

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 approuvée en conseil communautaire le 19 juin 2023

Avril 2023

SOMMAIRE

I. NOTE LIMINAIRE	5
I.1. Objet de la modification simplifiée	5
I.2. La procédure de modification simplifiée	8
I.3. Le Contexte intercommunal	9
II. LE PLUi : LES ORIENTATIONS DU PADD	15
III. LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUi	18
III.1. Suppressions d’emplacements réservés (ER)	18
III.2. Création ou modification de Secteur de Taille Et de Capacité d’Accueil Limitées (STECAL) à vocation de tourisme et loisirs	20
III.2.1. Carsac-de-Gurson - Le Brandeau – secteur NThl – 0,19 ha	23
III.2.2. Montazeau – zone NThl – 0,28 ha	29
III.2.3. Saint-Géraud-de-Corps - Grand Jar - secteur NTh – 1,47 ha	36
III.2.4. Vélines – La Canopée - Secteur de zone At1 – 0,91 ha	42
III.2.5. Vélines – Péquelèbre - Secteur de zone At1 – 1,12 ha	49
III.2.6. Saint-Géraud-de-Corps – Gué de la résine - Secteur de zone Ny – 0,17 ha	56
III.2.7. Saint-Antoine-de-Breuilh – zone NThl	62
III.3. Modifications mineures du zonage	63
III.3.1. Lamothe-Montravel – Passage de zone N en zone Ng	64
III.3.2. Passage de N en Ne Villefranche-de-Lonchat	65
III.3.3. Passage de NTh et NThl en NTh1 Villefranche-de-Lonchat	65
III.3.4. Passage de UE en UB (Saint-Martin-de-Gurson et Saint-Antoine-de-Breuilh)	66
III.3.5. Passage de UBa en UY à Montcaret	67
III.4. Ajout de bâtiments pour changement de destination en zones A et N	68
III.5. Modification du règlement	70
III.5.1. Dispositions générales – Intégration de la prescription L.151-23 pour la préservation d’éléments pour des motifs d’ordre écologique	70
III.5.2. Zone UE - caractère de la zone	70
III.5.3. Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	71
III.5.4. Section 2 – Conditions de l'occupation du sol - Article 11 – Aspect extérieur	75
IV. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	77
IV.1. Suppression d’emplacements réservés	77
IV.2. Evolution ou création de STECAL	77
IV.2.1. Création secteur NThl « Le Brandeau » à Carsac-de-Gurson	77
IV.2.2. Création secteur NThl à Montazeau	79
IV.2.3. Création secteur NTh « Grand Jar » à Saint-Géraud-de-Corps	81

IV.2.4.	Création secteur At1 « Activité d'équithérapie » à Vélines	84
IV.2.5.	Création secteur At1 « Péquelèbre » à Vélines	86
IV.2.6.	Création secteur Ny « Gué de la résine » à Saint-Géraud-de-Corps	88
IV.2.7.	Création secteur NThI à Saint-Antoine-de-Breuilh	90
IV.3.	Autres évolutions mineures du règlement graphique	90
IV.4.	Ajout de changements de destination	91
IV.5.	Evolutions du règlement écrit	91
IV.6.	Bilan global des évolutions de superficies dans le cadre de la modification	93
V.	<i>FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE</i>	93
VI.	<i>COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE</i>	94
VII.	<i>COMPOSITION DU DOSSIER ET PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE</i>	94

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

Les demandes ont fait l'objet d'une consultation des PPA et d'un passage en CDPENAF le 02/10/2022 (voir annexes).

La mise à disposition au public a eu lieu du 30/01/2023 au 3/03/2023. **Des demandes ont été intégrées à la modification.**

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

Type d'objet	Objet de l'évolution	Territoire concerné
Suppression d'emplacement réservé (ER)	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
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
	Moulin des cabanes : modification du zonage de N en NThl parcelle AB 379 (construction de chalets en bois)	Montazeau

Type d'objet	Objet de l'évolution	Territoire concerné
	Changement de zonage de NP en NThl : (gîte et activité touristique en activité)	Saint-Antoine-de-Breuilh
	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)	
	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 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	
	Changement de zonage parcelles AK 250-251 ; AM 35-41 de N en Ng (autorisation d'exploiter de la carrière en activité non prise en compte).	Lamothe-Montravel
	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
	Modification du zonage, de UBa en UY parcelle AV 55	Montcaret
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

A noter que certaines demandes présentées n'ont pas été retenues après l'avis des PPA et de la CDPENAF :

Type d'objet	Objet de l'évolution et <i>motif du retrait</i>	Territoire concerné
Création/ modification de STECAL	Brandeau Sud : modification du zonage de N en NThI sur parcelle B 739 (installation de 2 roulottes) <i>Défavorable à l'unanimité en raison du risque incendie</i>	Carsac-de-Gurson
	Modification du zonage de NT en NTh parcelle BR 81 (lieu de formation sur le bien-être et l'environnement) <i>Défavorable à l'unanimité en raison du risque incendie</i>	Saint-Rémy
Corrections du règlement écrit	Annexes à 30 mètres au lieu de 20 mètres <i>Modification apportée qui va au-delà des seuils préconisés par la CDPENAF</i>	Toutes les communes

D'autres demandes vont faire l'objet d'une procédure de modification d'ordre commun, plus adaptée à la nature de la demande.

