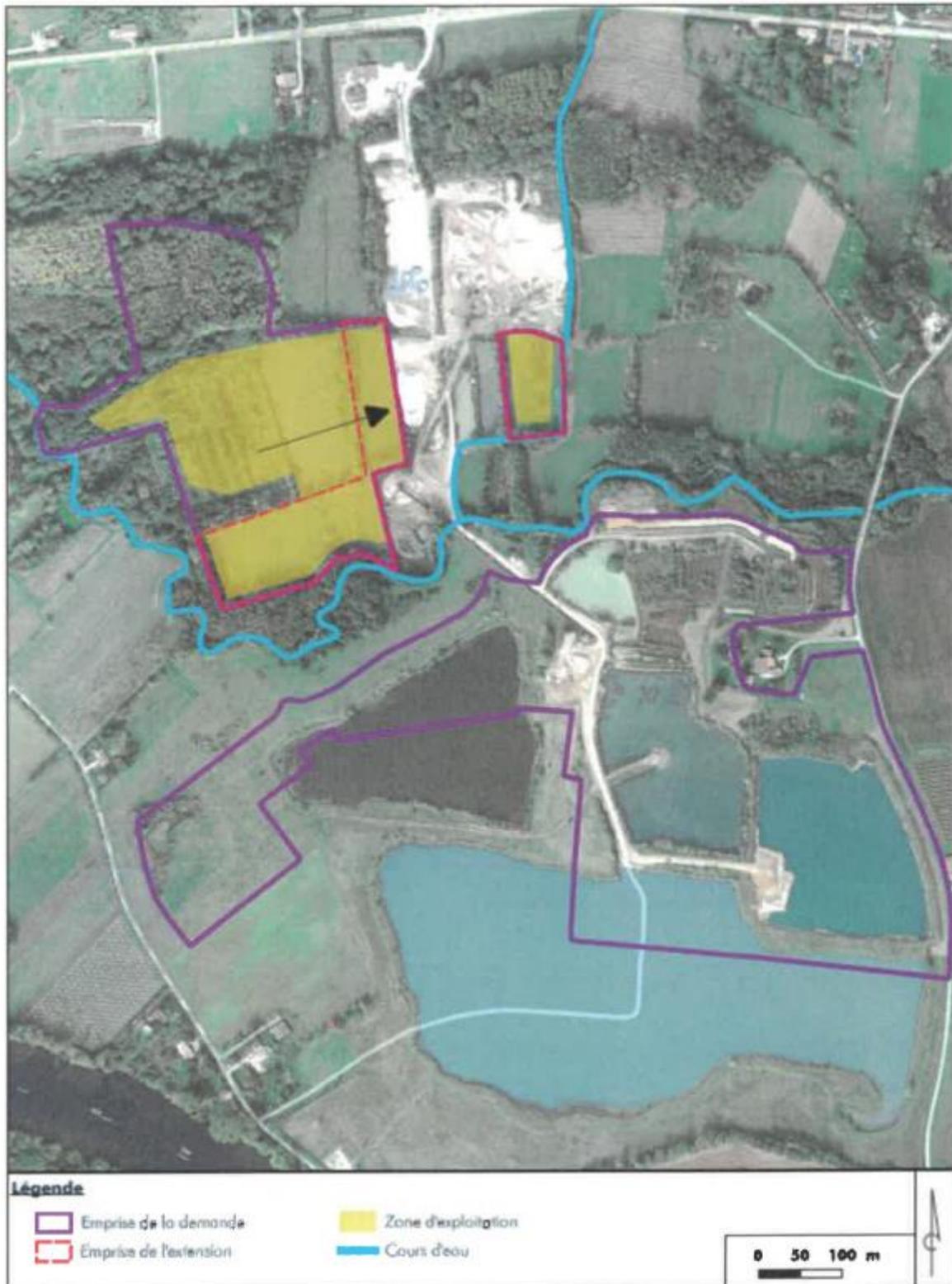
Les travaux de remise en état sont autorisés sur les parcelles visées à l'article 1.2.3.

L'extraction et la mise en valeur de la ressource naturelle sur les parcelles ci-dessous n'est autorisée qu'en cas de changement de zonage du PLUi autorisant l'exploitation de carrière.

Tableau parcellaire :

Section	Numéro des parcelles	Situation administrative	Superficie
			autorisée sous réserve de zonage PLUi favorable (m <sup>2</sup> )
AM	35	Renouvellement	4608
	36	Renouvellement	5453
	37	Renouvellement	7870
	38	Renouvellement	2608
	39	Renouvellement	4344
	41	Renouvellement	1320

Pour ce qui est des parcelles AK 250 et AK 251, elles font également l'objet de la présente modification car incluses dans l'emprise de l'autorisation, mais ne seront pas exploitées conformément au plan d'exploitation en annexe de l'arrêté.

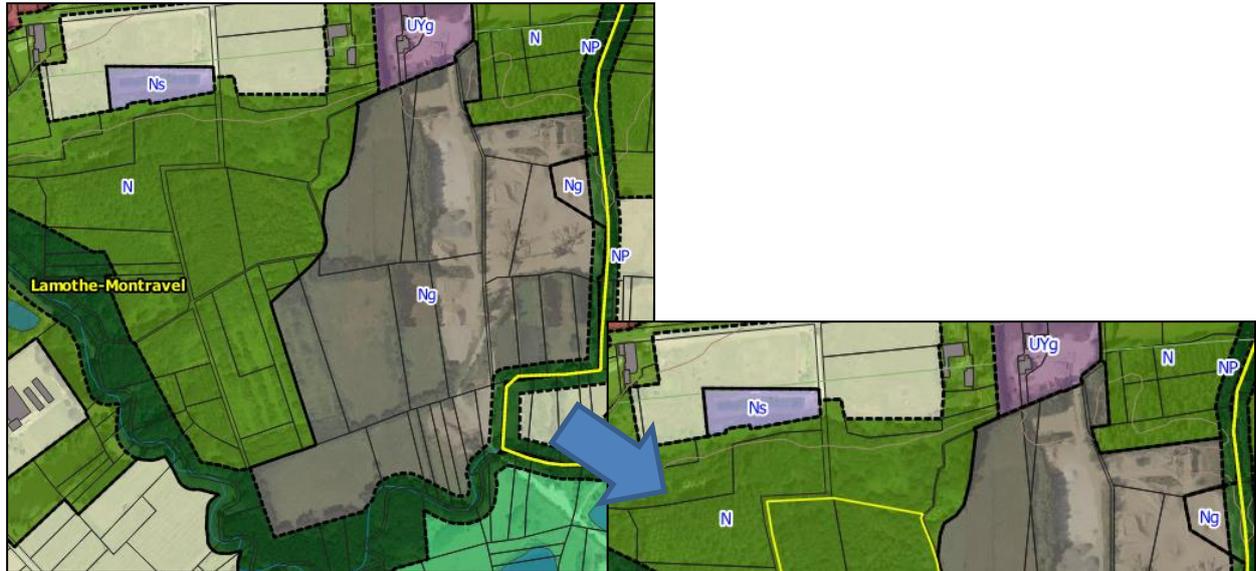


**Carte 27 : Plan d'exploitation de la Carrière de Thiviers (Source : Arrêté préfectoral du 20 avril 2022 portant autorisation environnementale)**

Le schéma ci-après présente le zonage actuel du PLUi, l'autorisation d'exploiter de la carrière (en jaune sur l'image de droite), et la proposition de zonage (limites rouges) qui intègre le périmètre complet, à l'exception de la parcelle en zone NP en accord avec les Carrières de Thiviers.

*Il s'agit ici de prendre en compte cette activité déjà existante sur le territoire et qui n'a pas été entièrement incluse lors de la définition du plan de zonage. Ces évolutions du plan de zonage ne génèrent donc aucune incidence particulière qui n'a pas déjà été prise en compte par les études réglementaires nécessaires à son autorisation d'exploitation.*

### Zonage actuel



### Zonage après modification simplifiée



### ➤ Saint-Antoine-de-Breuilh

Une demande de classement en secteur NThl (secteur à vocation d'accueil et hébergement touristique et autorisant des habitations légères de loisirs) avait été formulée à l'enquête publique lors de l'élaboration du PLUi, mais celle-ci n'avait pas été correctement renseignée (avec une erreur au niveau du numéro des parcelles notamment).

Il s'agissait d'une demande de régularisation de cabanes et cabanes dans les arbres (existantes donc – voir photo satellite ci-contre).

La présence de l'EBC n'entre pas en contradiction avec l'activité.

Le secteur NThl correspondant à l'activité existante représente 7200 m<sup>2</sup>.



### Zonage au PLUi actuel



### Zonage au PLUi modifié



*L'activité existante (cabanes dans les arbres) n'a pas été portée suite à l'enquête publique comme cela avait été acté. Bien que réduisant à la marge l'emprise de la zone NP délimitée, aucune incidence n'est générée sur la qualité des habitats naturels en présence en lien avec la conservation de l'emprise EBC existante.*

#### **C.2.2 Suppression ou création d'emplacements réservés**

La présente procédure de modification simplifiée vise à :

- Supprimer 7 emplacements réservés, les bénéficiaires associés ayant renoncé à faire jouer les prérogatives leur ayant été consenties pour diverses raisons (ou l'aménagement projeté a depuis été réalisé) ;
- Remplacer un emplacement réservé existant (accès vers une zone 1AU) par un nouvel ER en lieu et place de celui supprimé ;
- Créer cinq (dont un en lieu et place d'un ER existant dans le PLUi approuvé) nouveaux emplacements réservés.

##### **C.2.2.1 Suppression d'emplacements réservés**

La suppression des 7 emplacements réservés devenus inutiles aura une **incidence positive**. Les suppressions sont justifiées par un abandon de l'intérêt de la délimitation de l'emplacement réservé.

##### **C.2.2.2 Remplacement de l'emplacement réservé n°2 de Carsac-de-Gurson**

L'emplacement réservé n°2 de la commune de Carsac-de-Gurson, visant à réaliser un accès par l'Est (via le hameau de la coopérative) vers la zone 1AUb du centre-bourg, est supprimé par la présente procédure et remplacé par la création d'un nouvel emplacement réservé situé directement au Sud de celui existant. Celui-ci sera indicé





➤ Saint-Vivien

Création de l'emplacement réservé n°11 de la commune afin de permettre la mise en place d'une bâche incendie. D'une superficie de 360 m<sup>2</sup>, cet emplacement réservé prend place au sein d'une zone UE.



De plus, l'emplacement réservé n°6 de la commune, destiné à l'élargissement et à la sécurisation de la route du Vignoble, n'a pas été acquis au moment d'une première vente. La présente procédure de modification simplifiée vise ainsi à remettre en place cet emplacement réservé d'une superficie de 171 m<sup>2</sup> à cheval entre une zone UA et UB.