Type d'objet	Objet de l'évolution	Territoire concerné
Création d'emplacement réservé (ER)	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)	
Autres évolutions mineures du zonage	Modification du zonage de 1AUc en UC parcelles C 2851-2853 ; 2889-2896	Villefranche-de-Lonchat
	Inversion des zones 1AUb et 2AU dans le bourg	Saint-Vivien

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.

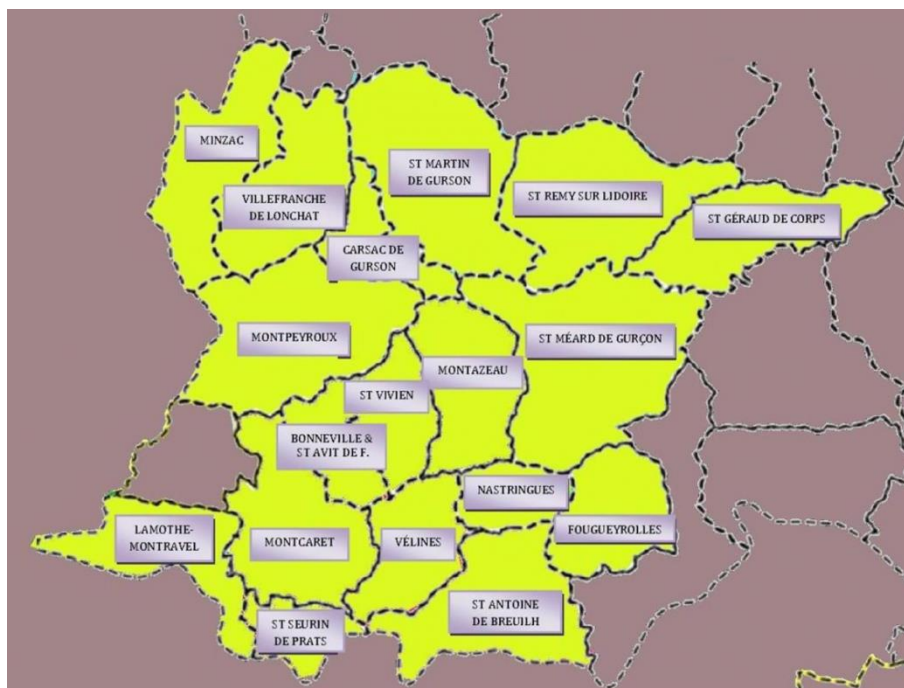
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

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.

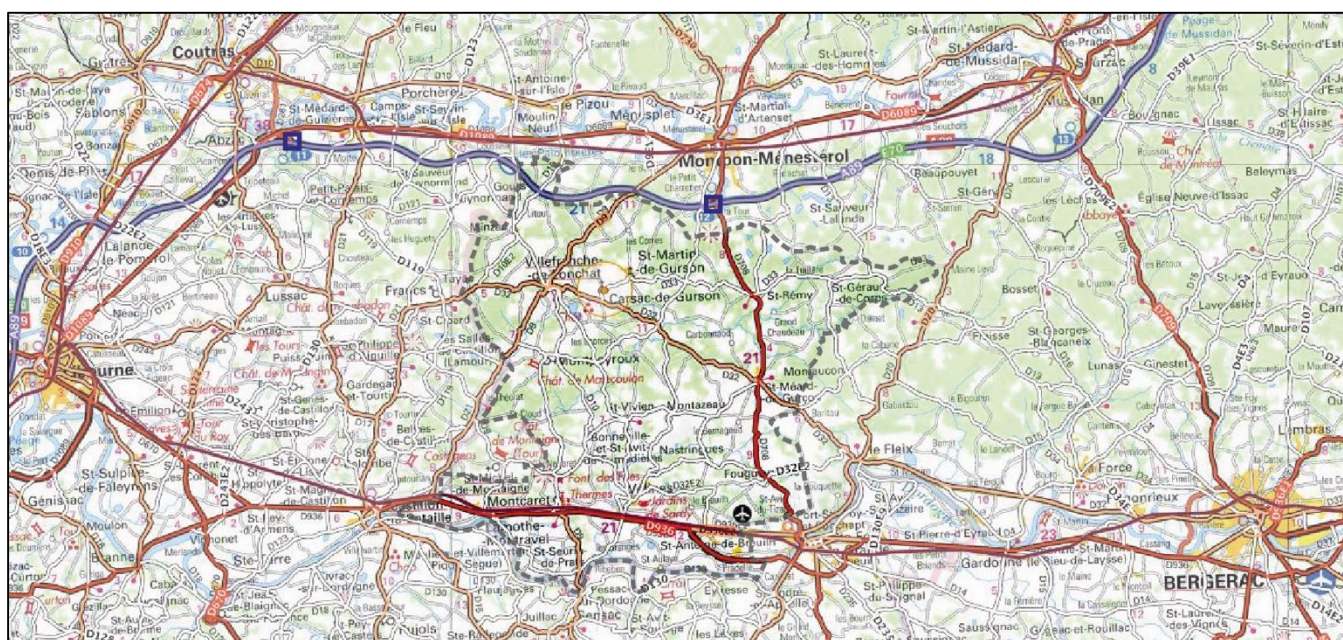
I.3. Le Contexte intercommunal

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.

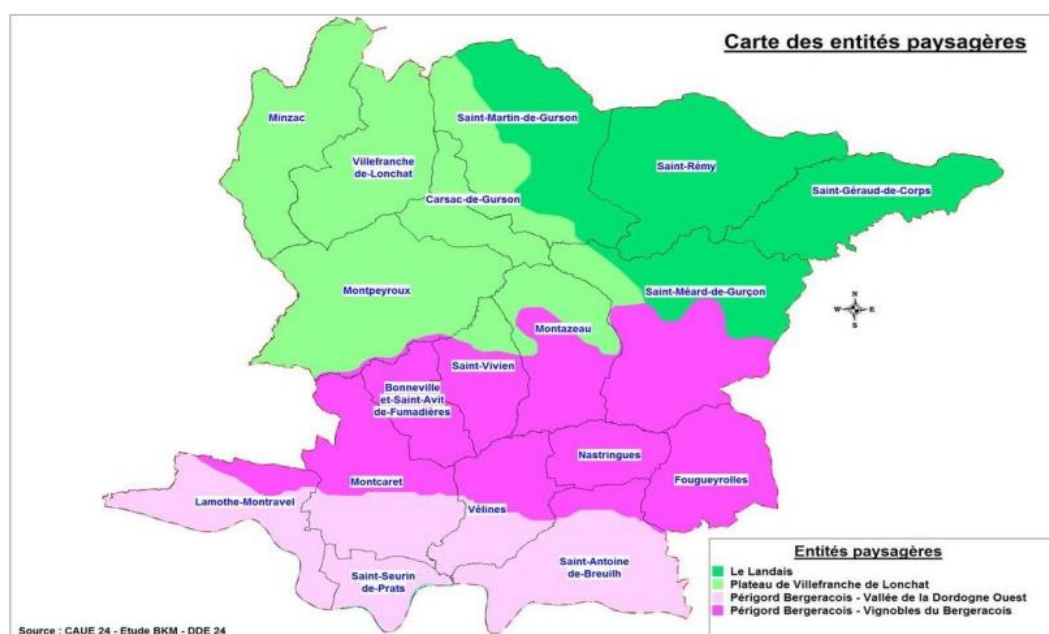
Le territoire bénéficie par ailleurs de la présence de la **voie ferrée Bordeaux-Bergerac**, qui permet d'envisager un report modal vers le rail, avec une amélioration de la section de ligne Libourne-Bergerac.

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**.

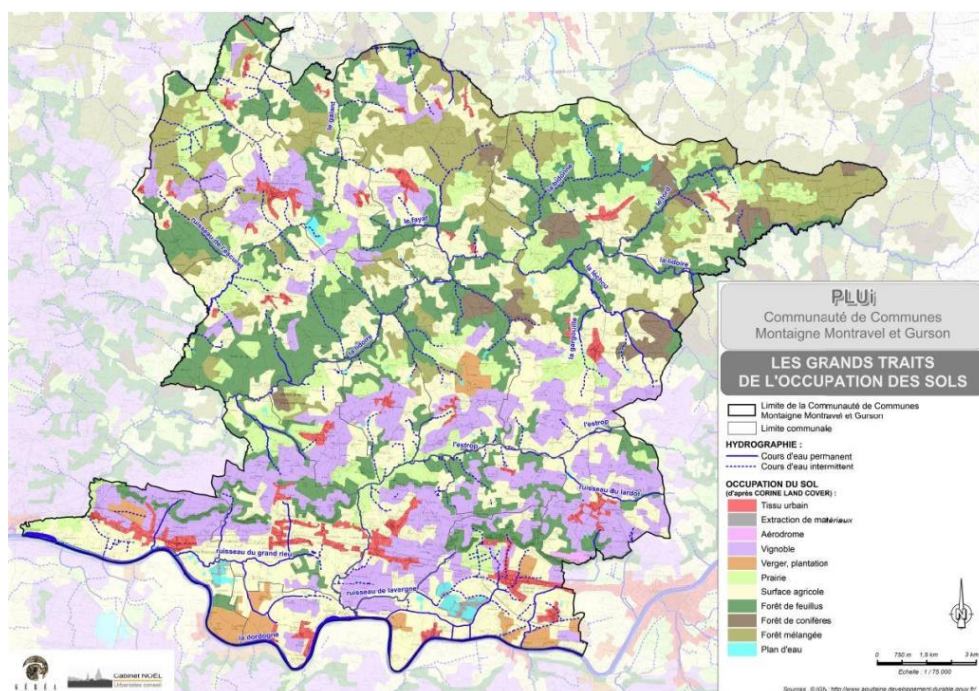
Une vingtaine d'éléments de patrimoine (et le site gallo-romain de Montcaret) font l'objet d'une protection au titre des **monuments historiques (classement ou inscription)**.