*Les incidences générées par ces nouveaux emplacements réservés s'avèrent **très limitées** :*

*- 2 des 4 nouveaux emplacements réservés se positionnent au sein de l'enveloppe urbaine existante (zones UA, UB ou UE), au droit de sites d'ores et déjà anthropisés. De plus, ces 2 emplacements réservés s'avèrent nécessaires pour des questions d'utilité publique (sécurité incendie pour le premier et sécurisation de voirie pour le second) ;*

- le nouvel emplacement réservé sur la commune de Nastringues, bien que localisé au sein d'une zone A, est inséré – pour sa partie Sud destinée à accueillir le parking – en bordure d'une zone UA qui comporte notamment le cimetière communal dépourvu de stationnement spécifique ;

- enfin le nouvel emplacement réservé sur la commune de Nastringues s'insère au sein d'une zone N mais consiste à réaliser un parking en lieu et place d'un bâti existant. Il ne générera donc pas d'artificialisation des sols supplémentaire.

### C.2.3 Création ou modification de STECAL

#### C.2.3.1 Création secteur NThl « Le Brandeau » à Carsac-de-Gurson

##### ➤ Objet de la modification et nature du projet

Dans le cadre de l'association « la Forêt d'Ecotone », les porteurs de projet souhaitent  **pérenniser l'implantation d'une yourte existante**. En effet, implantée à l'origine dans le cadre de l'article R.421-5 du Code de l'Urbanisme qui régit les structures temporaires liées à une activité culturelle, le passage en zone NThl permettrait que cette installation devienne pérenne, celle-ci ayant réellement pour vocation de devenir un lieu culturel et associatif.

L'accès à la yourte peut se faire par le chemin déjà existant. Un accès pompier est présent ainsi qu'un extincteur aux normes dans la yourte. La taille de la yourte (9 m de diamètre) ne nécessite pas de sortie de secours.

La zone NThl en elle-même présente une **superficie de 0,19 ha**, en revanche la yourte qui constitue le seul aménagement pérenne n'occupe qu'une infime partie du secteur.

**Une vaste partie du site fait l'objet d'un classement en élément de patrimoine à préserver pour un motif écologique (L.151-23).**

**PLUi actuel**



**Projet de PLUi modifié**



 **Protections au titre de l'article L.151-23 du CU**

➤ Analyse des incidences

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	<p>Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'enjeu floristique particulier. <b>Toutefois des enjeux faunistiques ont été identifiés, liés notamment à la présence avérée de deux espèces d'intérêt patrimonial protégées, le Damier de la succise et le Grand capricorne du chêne.</b> Il est à noter l'absence de zone humide avérée ou potentielle (que ce soit selon les critères botaniques ou pédologiques) sur l'intégralité du site étudié.</p> <p><b>Au regard des sensibilités écologiques identifiées, il est ajouté une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur les secteurs sensibles identifiés.</b> Considérant par ailleurs le fait qu'il s'agit uniquement de permettre la pérennité d'une yourte d'ores et déjà aménagée (pas d'évolution envisagée de l'aménagement), il peut être considéré que <b>le projet de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.</b></p>
Consommation de l'espace	<p>Ce nouveau STECAL de 0,19 ha est lié à l'existence d'une yourte qui en constitue le seul aménagement pérenne sur le site. Celle-ci présente une surface très limitée (environ 64 m<sup>2</sup> considérant qu'elle fait 9 m de diamètre) et la procédure vise à pérenniser l'implantation de cette yourte à l'année qui est d'ores-et-déjà implantée de manière temporaire. Ainsi, <b>la consommation d'espace supplémentaire engendrée par ce projet est très limitée.</b> Pour rappel, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5 % de la superficie de la zone NThI. De plus, la création de ce STECAL n'est pas vouée à générer plus ample artificialisation des sols que celle déjà générée.</p>
Trame verte et bleue	<p>Le site n'est pas localisé au sein d'un réservoir de biodiversité. En revanche, il s'intègre au sein d'un corridor écologique forestier. Ce projet n'est pas de nature à compromettre ce corridor de grande envergure, d'autant plus que le caractère naturel du secteur sera majoritairement conservé. Le projet retenu ne génère donc <b>aucune incidence sur la trame verte et bleue locale.</b></p>
Paysages et patrimoine	<p>La modification vise à pérenniser l'implantation d'une yourte déjà existante en arrière du bâti existant et au sein d'un secteur boisé. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, <b>la création de ce nouveau STECAL ne générera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.</b></p>
Ressource en eau	<p>La présente modification simplifiée a pour objet de pérenniser l'implantation d'une yourte déjà existante. De fait, <b>aucune incidence particulière sur la ressource en eau n'est à attendre</b> dans la mesure où l'activité existe déjà, que cette installation n'est pas raccordée au réseau d'alimentation en eau potable (pas de consommation supplémentaire générée donc) et ne génère aucun rejet d'eau usée.</p>

Thème	Evaluation des incidences
Risques naturels et technologiques	<p>Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles.</p> <p>La zone d'implantation retenue du projet est boisée, ainsi <b>un accès pompier est présent ainsi qu'un extincteur aux normes dans la yourte. De fait, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque.</b></p> <p>Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, s'agissant de reconnaître l'existence d'une yourte à vocation de loisirs (ne nécessitant pas de fondation), ceci ne constitue pas un aménagement de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque.</p> <p>Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.</p>
Emissions de gaz à effet de serre	<p>In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. La yourte s'avère déjà existante, le projet consistant à la pérenniser, cela ne générera donc pas d'augmentation significative du trafic routier local.</p>

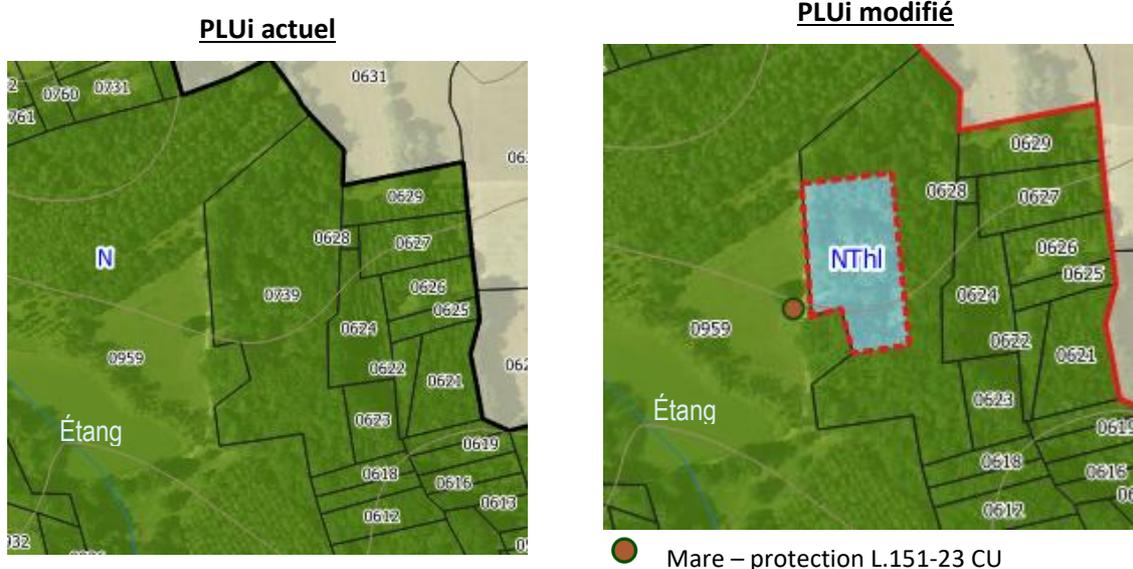
### **C.2.3.2 Création secteur NThl « Brandeau Sud » à Carsac-de-Gurson**

#### **➤ Objet de la modification et nature du projet**

Le présent projet consiste en l'installation de 2 roulottes. Pour ce faire, il est proposé la création d'un secteur **NThl** correspondant à la parcelle 710 d'une superficie de **0,41 ha**.

La protection incendie pourra être assurée par le biais du vaste étang présent au Sud-Ouest.

La mare située en bordure sud-ouest du site (en dehors de celui-ci) qui pourrait abriter un cortège d'amphibiens protégés (Triton palmé, Crapaud calamite et Salamandre tachetée) fait l'objet d'un classement en élément de patrimoine à préserver pour un motif écologique (article L.151-23 du code de l'Urbanisme).



➤ Analyse des incidences

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	<p>Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'enjeu particulier lié à la flore patrimoniale. Il est à noter l'absence de zone humide avérée ou potentielle (que ce soit selon les critères botaniques ou pédologiques) sur l'intégralité du site étudié. D'un point de vue faunistique, les enjeux résident surtout en la présence d'une mare (source) en limite Ouest de la zone NThI envisagée favorable à la présence d'amphibiens, les boisements étant également favorables à la présence de certaines espèces d'oiseaux (Pic épeichette, Tourterelle des bois).</p> <p><b>Au regard des sensibilités écologiques identifiées, il est ajouté une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur la mare identifiée en limite Ouest.</b> Considérant par ailleurs le fait qu'il s'agit uniquement de permettre l'implantation de deux roulottes au sein du boisement existant (pas de défrichage généré par le projet qui veut s'intégrer au sein du milieu naturel existant), il peut être considéré que <b>le projet de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.</b></p>
Consommation de l'espace	<p>La présente procédure vise la création d'un nouveau STECAL d'une superficie totale de 0,41 ha destiné à l'accueil d'un projet consistant à l'implantation de seulement deux roulottes. De fait, la superficie artificialisée par le projet sera très faible considérant l'emprise au sol des aménagements autorisée en zone NThI (5 %) d'autant plus qu'il s'agit d'aménagements légers facilement enlevables. La consommation d'espace générée par ce nouveau STECAL est de fait très limitée.</p>
Trame verte et bleue	<p>Le site d'étude est localisé en bordure d'un patch du réservoir de biodiversité régional associé à la « forêt de Saint-Cloud et vallée de Lidoire ». Le caractère boisé du secteur ne sera pas impacté (pas de défrichage généré par le projet), les installations constituées par les deux roulottes ne sont pas de nature à générer d'impacts sur la trame verte et bleue locale dans la mesure où elles pourront parfaitement s'intégrer au sein de la trame arborée du site.</p>
Paysages et patrimoine	<p>Ce projet s'implante à l'écart de toute habitation, au sein d'un boisement. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne générera <b>aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.</b></p>
Ressource en eau	<p>La présente modification vise la création d'un nouveau STECAL NThI visant l'installation de 2 roulottes. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement.</p> <p>En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, si leur installation s'avère nécessaire, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelque incidence sur la ressource en eau.</p>

Thème	Evaluation des incidences
Risques naturels et technologiques	<p>Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles.</p> <p>La zone d'implantation retenue du projet est boisée. <b>Considérant la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage autour du bâti constitué, ainsi que la présence d'un étang à proximité pouvant servir de point d'eau et d'un chemin d'accès existant, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque</b></p> <p>Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, l'implantation de roulottes ne nécessitant pas de fondation, ceci ne constitue pas un aménagement de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque.</p> <p>Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.</p>
Emissions de gaz à effet de serre	<p>In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité de loisirs liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.</p>

### **C.2.3.3 Création secteur NThI à Montazeau**

#### **➤ Objet de la modification et nature du projet**

Le présent projet consiste en la création d'un **secteur NThI de 0,28 ha** pour la construction de chalets en bois sur 1700 m<sup>2</sup>.