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

Environnement, biodiversité

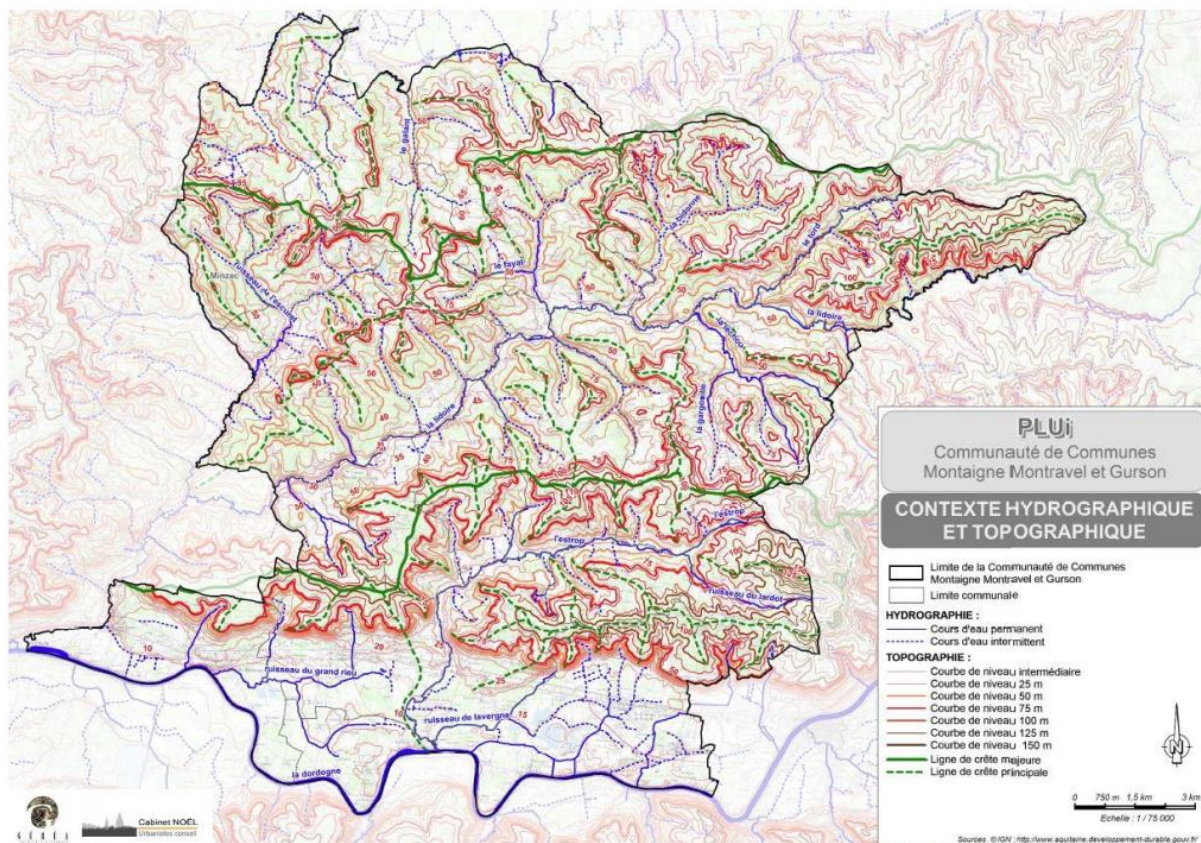
Le caractère rural marque fortement le territoire. Il y domine la polyculture et l'élevage, mais également le vignoble et les vergers. La forêt est très présente, avec environ le tiers du territoire boisé, soit environ 9 200 ha.

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.



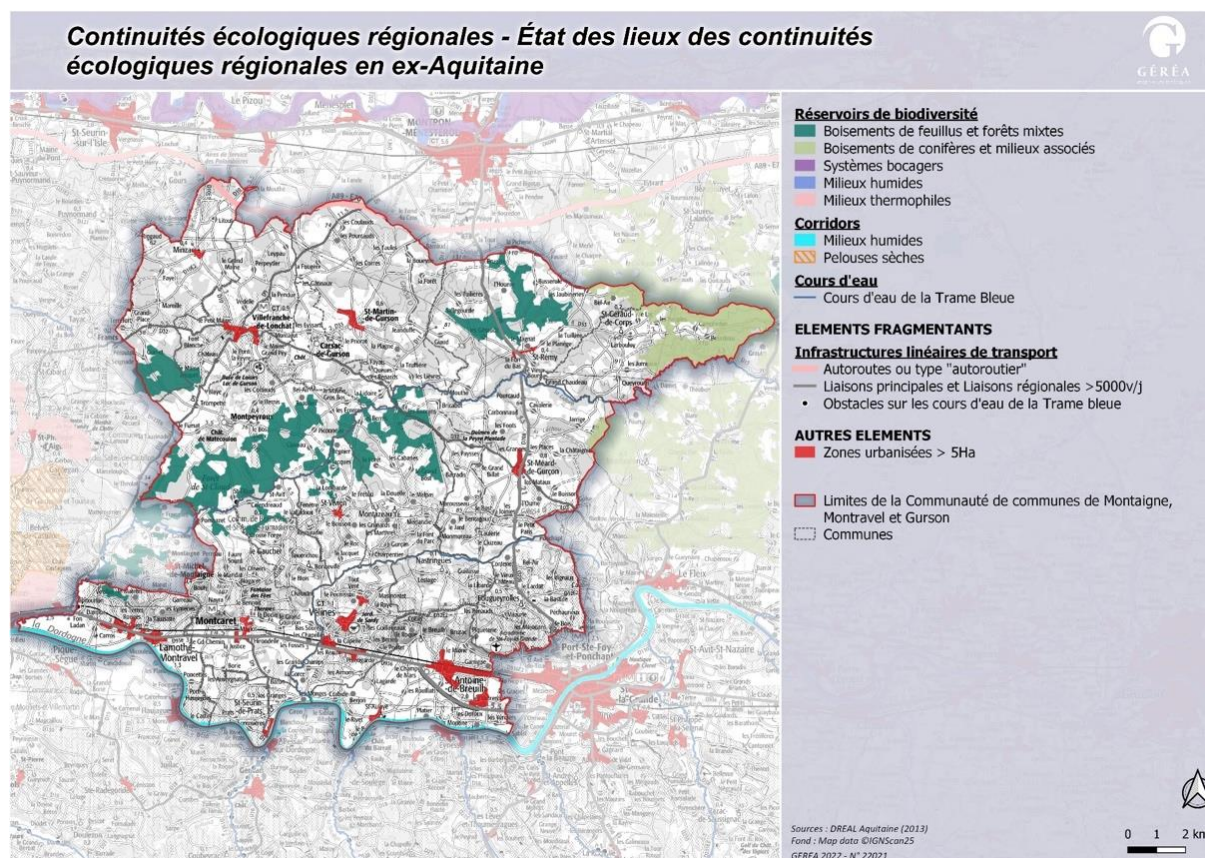
Le réseau hydrographique est marqué par la présence de la Dordogne, mais aussi un réseau secondaire, réseau de la Lidoire et de ses nombreux affluents, l'Estrop, Le Galant.

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.



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**.

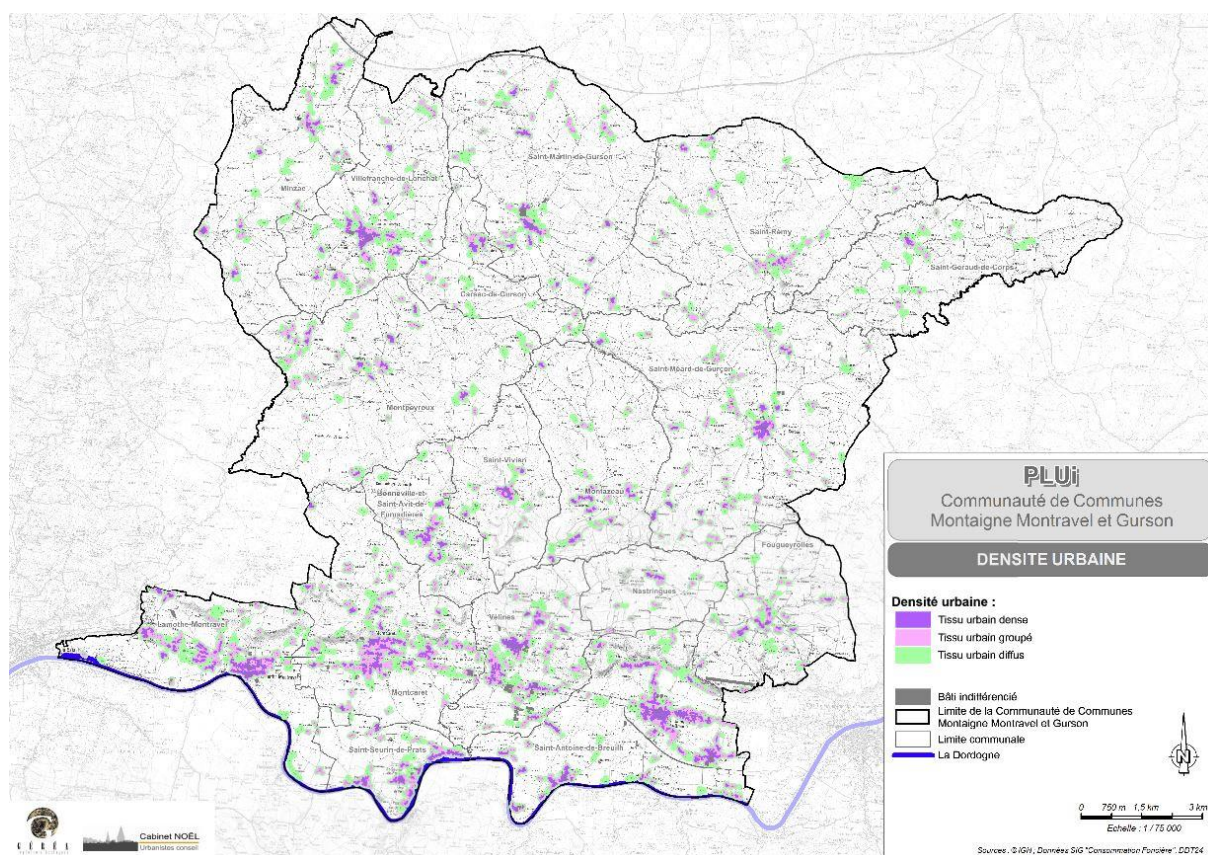
A noter également **diverses** Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de **types 1 et 2** concernant La Dordogne.

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.