A proximité du site, un moulin à vent en pierres (parcelle 147) existe depuis des décennies « le moulin des cabanes ». Il était en ruine, le porteur du projet l'a partiellement restauré pour le préserver. Il porte également la réalisation d'une piste ULM, projet accepté en 2010 via une demande de Certificat d'urbaniste. Le porteur de projet a terminé les travaux de terrassement en 2016 (500 m de chemin, 2000 m<sup>3</sup> de terre à terrasser pour obtenir une piste de 200 m par 30 m sensiblement horizontale). Une petite zone d'emprunt de terre végétale permettant de terminer le revêtement de la piste a permis la création d'un petit étang en contrebas.

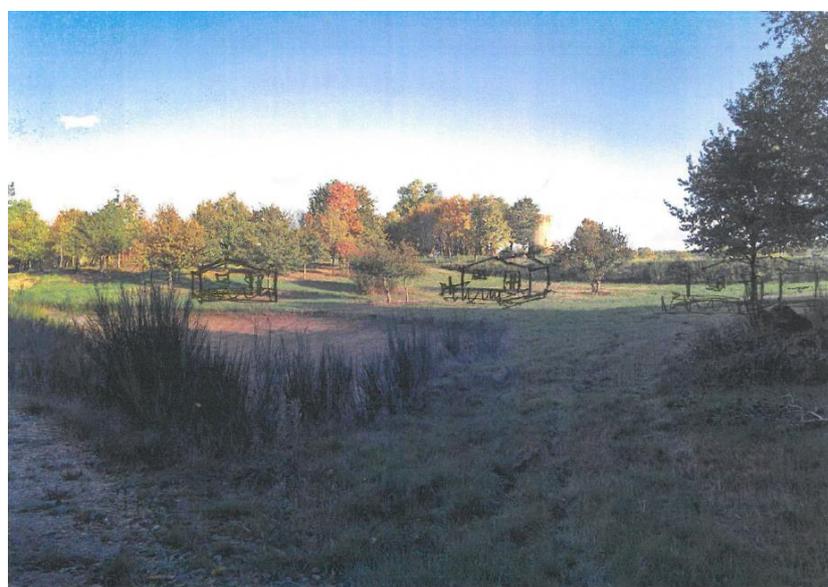
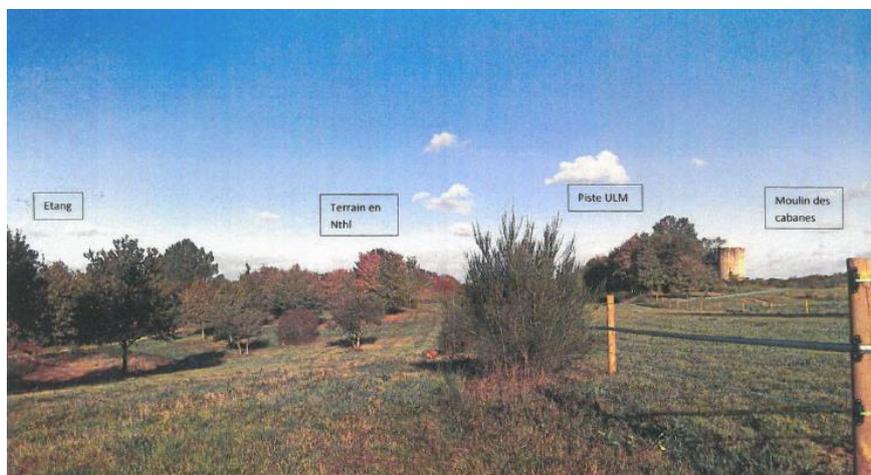
Les photographies ci-dessous localisent les différents éléments présents sur le site et l'implantation des futurs chalets en bois.



*Chemin d'accès*

Afin de finaliser son projet, le propriétaire souhaite implanter quelques chalets à fin d'accueil de loisirs.

*Demande de classement en secteur Nthl et détails du projet*



*Illustration de l'implantation des chalets sur la parcelle*

**PLUi actuel**



**PLUi modifié**



➤ **Analyse des incidences**

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	<p>Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'espèce floristique patrimoniale avérée ou potentielle sur le site. L'unique enjeu potentiel identifié réside en la présence possible du Crapaud calamite en reproduction au sein du bassin d'orage existant ainsi que la fréquentation possible du site par certains oiseaux menacés que sont le Verdier d'Europe et le Serin cini au niveau des arbres isolés qui ne seront aucunement concernés par le projet envisagé. <b>Au regard de la nature du projet qui consiste à aménager des chalets tout en préservant les milieux environnants, la création de ce STECAL dans le cadre de la procédure de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.</b></p>
Consommation de l'espace	<p>La procédure de modification simplifiée vise la création d'un nouveau STECAL d'une superficie totale de 0,28 ha. Les chalets en bois, éléments réellement générateurs d'artificialisation sur le site qui ne pourront occuper plus de 5 % de l'emprise conformément au règlement écrit de la zone, seront implantés sur un secteur d'environ 1 700 m<sup>2</sup>. Ainsi, la consommation d'espace s'avère au final limitée, d'autant plus que près de 40% de la zone NThl ne sera aucunement aménagée.</p>
Trame verte et bleue	<p>Le projet retenu n'est pas de nature à générer des incidences sur la trame verte et bleue identifiée : les aménagements seront discrets et intégrés à l'environnement, les arbres existants conservés.</p>
Paysages et patrimoine	<p>La modification vise à implanter des chalets en bois au sein d'un secteur reculé de l'urbanisation et intégré à son environnement (en bordure de boisement et les arbres existants sur le site seront préservés). Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne générera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.</p>

Thème	Evaluation des incidences
Ressource en eau	La présente modification a pour objet l'installation de cabanes en bois. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement. En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, si leur installation s'avère nécessaire, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles. La zone d'implantation retenue du projet est située en bordure de boisement bien que faiblement boisée en elle-même. <b>Considérant la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage autour du bâti constitué, ainsi que la présence d'un étang à proximité pouvant servir de point d'eau et d'un chemin d'accès existant, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque</b> Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau des implantations du bâti, permettant de limiter ce risque. Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité de loisirs liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.

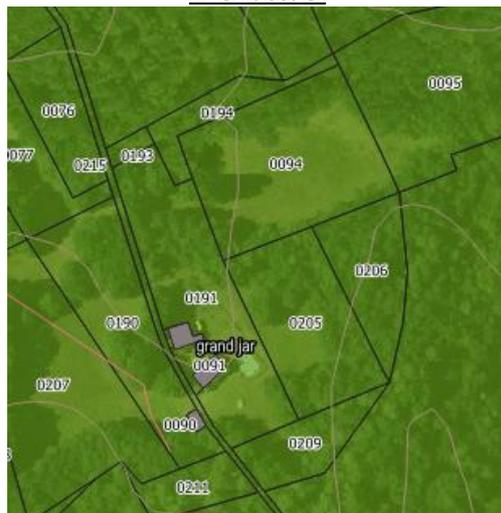
#### **C.2.3.4 Création secteur NTh « Grand Jar » à Saint-Géraud-de-Corps**

##### **➤ Objet de la modification et nature du projet**

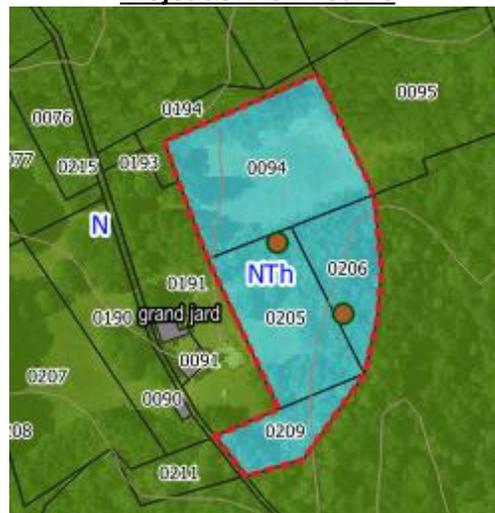
Sur ce secteur de **1,47 ha**, le projet des propriétaires consiste en développement d'une activité de tourisme comprenant des gîtes, des chambres d'hôtes et des cabanes dans les bois.

**Deux arbres à Grand capricorne et potentiellement favorables pour les chiroptères font l'objet d'un classement en élément de patrimoine à préserver pour un motif écologique (article L.151-23 du code de l'Urbanisme).**

**PLUi actuel**



**Projet de PLUi modifié**



● Arbres – protection article L.151-23 CU

➤ **Analyse des incidences**

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	<p>Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'enjeu particulier lié à la flore patrimoniale. Il est à noter l'absence de zone humide avérée ou potentielle (que ce soit selon les critères botaniques ou pédologiques) sur l'intégralité du site étudié. D'un point de vue faunistique, les enjeux résident surtout en la présence ponctuelle de deux arbres à Grand capricorne du chêne et plus largement en la configuration du boisement qui est favorable à l'avifaune et aux mammifères locaux.</p> <p><b>Au regard des sensibilités écologiques identifiées, il est ajouté une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur les deux arbres à Grand capricorne identifiés.</b> Considérant par ailleurs le fait qu'il s'agit uniquement de permettre l'implantation de chalets au sein du boisement existant (<b>pas de défrichage généré par le projet qui veut s'intégrer au sein du milieu naturel existant</b>), il peut être considéré que <b>le projet de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.</b></p>
Consommation de l'espace	<p>La procédure de modification simplifiée vise la création d'un nouveau STECAL d'une superficie totale de 1,47 ha. Les chalets touristiques, ne constitueront toutefois les seuls éléments réellement générateurs d'artificialisation sur le site, et n'occuperont que maximum 10 % de l'emprise totale du STECAL délimité conformément au règlement écrit en vigueur.</p>
Trame verte et bleue	<p>Le site étudié s'est révélé identifié au sein d'un réservoir de biodiversité associé au massif du Landais (sous-trame des boisements de conifères). Les chalets vont ainsi s'implanter dans ce réservoir, au sein d'un boisement qui, s'il n'est pas constitué de conifères, constitue un réservoir local. Toutefois, les chalets seront implantés de manière à préserver les arbres existants (pas de défrichage généré). Les fonctionnalités écologiques de ce milieu (sous-trame forestière) pourront donc subsister.</p>

Thème	Evaluation des incidences
Paysages et patrimoine	La modification vise à la création de chalets touristiques vous à être insérés dans le milieu environnant sans toucher aux boisements existants. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne générera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet l'installation de chalets touristiques. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement (activité touristique uniquement). En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, si leur installation s'avère nécessaire, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles. La zone d'implantation retenue du projet est boisée. <b>Considérant la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage autour du bâti constitué, ainsi que la présence d'un chemin d'accès existant, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque</b> Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ce risque. Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité de loisirs liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.

### **C.2.3.5 Création secteur Ny « Gué de la résine » à Saint-Géraud-de-Corps**

#### **➤ Objet de la modification et nature du projet**

Le projet sur ce secteur consiste en l'installation d'un cabinet d'infirmiers de la part de propriétaires dont la maison d'habitation est située sur la parcelle contigüe, parcelle 99. Les propriétaires sont infirmiers libéraux.

Il est proposé la délimitation d'un secteur de **zone Ny d'une superficie de 1700 m<sup>2</sup>**.

**Afin de tenir compte de l'analyse environnementale et des prescriptions liées, les arbres identifiés au titre au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (arbres à Grand capricorne) devront être conservés.**

Comme notifié au règlement l'emprise au sol ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.

**PLUi actuel**



**Projet de zonage au PLUi modifié**



● Arbres – protection art L.151-23 CU

➤ **Analyse des incidences**

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	<p>Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'enjeu particulier lié à la flore patrimoniale. Il est à noter l'absence de zone humide avérée ou potentielle (que ce soit selon les critères botaniques ou pédologiques) sur l'intégralité du site étudié. D'un point de vue faunistique, les enjeux résident surtout en la présence ponctuelle de trois arbres à Grand capricorne du chêne.</p> <p><b>Au regard des sensibilités écologiques identifiées, il est ajouté une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur les trois arbres à Grand capricorne identifiés.</b> Considérant l'évitement des arbres à enjeu identifié par l'intermédiaire de la mise en place de cette mesure, il peut être considéré que <b>le projet de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.</b></p>
Consommation de l'espace	<p>En conformité avec le règlement de la zone Ny, l'emprise au sol du bâtiment sera limitée à 15% de la superficie du terrain. Ainsi, le cabinet occupera une superficie maximale de 250 m<sup>2</sup>, ce qui représente une consommation d'espace limitée au regard de l'emprise elle aussi très limitée du STECAL de 0,17 ha.</p>
Trame verte et bleue	<p>Le projet retenu n'est concerné par aucun réservoir de biodiversité identifié dans la bibliographie. Toutefois, le boisement en bordure Est, associé à un petit cours d'eau, peut être utilisé comme zone relais pour la faune locale ou habitat pour les espèces liées au cours d'eau. Ce secteur sera préservé par le projet retenu considérant les obligations de retrait de toute construction vis-à-vis des limites séparatives en zone Ny, ne générant donc <b>aucune incidence sur la trame verte et bleue locale.</b></p>

Thème	Evaluation des incidences
Paysages et patrimoine	La modification vise à permettre l'installation d'un cabinet d'infirmiers en continuité du bâti existant au niveau du hameau Gué de la résine, en bord de route sur une parcelle de prairie mésophile de fauche. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne générera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet l'installation d'un cabinet d'infirmiers. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau est à prévoir, qui restera toutefois limitée quantitativement. En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	Trois risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt, retrait-gonflement des argiles et inondation par remontée de nappe. La zone d'implantation retenue du projet est en bordure de boisement. <b>Considérant la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage autour du bâti constitué, ainsi que la présence d'une route existante facilitant la desserte du site par les véhicules de secours incendie, le projet ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque.</b> Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ce risque. Vis-à-vis du risque d'inondation par remontée de nappe, celui-ci est de type inondation de cave, l'eau ne dépassant le niveau du terrain naturel. Ainsi, au regard de la nature de l'activité, ce risque ne constitue pas une véritable contrainte (pas de nécessité d'avoir un sous-sol). Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.

### **C.2.3.6 Elargissement et création secteur NTh à Saint-Rémy**

#### **➤ Objet de la modification et nature du projet**

La zone concernée bénéficie au PLUI actuel d'un classement en zone NT à vocation de loisirs et tourisme. Néanmoins, la délimitation actuelle de ce STECAL ne permet pas de répondre aux besoins en constructions et installations correspondant aux projets futurs sur le site (sont en effet autorisés sur la zone NT, l'adaptation et la réfection des constructions existantes, les terrains de jeux, de sports et loisirs, les Installations et équipements légers d'accueil du public, les cheminements pour circulations douces, postes d'observations, affûts, pontons).

Le site évoluant de manière complémentaire vers un lieu de formation sur le bien-être, différents bâtiments d'accueil sont nécessaires : hébergements (espaces de location pour les résidents), espaces d'accueil / formation (au bord de l'étang), bâtiments techniques pour le stockage du matériel d'entretien de la forêt et du matériel de formation.

...

Des cabanes dans les arbres pourraient venir en complément.

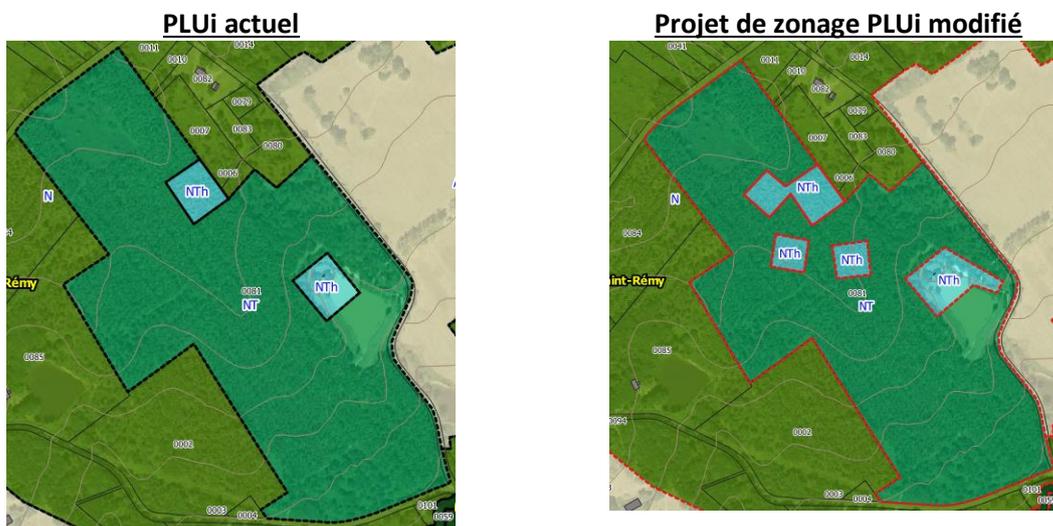
GEREA 2022 – Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes Montagne Montravel et Gurson (Dordogne, 24) – Dossier de demande d'examen au « cas par cas »

Les implantations seront effectuées dans le respect de l'environnement.  
 Les deux secteurs NTh délimités au PLUI ne permettent pas de répondre complètement à la demande.

**Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, il est proposé, la création au sein de la zone NT, une extension des 2 secteurs NTh portés au PLUI actuel (superficie des 2 secteurs NTh existants de 0,95 ha) et la délimitation de deux secteurs complémentaires.**

**L'extension de surface de la zone Nth représente une superficie de 1,11 ha pour une superficie totale de 2,06 ha.**

Une attention particulière sera portée aux aménagements sur le site d'implantation le plus à l'Est.



➤ **Analyse des incidences**

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	<p>Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence de véritable enjeu particulier lié à la flore patrimoniale (la présence éventuelle des lotiers protégés, très communs en Aquitaine, si elle se révélait avérée, serait un enjeu réglementaire et non un enjeu patrimonial). Il est à noter l'absence de zone humide avérée ou potentielle (que ce soit selon les critères botaniques ou pédologiques) sur l'intégralité du site étudié. D'un point de vue faunistique, les enjeux sont eux aussi limités, la proximité du plan d'eau au niveau de l'extension de la zone NTh à l'Est conférant néanmoins plus d'intérêt à ce secteur. <b>Considérant le fait que ces extensions de zone NTh se réalisent en lieu et place de STECAL déjà existants, la procédure de modification simplifiée ne génère pas plus d'incidence sur les espèces et milieux présents au regard des aménagements permis dans le PLUI en vigueur.</b></p>

Thème	Evaluation des incidences
Consommation de l'espace	<p>Au total, 1,11 ha de zone NTh sont rajoutés par la présente procédure de modification simplifiée en lieu et place de secteurs identifiés en zone NT ne générant donc pas de consommation d'espace supplémentaire par rapport à la superficie de STECAL aujourd'hui en vigueur dans le PLUi approuvé. De plus, l'ensemble de cette superficie ne sera pas imperméabilisée. Parmi les aménagements prévus, les cabanes dans les arbres ne généreront pas d'imperméabilisation significative. Le reste des aménagements prévus (espace d'accueil à l'Est, bâtiment de stockage et d'entretien de la forêt) généreront une consommation de l'espace restant limitée au regard de la vaste zone NT dans laquelle le projet s'inscrit.</p>
Trame verte et bleue	<p>Le projet retenu n'est concerné par aucun réservoir de biodiversité identifié dans la bibliographie. Il s'agit néanmoins d'un large ensemble boisé, bien qu'intégralement clôturé, donc constituant un réservoir de biodiversité local. Considérant de plus que les aménagements nécessaires ne seront pas de nature à remettre en cause l'intégrité que peut jouer le parc boisé clôturé dans la trame verte et bleue locale, <b>le présent projet ne génère aucune incidence notable sur la trame verte et bleue.</b></p>
Paysages et patrimoine	<p>La modification vise à reconnaître une activité de formation sur le bien-être et l'environnement au sein d'un vaste parc boisé clôturé. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne générera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.</p>
Ressource en eau	<p>La présente modification a pour objet l'installation d'un lieu de formation sur le bien-être et l'environnement. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement.</p> <p>En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, si leur installation s'avère nécessaire, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelque incidence sur la ressource en eau.</p> <p><b>Plus largement, au regard des aménagements aujourd'hui autorisés dans le PLUi en vigueur dans cette zone, les incidences générées par la procédure ne seront pas significatives.</b></p>
Risques naturels et technologiques	<p>Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles.</p> <p>La zone d'implantation retenue du projet est boisée. <b>Considérant la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage autour du bâti constitué, ainsi que la présence d'un chemin d'accès existant, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque.</b></p> <p>Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ce risque.</p> <p>Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.</p>

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

### C.2.3.7 Création secteur At1 « Activité d'équithérapie » à Vélines

#### ➤ Objet de la modification et nature du projet

Un premier STECAL, Ah, avait été délimité afin de permettre l'installation de l'activité d'équithérapie, qui est aujourd'hui active (Structure d'accueil « La Canopée », randonnées équestres et d'activités à visée thérapeutique autour de la nature, de l'écologie et du jardin).

La propriétaire souhaite ainsi élargir son activité.

Sur une partie de la parcelle AD 6, elle souhaite implanter une Yourte à l'année. Le bloc sanitaire est prévu sur la parcelle AD 426, classé en zone Ah. Elle souhaite également installer une yourte (démontable sur pilotis et réinstallée chaque année pour la période estivale entre avril et octobre) sur la parcelle AD 424, et plus au Sud un tipi (et équipements sportifs).

Le réseau d'assainissement collectif est présent parcelle 426.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont présents sur site.



**A noter que suite à une première expertise de terrain et au regard des enjeux naturalistes mis en exergue, la partie Sud du projet (parcelle 273) n'a pas été retenue.**

Dans le cadre de la présente procédure, il est proposé de délimiter en complément de la zone Ah (activité d'équithérapie déjà implantée), un **secteur de zone At1** d'une superficie de **0,91 ha**.

La haie située au Nord-Ouest du secteur At1, en bordure de la parcelle 6 doit être préservée. Les deux mares aux berges végétalisées présentes sur le site, et, plus largement, les habitats naturels et d'enjeu modéré à fort méritent de faire l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. A noter également que les aménagements nécessaires au projet devront être réalisés en dehors des périodes sensibles de la faune.