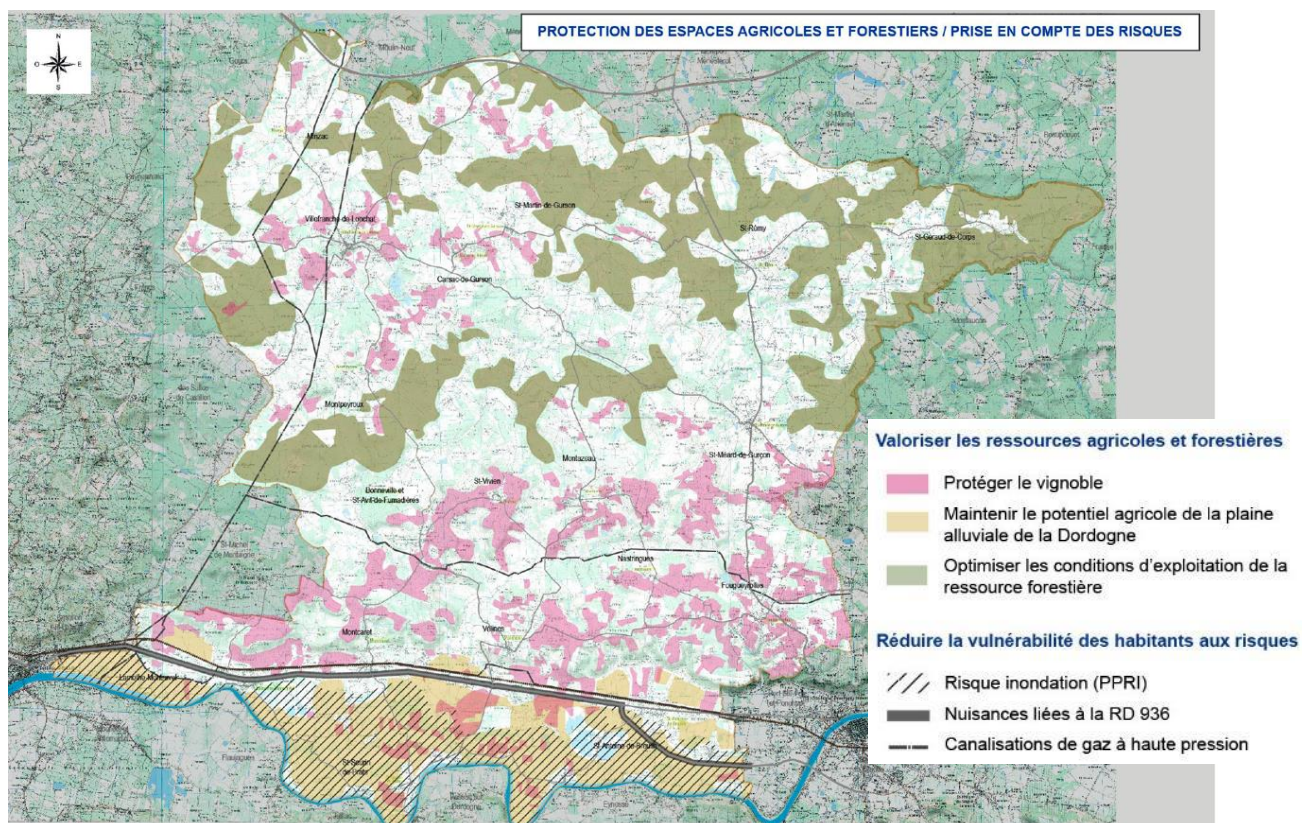
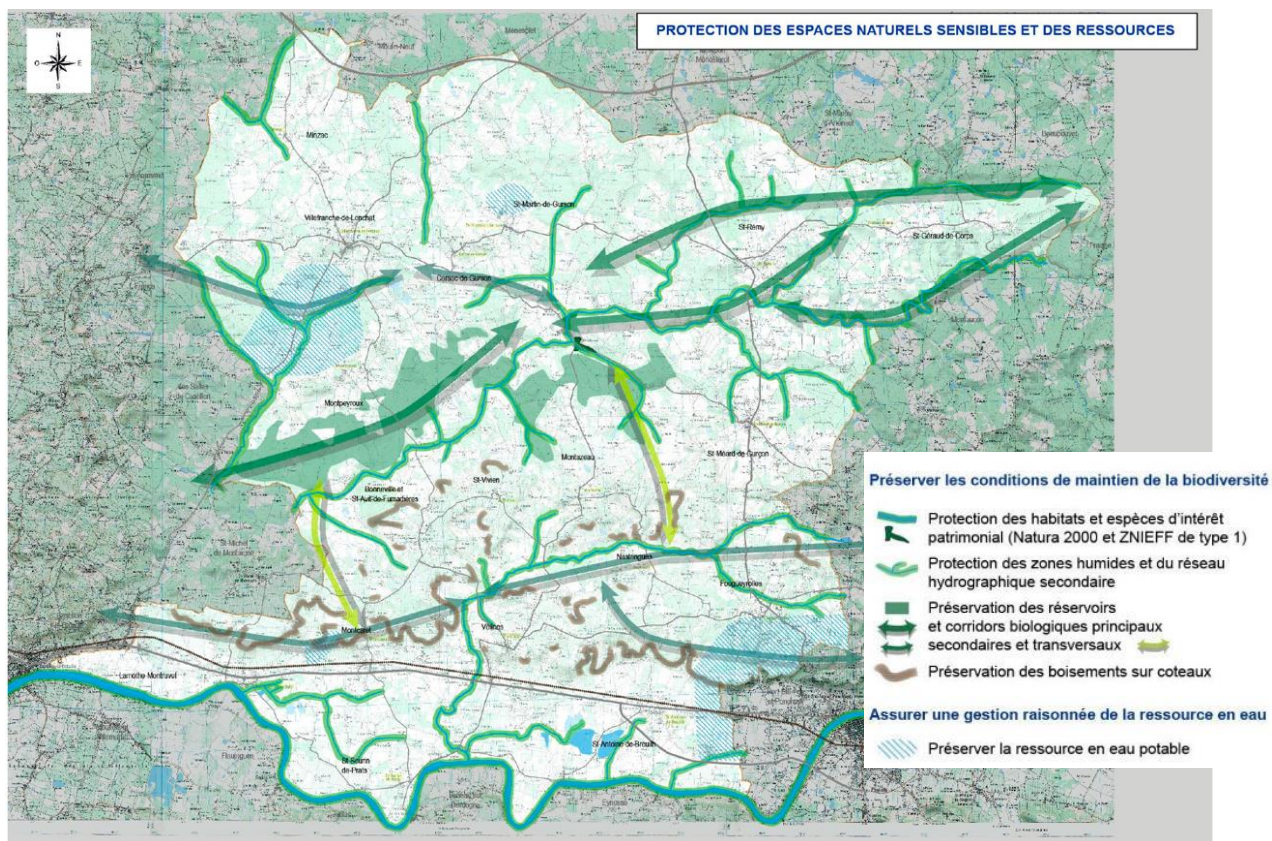
La sphère commerciale se trouve concentrée sur les communes de l'axe RD.936 et sur le bourg de Villefranche-de-Lonchat, avec une palette de commerces et services assez large. Des commerces multifonctions sont implantés sur certains petits bourgs à l'initiative des communes.