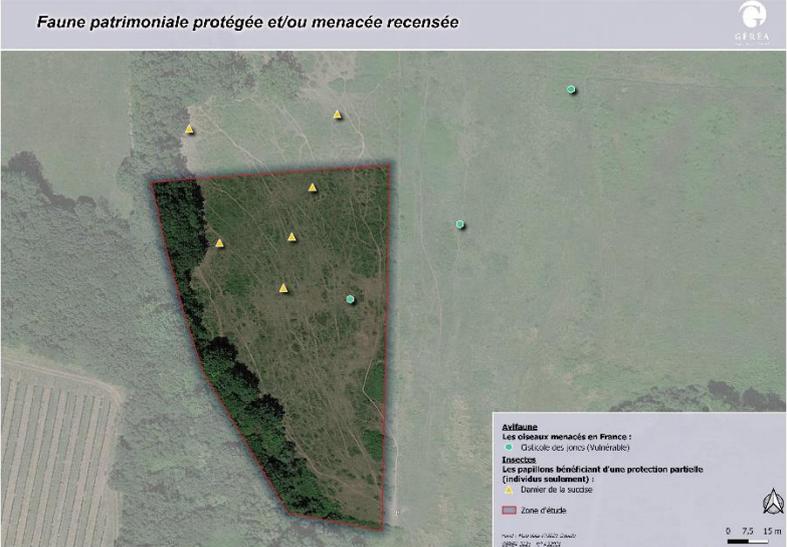
Pour rappel le règlement du secteur At1 autorise, outre les constructions et occupations du sol autorisées dans la zone A,

- Gîtes, Habitations Légères de Loisirs
- Camping à la ferme et locaux techniques nécessaires (blocs sanitaires)
- Locaux de vente et de dégustation de produits de la ferme.

Dans le secteur At1, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.



➤ Analyse des incidences

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	<p>Les prospections naturalistes menées, initialement réalisées sur une emprise plus large que le STECAL in fine délimité ont <b>révélé la présence de véritables enjeux naturalistes</b> : zones humides délimitées selon le critère botanique, habitat d'espèce probable de reproduction de la Pie-grièche écorcheur et de la Cisticole des joncs plus au Sud, mares favorables à la reproduction d'amphibiens, Damier de la succise contacté à plusieurs reprises au sein de l'emprise initialement envisagée pour le STECAL.</p>
	 <p>Plan de zonage modifié initialement envisagé (avant l'application des mesures ERC)</p>  <p>Faune patrimoniale observée au Sud du STECAL At1 retenu.</p>

Thème	Evaluation des incidences
	<p><b>Considérant les sensibilités écologiques identifiées plusieurs mesures d'évitement et de réduction ont été mises en œuvre dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Suppression de la zone At1 initialement délimitée au Sud et vouée à être aménagée par le projet ;</b></li> <li>• <b>Protection des zones humides identifiées et habitats de reproduction probables pour les amphibiens et la Pie-grièche écorcheur via l'ajout de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</b></li> </ul> <p><b>Par l'intermédiaire de la mise en place de ces mesures, il est possible de conclure que le projet de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.</b></p>
Consommation de l'espace	<p>La procédure vise la création d'un nouveau STECAL At d'une superficie de 0,91 ha seulement. Des aménagements très limités sont prévus sur ce site : une yourte déjà existante implantée à l'année ainsi qu'une deuxième (démontable sur pilotis) cette fois remontée tous les ans en période estivale. Le bloc sanitaire est prévu sur au sein du secteur déjà classé en zone Ah dans le PLUi en vigueur. <b>Ainsi, la consommation d'espace restera très limitée pour ce projet.</b></p>
Trame verte et bleue	<p>Le projet retenu n'est concerné par aucun réservoir de biodiversité identifié dans la bibliographie. Considérant de plus les aménagements très ponctuels et limités qui sont prévus, <b>le présent projet ne génère aucune incidence notable sur la trame verte et bleue.</b></p>
Paysages et patrimoine	<p>La modification vise à permettre la réalisation d'aménagements ponctuels (implantation de yourtes) attenants à une habitation isolée. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne générera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.</p>
Ressource en eau	<p>La présente modification a pour objet la pérennisation d'une yourte à l'année et l'implantation d'une autre yourte en période estivale. Les aménagements du projet générateurs de consommation d'eau potable (bloc sanitaire) et de rejets d'eaux usées sont en réalité envisagés au sein de la zone Ah existante. Dans ce cadre, aucune augmentation des prélèvements en eau potable ni de rejets d'eaux usées n'est à attendre.</p>
Risques naturels et technologiques	<p>Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles.</p> <p>La zone d'implantation retenue du projet est située à proximité d'un boisement. <b>Considérant la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage autour du bâti constitué, ainsi que la présence d'un chemin d'accès existant, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque.</b></p> <p>Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ce risque.</p> <p>Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.</p>

Thème	Evaluation des incidences
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité de loisirs liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.

### C.2.3.8 Création secteur At1 « Péquelèbre » à Vélines

#### ➤ Objet de la modification et nature du projet

Le secteur concerné par le projet se situe en partie centre-Est de la commune, au sein de l'espace rural.

Plusieurs bâtiments composent le lieu-dit : une maison d'habitation (non occupée depuis 3 ans ; des bâtiments plus anciens (maison d'habitation et bâtiments d'exploitation), relativement vétustes.

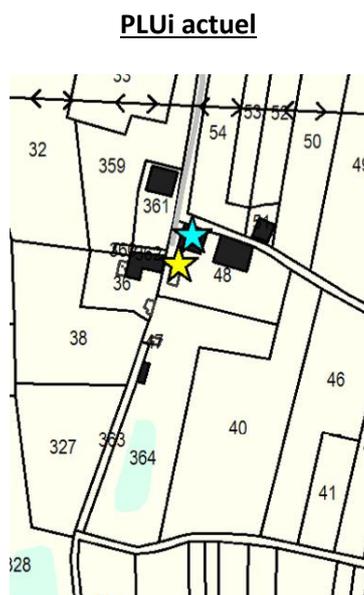
Les acquéreurs souhaitent transformer les bâtiments en gîtes ou annexes aux gîtes. Il n'apparaît pas de besoin en nouvelle construction.

A terme le projet pourrait être complété par l'implantation de cabanes dans les arbres (ou au sol) sur la parcelle 364 entre les bâtiments existants et l'étang.

Le projet est porté par une agricultrice. Il apparaît bien construit financièrement et techniquement.

**A noter que le PLUi avait d'ores et déjà identifié un bâtiment pouvant changer de destination et un pigeonnier répertorié en petit patrimoine à préserver (étoile jaune).**

**Il est proposé de délimiter au sein de la zone agricole A un secteur de zone At1 d'une superficie de 11 200 m<sup>2</sup>. Dans le secteur At1, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain. Une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme est également délimité afin de prendre en considération les sensibilités écologiques identifiées.**



Mare – protection art L.151-23 CU

➤ Analyse des incidences

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	<p>Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'enjeu particulier lié à la flore patrimoniale. Il est à noter l'absence de zone humide avérée ou potentielle (que ce soit selon les critères botaniques ou pédologiques) sur l'intégralité du site étudié. D'un point de vue faunistique, les enjeux résident surtout en la présence d'habitats de reproduction potentiels pour les amphibiens (présence suspectée du Triton marbré notamment). <b>Au regard des sensibilités écologiques identifiées, il est ajouté une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur les deux mares identifiées.</b> Considérant l'évitement des habitats à enjeu identifié par l'intermédiaire de la mise en place de cette mesure, il peut être considéré que <b>le projet de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.</b></p>
Consommation de l'espace	<p>Le site s'avère en réalité <b>déjà en partie urbanisé</b>. Le projet consistant d'abord à transformer tous les bâtiments en gîtes ou annexes aux gîtes, il ne génère donc pas, dans un premier temps, de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers supplémentaire par rapport à la situation actuelle. La construction de cabanes dans les arbres ou au sol envisagée dans un second temps générera quant-à-elle une consommation d'espace très limitée. Au regard des caractéristiques du projet, <b>l'imperméabilisation supplémentaire générée est donc très réduite</b></p>
Trame verte et bleue	<p>Le projet retenu n'est concerné par aucun réservoir de biodiversité identifié dans la bibliographie. Considérant de plus que les aménagements prévus s'intègrent au sein de la situation existante (aménagement du bâti ou cabanes dans la parcelle forestière), <b>le présent projet ne génère aucune incidence notable sur la trame verte et bleue.</b></p>
Paysages et patrimoine	<p>Le projet retenu s'inscrit en bordure du périmètre de protection lié au monument historique du Château de la Raye (monument partiellement inscrit situé à près de 300 m du site). Toutefois, les aménagements prévus par le projet s'intègrent parfaitement au sein du paysage arboré existant (aménagement du bâti ou cabanes dans la parcelle forestière). <b>La création de ce nouveau STECAL ne générera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.</b></p>
Ressource en eau	<p>La présente modification a pour objet d'une part, à transformer tous les bâtiments en gîtes ou annexes aux gîtes, puis dans un second temps la construction de cabanes. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement.</p> <p>En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, si leur installation s'avère nécessaire, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelque incidence sur la ressource en eau.</p>

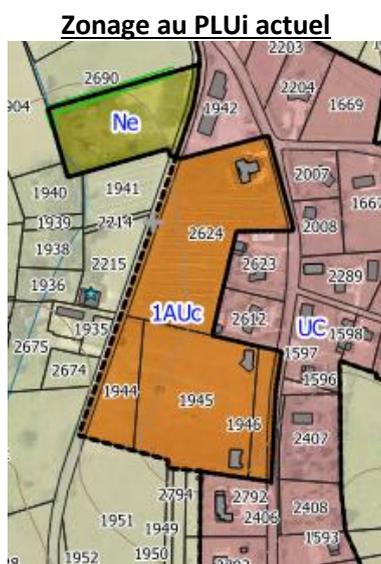
Thème	Evaluation des incidences
Risques naturels et technologiques	<p>Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles.</p> <p>La zone d'implantation retenue du projet est partiellement située au sein d'un boisement. <b>Considérant la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage autour du bâti constitué, ainsi que la présence d'un chemin d'accès existant, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque.</b></p> <p>Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, le projet prenant place au niveau du bâti existant et l'implantation de cabanes dans les arbres ne nécessitant pas de fondation, ceux-ci ne constituent pas des aménagements de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque.</p> <p>Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.</p>
Emissions de gaz à effet de serre	<p>In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité de loisirs liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.</p>

#### C.2.4 Autres évolutions mineures du zonage

##### ➤ Passage de 1AUc en UC à Villefranche-de-Lonchat

Des permis d'aménager ou de construire étaient en cours d'instruction au moment de la réalisation du zonage et de l'OAP sur le secteur. Compte tenu des évolutions récentes, il est proposé d'intégrer le nouveau découpage parcellaire (ainsi que les nouvelles constructions -réalisées ou en projet-) et de rétrocéder en zone urbaine le secteur de projet concerné.

Le présent objet de la procédure vise ainsi à prendre en compte ces éléments en réduisant la zone 1AUc au profit de la zone UC en conséquence. L'OAP est revue en conséquence et adaptée à la nouvelle délimitation (ci-dessous extrait - voir chapitre suivant).





- Légende**
- Déplacements**
- Voie interne à créer
- Paysage et environnement**
- Zone d'implantation des constructions
  - Bande tampon végétalisée avec la route départementale
  - Plantation des interfaces avec les constructions existantes et l'espace agricole

➤ **Passage de N en Ne à Villefranche-de-Lonchat**

En parallèle de la suppression des emplacements réservés n°3 et n°4 de la commune, dont l'opération consistait respectivement à l'agrandissement du cimetière et à la création d'un parc public, une extension du parc public est prévue sur l'actuelle zone N. Le présent objet de la procédure vise ainsi à passer ce secteur en zone Ne afin de permettre cette extension.