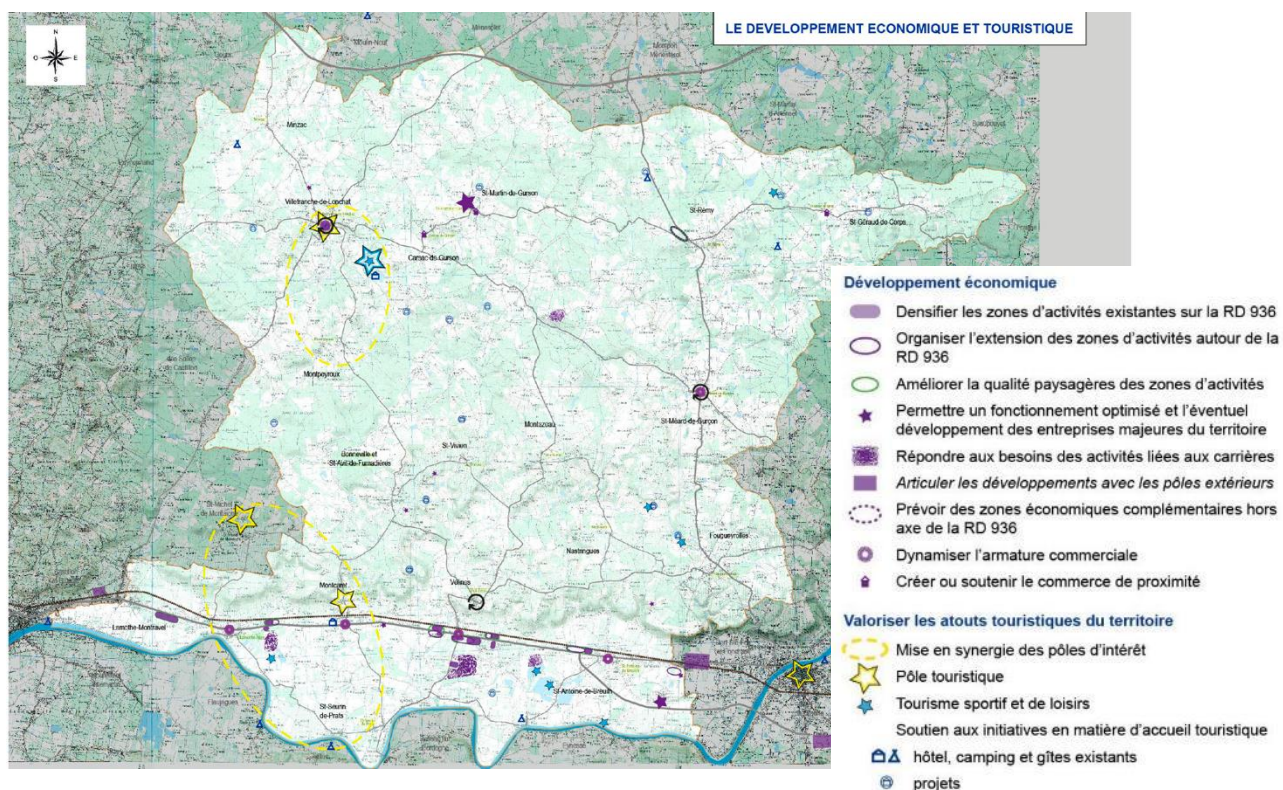
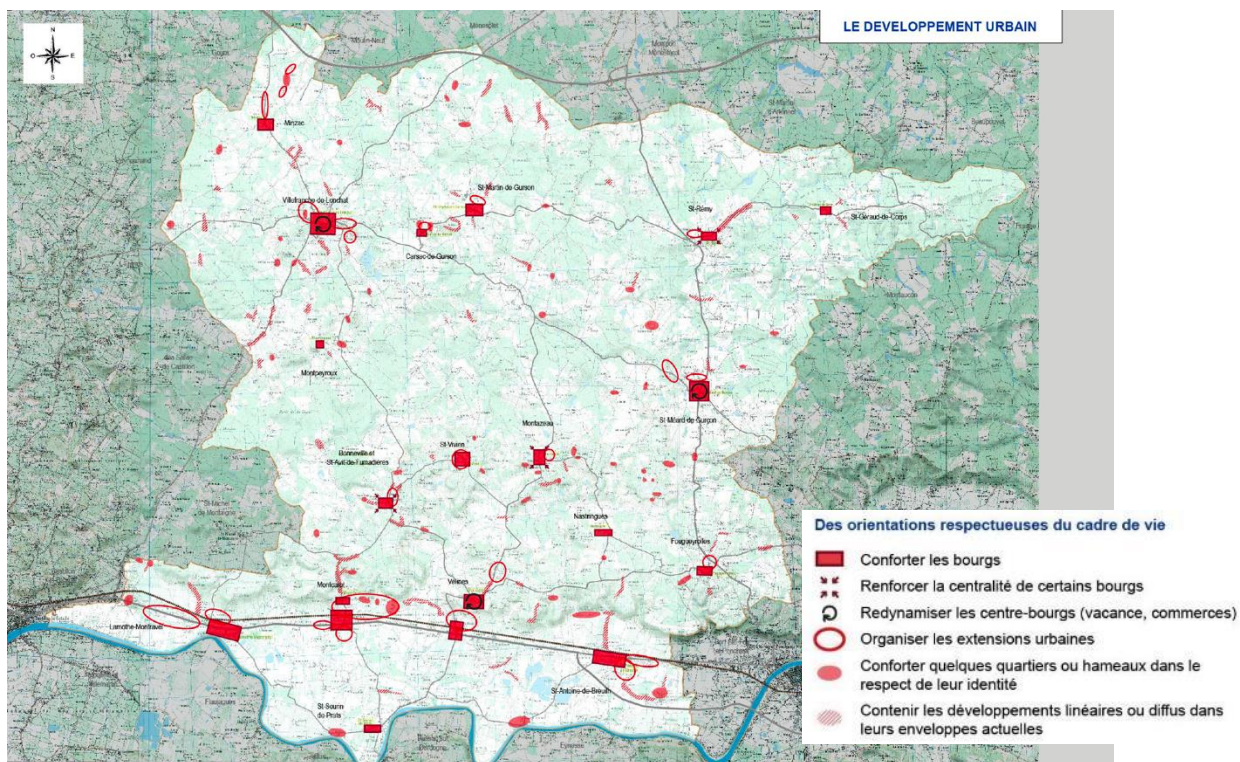
A noter d'importantes carrières, dans la zone de plaine pour lesquelles les restitutions des sites après fermeture sont programmées. De nouveaux projets sont à venir.