**PLUi actuel**

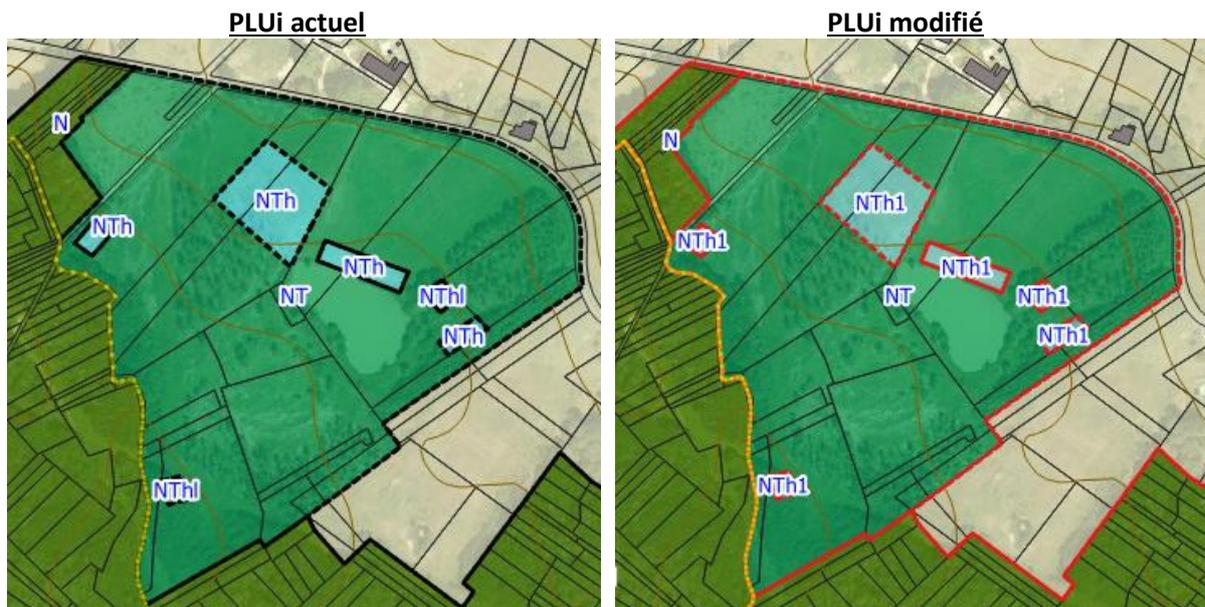


**PLUi modifié**



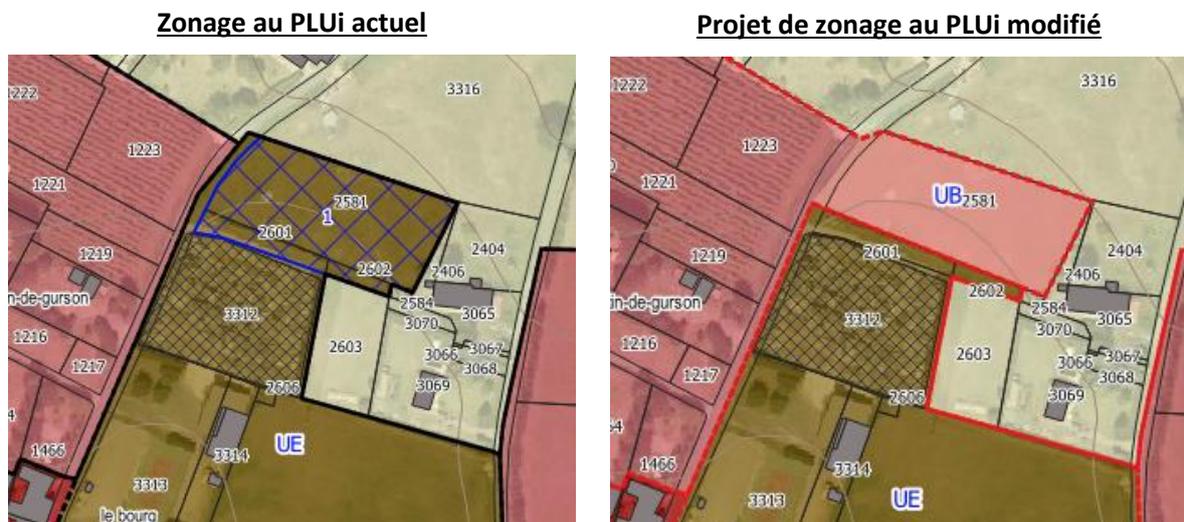
➤ **Passage de NTh et NThl en NTh1 à Villefranche-de-Lonchat**

Les délimitations de zones NTh et NThl sont inchangées ; seul les indices des secteurs NT font l'objet d'une modification, avec le passage des zones NTh et NThl en NTh1 afin d'être plus en phase avec le projet de parc de loisirs déjà validé par la CDPENAF et approuvé au PLUi actuel. Le secteur NTh1 permet simplement une emprise au sol plus importante (voir règlement) dans des zones strictement délimitées.



➤ **Passage de UE en UB à Saint-Martin-de-Gurson**

Le projet d'extension du cimetière initialement prévu a été abandonné, et l'emplacement réservé dédié (ER n°1) supprimé. Du fait de l'abandon du projet d'équipement public, le secteur de zone UE est réaffecté en zone urbaine UB à vocation d'habitat.



➤ **Passage de UE en UBa à Saint-Antoine-de-Breuilh**

La modification consiste à classer les parcelles 217, 335 et 220, soit 1000 m<sup>2</sup> (ainsi qu'une portion de la voie de chemin de fer) en zone UBa.

Le parcellaire est actuellement rattaché à la zone UE. La parcelle étant bâtie (ancienne « maison de garde-barrière »), un passage en zone UBa permettra une mutation et/ou une densification plus aisée.

**PLUi actuel**



**PLUi modifié**



➤ **Inversion des zones 1AUb et 2AU à Saint-Vivien**

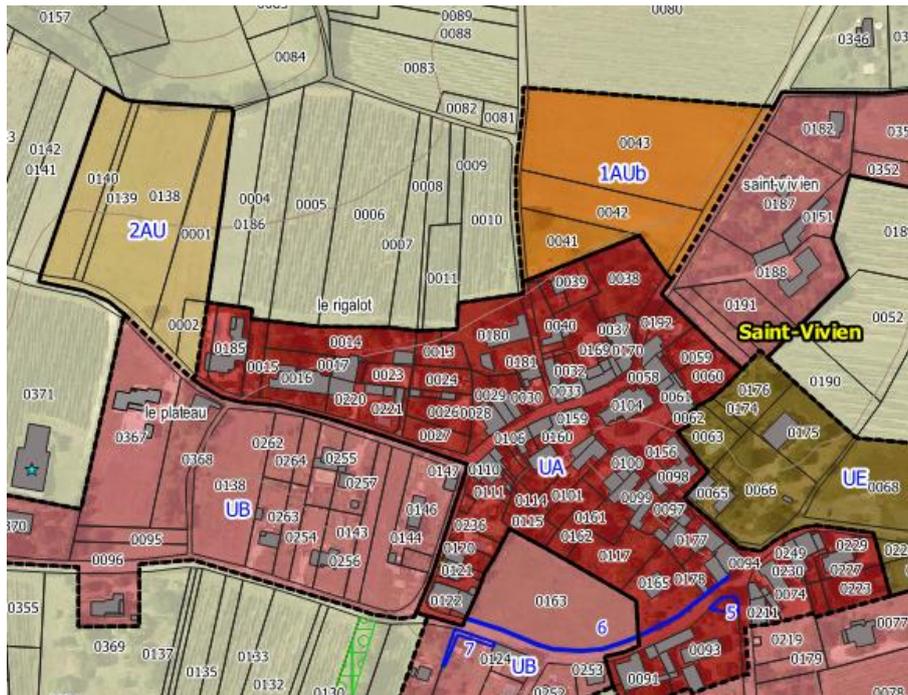
Afin d'éviter une urbanisation linéaire, la commune a retenu lors de l'élaboration du PLUi un développement du bourg en « épaisseur » au Nord du bourg (création d'une 1AUb de 1,27 ha à l'Est et d'une zone 2AU de 1,25 ha à l'Ouest) ; la partie centrale, plantée de vignes étant maintenue en zone agricole. La commune a récemment réalisé des travaux importants avec la création d'un réseau d'assainissement collectif et d'une station d'épuration (située au Nord-Ouest du bourg) desservant le bourg.

Les réseaux sont aujourd'hui en capacité suffisante pour ouvrir la zone 2AU. Par ailleurs la zone 1AUb sur l'actuel PLUi est bloquée par sa propriétaire (rétention foncière).

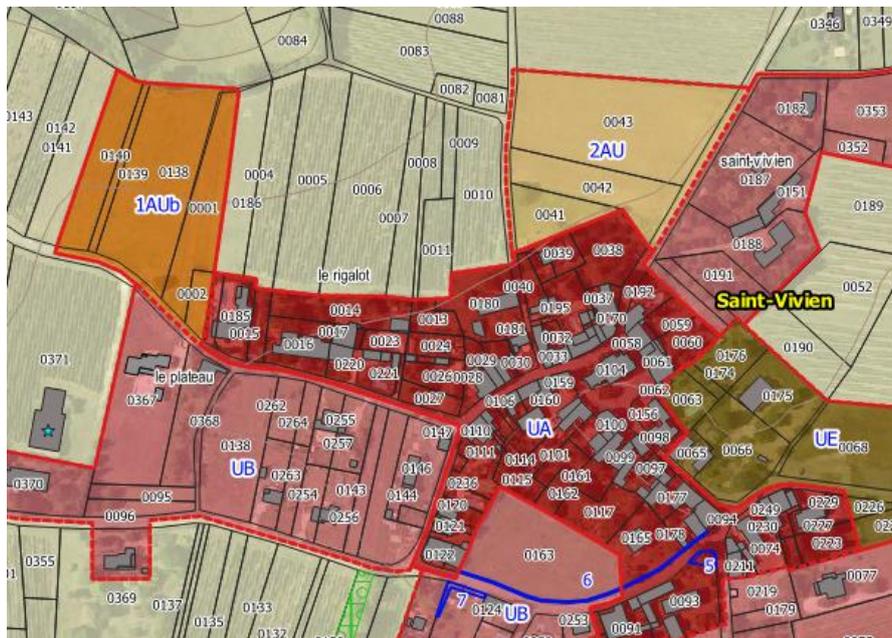
La commune souhaitant conserver le projet global d'extension de son bourg, et compte tenu de l'absence de disponibilité foncière de la zone 1AUb, elle retient de décaler dans le temps l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUb et de la porter en zone 2AU.

A contrario, elle retient de porter la zone 2AU en zone 1AUb.

### Zonage au PLUi actuel



### Zonage au PLUi modifié



Les incidences générées par ces évolutions du zonage s'avèrent **très limitées** :

- 4 des 5 objets se positionnent au sein de l'enveloppe urbaine existante (zones U et AU). L'évolution du zonage se justifie alors pour des raisons qui ne génèrent pas d'incidence supplémentaire par rapport à la situation actuelle dans le PLUi en vigueur ;

- la création de la zone NTh1 à Villefranche-de-Lonchat prend place au droit de STECAL (NTh et NThI) d'ores et déjà délimitées dans le PLUi en vigueur, sans générer d'extension du périmètre délimité et des potentielles incidences d'ores et déjà générées dans le PLUi approuvé ;

- concernant le passage de N en Ne à Villefranche-de-Lonchat, celui-ci est motivé par l'extension du parc public sur la zone Ne existante. Ceci se fait en parallèle de la suppression de l'emplacement réservé n°3, au droit du secteur concerné par le passage en zone Ne, qui avait pour objectif l'extension du cimetière (ce qui aurait également nécessité un passage en zone Ne).

### C.2.5 Ajout de changements de destination

La procédure de modification simplifiée consiste également en l'ajout de 38 changements de destination supplémentaires.

Au-delà de la nécessité de ne compromettre ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site, seuls ont été pris en compte les bâtiments :

- Correctement desservis par les réseaux (voie d'accès, eau, électricité) ;
- Adaptés à un changement de destination (dimensionnement du bâtiment, forme, nature, ...).

Exemples de bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.



*L'ajout cumulé de ces nouveaux bâtiments identifiés susceptibles de changer de destination ne remet pas en cause la protection du patrimoine naturel, paysager ou architectural de l'agglomération. Il ne remet pas non plus en cause la protection des captages d'alimentation en eau potable du territoire et n'augmente pas significativement la pression sur la ressource en eau, **leur ajout ne remettant pas en cause l'économie générale du projet de PLUi, qui en compte déjà 133, soit une augmentation de 28,6 % à l'issue de cette procédure.** En matière d'assainissement, ces habitations créées devront nécessairement bénéficier d'un dispositif d'assainissement autonome (non raccordables aux réseaux d'assainissement collectifs). Dans l'hypothèse où les installations sont conformes et adaptées aux sols en présence (hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer les installations surtout nouvelles comme non conformes), l'assainissement non collectif n'a pas plus d'incidences par unité de traitement sur les milieux récepteurs que l'assainissement collectif.*

*Vis-à-vis de l'enjeu spécifique **trame verte et bleue**, les changements de destination ajoutés ne généreront pas d'incidence par rapport à la situation actuelle : il s'agit de bâtiments déjà existants (pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels générée) positionnés au sein de hameaux déjà habités (réseaux présents à proximité immédiate). **A noter qu'aucun des bâtiments identifiés n'est positionné au sein d'une zone Np constituant des secteurs à enjeu particulier en matière de trame verte et bleue ou paysage.***

## C.2.6 Rectifications du règlement

Les points proposés à modification du règlement résultent d'un certain nombre de difficultés d'application : clarifications et / ou précisions à porter à certains libellés ; spécificités du territoire à mieux prendre en compte ; prescriptions complémentaires à préciser en matière de qualités architecturales (toitures).

Des ajustements de règles ont également été proposés dans certains cas pour palier des problèmes de mise en œuvre.

### C.2.6.1 Nature des évolutions

#### ➤ Zone UE- caractère de la zone

Pour rappel, la zone UE concerne une zone spécifique à vocation d'équipements.

Le libellé est précisé afin que soit bien pris en compte la possibilité d'y réaliser des équipements de santé.

#### ➤ Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- **Zones A2 et N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : extension des constructions à usage d'habitation**

La communauté souhaite faire évoluer légèrement la règle d'extension des bâtiments d'habitation en zone A et N, afin de ne pas défavoriser les petites constructions.

En effet la règle actuelle retenue au PLUI notifie que l'extension des constructions est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant, règle qui favorise les habitations de grande taille. L'extension est limitée à 75 m<sup>2</sup>.

Il a été retenu de modifier le libellé au profit d'une double règle :

A la règle initiale est adjointe une possibilité alternative ainsi libellée « extension des constructions à usage d'habitation limitée à 50 m<sup>2</sup> dans la limite d'un doublement de la surface initiale ».

Le tableau comparatif ci-après illustre le fait que les constructions de petite taille ont des possibilités élargies avec cette règle alternative.

Exemples	Extension maximale	
	+30% de l'emprise au sol initiale	Extension limitée à 50 m <sup>2</sup>
250 m <sup>2</sup>	<b>+75 m<sup>2</sup></b>	+50 m <sup>2</sup>
200 m <sup>2</sup>	<b>+60 m<sup>2</sup></b>	+50 m <sup>2</sup>
150 m <sup>2</sup>	+45 m <sup>2</sup>	<b>+50 m<sup>2</sup></b>
110 m <sup>2</sup>	+33 m <sup>2</sup>	<b>+50 m<sup>2</sup></b>
70 m <sup>2</sup>	+21 m <sup>2</sup>	<b>+50 m<sup>2</sup></b>
40 m <sup>2</sup>	+12 m <sup>2</sup>	<b>+40 m<sup>2</sup></b>

- **Zones A2 et N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : annexes (articles A.2 et N.2 et définition au glossaire d'une « annexe »)**

La communauté de communes a enregistré à la marge des difficultés d'application de la règle de distance maximale des annexes de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants.

Cette distance est portée à 30 mètres dans le cadre de la modification.

Il a en outre été précisé que la notion d'annexes intégrait les piscines.

Par souci de clarté et de compréhension la définition d'une « construction annexe » a également été précisée et modifiée dans le glossaire porté en annexe du règlement ; définition qui pouvait être mal interprétée quant au statut d'une piscine.

- **Zones A2 et N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : changement de destination des bâtiments.**

Une précision est apportée au règlement afin de faire apparaître que les changements de destination des bâtiments, sont autorisés dans les secteurs de STECAL même s'ils n'ont pas été portés au plan de zonage.

- **Zone N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : ajouts spécifiques à la zone N**

En plus des évolutions communes à la zone A et N, des évolutions spécifiques à la zone N sont à noter concernant les occupations et utilisations du sol.

Ayant rencontré plusieurs difficultés la communauté de communes souhaite autoriser la possibilité d'implanter en zone N, la possibilité de construire des bâtiments agricoles de type grange, cabanes, ... (hors constructions à usage d'habitation).

Elle précise le besoin en matière d'exploitation forestière.

Pour plus de clarté (problème avec le service instructeur pour implanter l'équipement pour la fibre en zone Ne), il est également précisé que les constructions et installations nécessaires aux services publics et à des équipements collectifs s'appliquent sur l'ensemble de la zone N et des secteurs de zone N.

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité et à l'exploitation forestière et à la protection de la forêt ; **les aires de dépôts de bois.**  
- **Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.**  
- L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.  
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; à des services publics ou d'intérêt collectif.  
- **Sur l'ensemble de la zone N et des secteurs de zone N**, les constructions et installations nécessaires aux services publics et à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### **Ajout relatif au secteur Nh :**

Concernant le secteur Nh, l'article N2 est précisé dans son libellé (ajouts en rouge) et article du code de l'urbanisme rectifié :

#### **Dans les secteurs Nh**

En plus des autorisations ci-dessus admises, sont admises en outre dans le secteur Nh :

- **Les constructions nouvelles à usage d'habitation permanente et leurs annexes**, conformément à **l'article L151-13** du code de l'urbanisme, à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
  - que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

### Ajout spécifique à la zone NT (secteur NTh)

Il est créé un secteur NTh1, autorisant les mêmes occupations du sol que le secteur NTh, correspondant à un parc de loisirs sur la commune de Villefranche de Lonchats, et pour lequel le projet nécessite une augmentation raisonnée de l'emprise au sol.

- **Zones A9 et N9 – Emprise au sol.**

**Les évolutions de libellés** relatives à la règle d'extension des bâtiments d'habitation en zone A et N, ainsi qu'à la taille des annexes sont répercutées à l'article 9.

Par ailleurs, comme notifié précédemment, il est créé un secteur de zone NTh1 correspondant au projet de parc de loisirs sur la commune de Villefranche de Lonchats, qui se substitue aux secteurs NTh et NTh1, sans modification de délimitation. Sur le secteur NTh1, l'emprise au sol est de 20%.

#### ➤ Section 2 - Conditions de l'occupation du sol - Article 11 - Aspect extérieur

- **Constructions neuves d'architecture traditionnelle (zones UA, UB, UC, 1AU, A, N et NT)**
  - Toitures

Le libellé actuel laisse apparaître une ambiguïté rédactionnelle.

Il laisse apparaître que seules sont acceptées les tuiles (canal, romanes, plates ...) sauf cas particuliers qui sont précisés. Mais il notifie en fin de paragraphe que les toitures en ardoise et zinc sont acceptées.

Le libellé est repris au regard de certaines difficultés d'application de la règle.

- Les résidences démontables

Du fait de l'introduction de la possibilité d'implantation de résidences démontables en zone Nh, un libellé a été porté sur la qualité de leur insertion.

**Libellé ajouté :**

« Les résidences démontables (de type roulottes, tiny houses, yourtes, cabanes, tipis), pour être autorisées dans la zone, devront garantir une intégration discrète et harmonieuse du projet dans leur environnement ».

### C.2.6.2 Analyse des incidences

Au regard de la nature des évolutions du règlement écrit proposées dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée, ces dernières visent à préciser ou clarifier certaines dispositions du règlement écrit. En effet, la Communauté de communes Montaigne Montravel et Gurson entend faire de ce document, un document « vivant » qui s'adapte en utilisant le « retour d'expérience » de ses utilisations afin de résoudre des difficultés de mise en œuvre inévitables et préciser certaines dispositions.

*Les évolutions permises par la présente modification simplifiée n'augmentant pas les capacités d'accueil (hors l'augmentation raisonnée de l'emprise au sol relative au projet de parc de loisirs de Villefranche-de-Lonchat), elles n'occasionneront aucune incidence significative sur la ressource en eau, que ce soit via l'augmentation des prélèvements en eau potable ou sur les effluents générés traités par le système d'assainissement communal. Les impacts directs de cette modification sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements ou même plus largement sur la biodiversité et les trames verte et bleue sont donc **non significatifs**.*

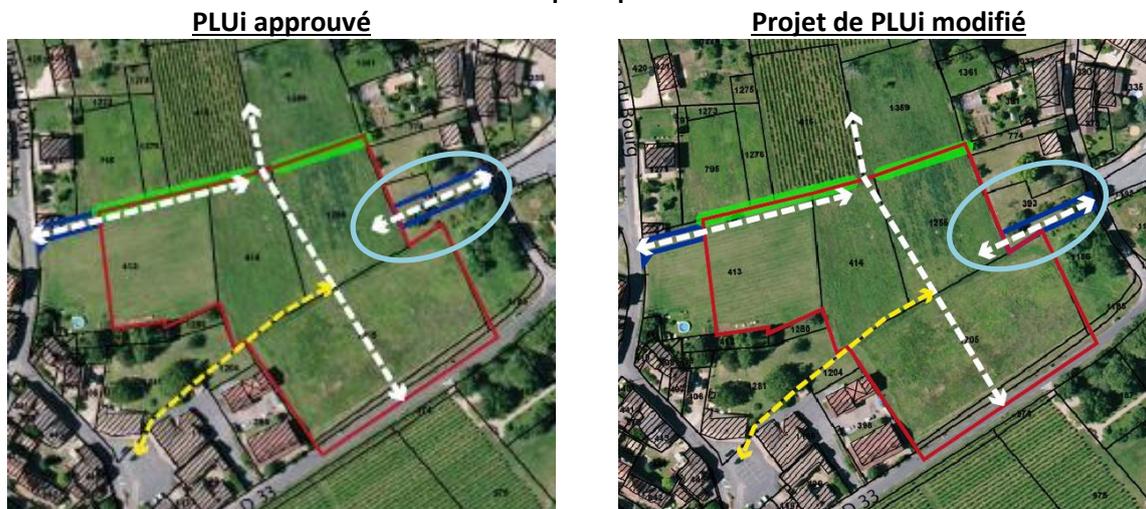
**Elles permettent néanmoins d'assurer une meilleure intégration paysagère des constructions nouvelles et aménagement associés (résidences démontables en particulier).**

## C.2.7 Modifications d'OAP

### C.2.7.1 Carsac-de-Gurson : nature des évolutions

La modification apportée porte uniquement sur l'accès Est de la zone 1AU (cercle bleu). Le déplacement de l'emplacement réservé n°2 plus au Sud induit un léger recalage de l'accès.

#### Schéma de principe de l'OAP



### C.2.7.2 Saint-Vivien : nature des évolutions

Comme notifié précédemment les zones 2AU et 1AUb, d'ores et déjà identifiées au PLUI, avaient fait l'objet d'un schéma de principe de fonctionnement d'ensemble, avec une voie de desserte reliant les deux voies.

Les principes d'aménagement de l'OAP actuelle sont maintenus.

**Il est porté en complément une interface avec l'espace agricole en bordure Ouest de la nouvelle zone 1AUb.**

Les principes d'aménagement restent inchangés :

#### • Déplacements et espace public

La voie de desserte depuis la route de Montpeyroux sera faite de telle façon qu'un prolongement ultérieur pourra être réalisé vers la zone 2AU et relier la route de Carsac.

- Un cheminement doux, reprenant le tracé d'un chemin rural, reliera à terme la zone au bourg ancien (et à l'école située à 250 m).
- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.
- Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...).
- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.
- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir des stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

#### • Paysage et environnement

- Plantation de haies végétales entre la zone bâtie et l'espace agricole pour assurer une interface de qualité et la protection des habitations.
- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère.
- Traitement des limites séparatives : les clôtures devront être globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales
- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol : noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

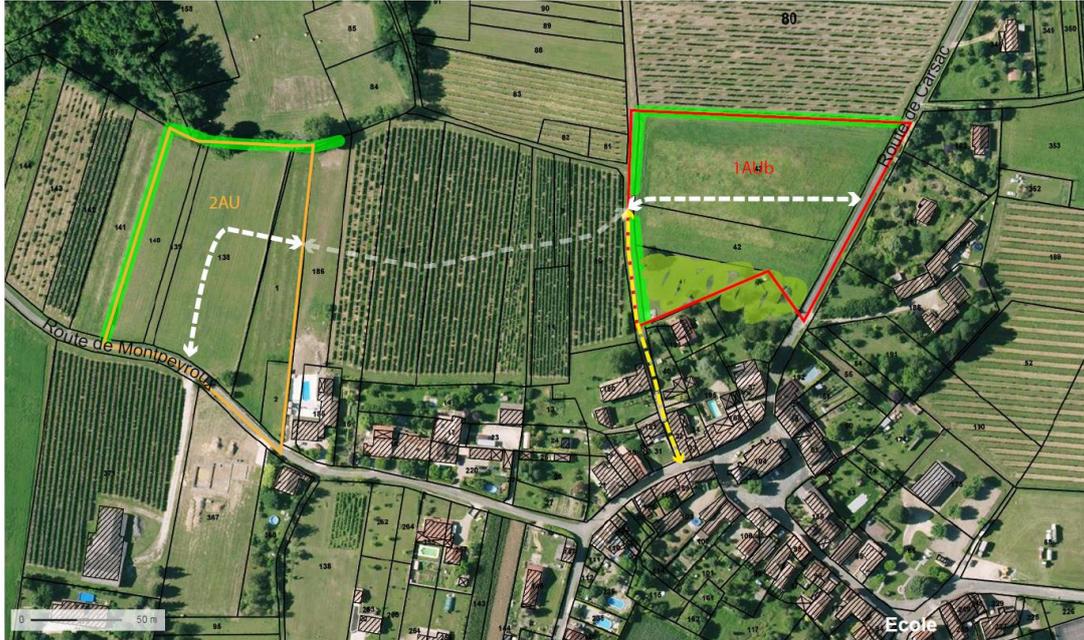
- **Condition d'équipement**

- Zones à raccorder à l'assainissement collectif

- **Programmation**

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif de densité de 7 logements/ ha
- Potentiel de logements de la zone 1AUb : 8

### OAP en vigueur



#### Légende

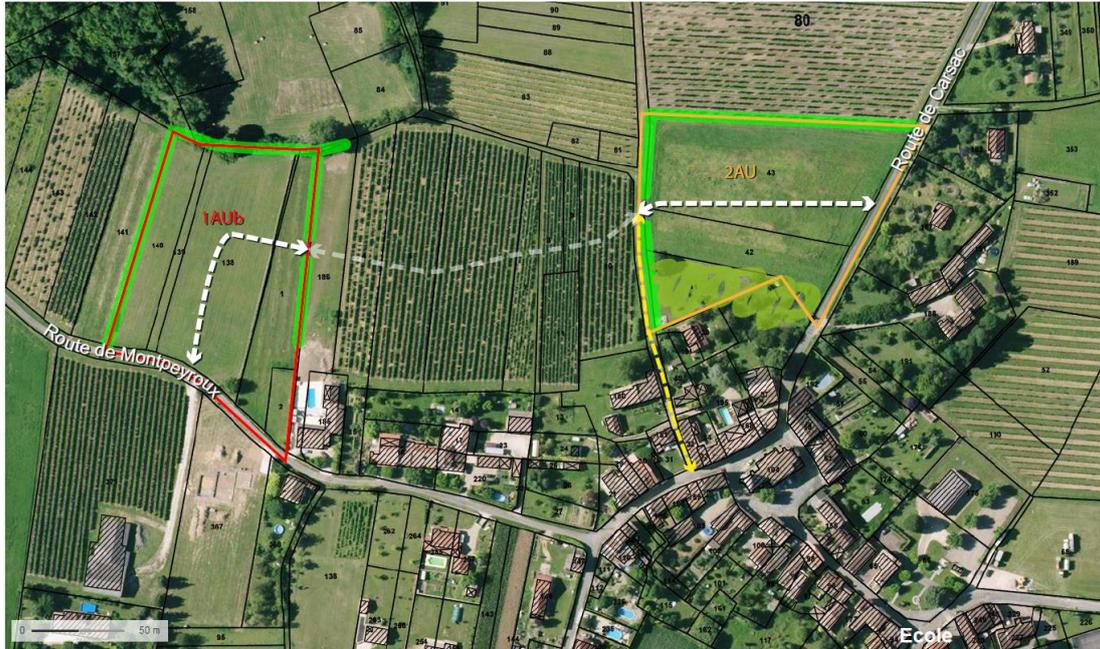
##### Déplacements

-  Voie interne à créer
-  Principe de cheminement doux

##### Paysage et environnement

-  Plantation des interfaces avec l'espace agricole
-  Préservation d'un espace tampon entre la zone 1AU et le bourg ancien

### OAP après modification



#### Légende

##### Déplacements

-  Voie interne à créer
-  Principe de cheminement doux

##### Paysage et environnement

-  Plantation des interfaces avec l'espace agricole
-  Préservation d'un espace tampon entre la zone 2AU et le bourg ancien

### C.2.7.3 Villefranche-de-Lonchat : nature des évolutions

Compte tenu de la modification du zonage sur le secteur de la Grand Font (voir chapitre précédent), une nouvelle OAP a été définie sur la zone 1AUc.

Celle-ci prend en compte les nouvelles contraintes du secteur :

- L'impossibilité d'accès à la zone par l'Est et la rue du Lac, bloqué par les nouvelles constructions.
- N'autoriser qu'un seul accès sur la RD 10, à partir de l'accès qui existe déjà pour les engins agricoles.
- Maintenir un espace tampon entre la RD 10 et les nouvelles constructions.

OAP en vigueur



**Légende**

**Déplacements**

Voie interne à créer

**Paysage et environnement**

Zone d'implantation des constructions

Arrière de parcelles

OAP après modification



**Légende**

**Déplacements**

Voie interne à créer

**Paysage et environnement**

Zone d'implantation des constructions

Bande tampon végétalisée avec la route départementale

Plantation des interfaces avec les constructions existantes et l'espace agricole

## Les principes d'aménagement sont revus en conséquence :

### • Déplacements et espace public

- Il est créé un seul accès sur la RD 10, à partir de l'accès qui existe déjà pour les engins agricoles.
- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.
- Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...).
- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.
- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

### • Paysage et environnement

- Maintien d'un espace tampon entre la RD 10 et les nouvelles constructions.
- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère.
- Traitement des limites séparatives : les clôtures devront être globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront **composées d'essences locales**.
- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol : noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

### • Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif de densité de 7 lgts/ ha
- Potentiel de logements : 5

#### **C.2.7.4 Analyse des incidences générées par l'évolution des OAP**

*Les évolutions apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée sont rendues nécessaires en raison des évolutions du plan de zonage générées. Les principes d'aménagement actuellement en vigueur sont globalement maintenus, l'OAP de Villefranche tenant néanmoins désormais compte des différentes nouvelles contraintes s'imposant à la zone. Vis-à-vis du potentiel de logements au droit de chaque zone AU, celui-ci évolue à la marge (**maintien des objectifs de densité en vigueur, seule la superficie des zones AU évolue tout en restant dans l'enveloppe de zone urbaine délimitée**) ne générant aucune incidence significative en matière de consommation d'espace ou de pression sur la ressource en eau.*

***Les évolutions apportées permettent néanmoins d'assurer une meilleure intégration paysagère des constructions nouvelles via l'ajout de la création d'interfaces végétalisées avec les constructions existantes et l'espace agricole.***

## D. CONCLUSION

La présente procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) vise à :

- Corriger la plupart des erreurs matérielles lors de l'élaboration du PLUi qui ont pu être identifiées ;
- Créer, modifier ou étendre certains « secteurs de taille et de capacité limitées » (STECAL) ;
- Réaliser quelques modifications mineures du zonage ;
- Rectifier sur certains points le règlement écrit (clarifications et/ou précisions à porter à certains libellés) ;
- Créer ou supprimer certains emplacements réservés ;
- Prendre en compte des bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Faire évoluer certaines OAP.

***Compte-tenu de la nature des modifications apportées, de leur dimensionnement et de l'absence de contraintes environnementales fortes au droit des secteurs faisant l'objet des évolutions les plus significatives, il peut être estimé que la modification simplifiée du PLUi de la Communauté de communes Montaigne, Montravel et Gurson ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.***

***Ainsi, compte-tenu de la faible portée des évolutions générées par la présente procédure, une évaluation environnementale n'apparaît pas nécessaire.***