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

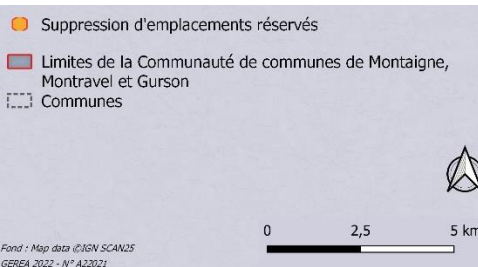
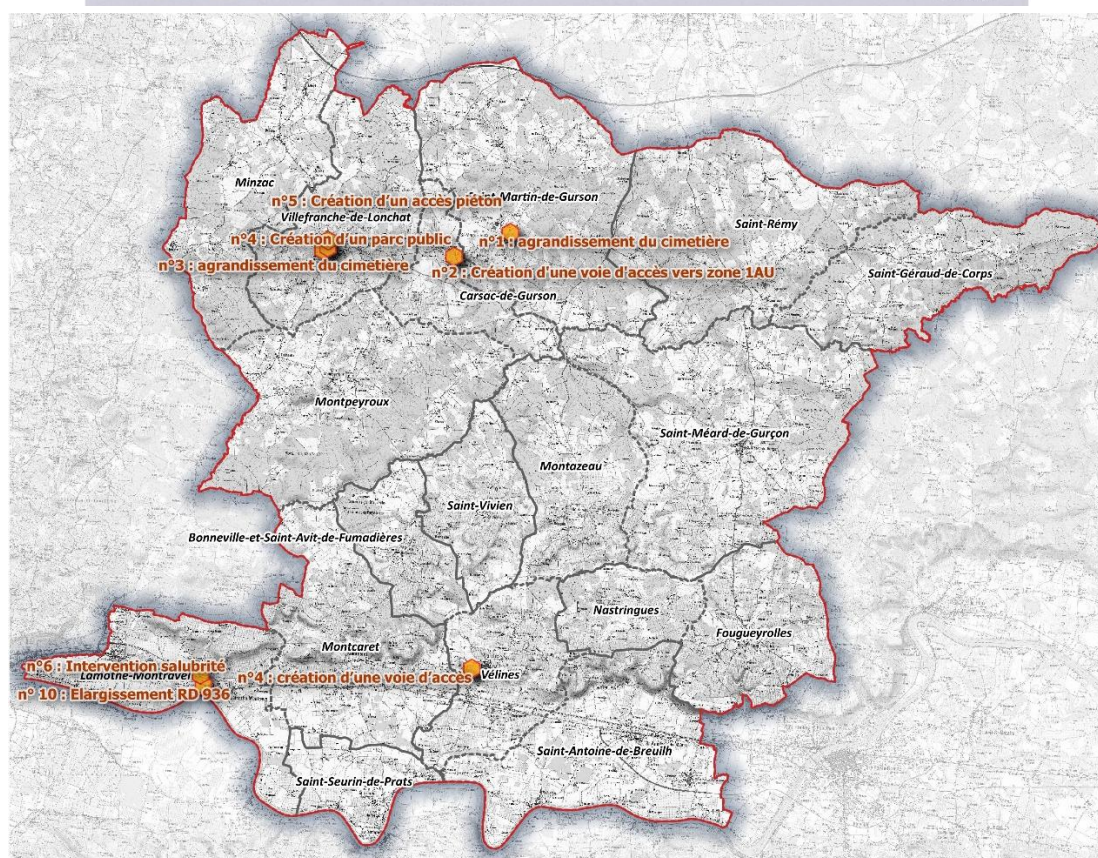
III.1. Suppressions d'emplacements réservés (ER)

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 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.

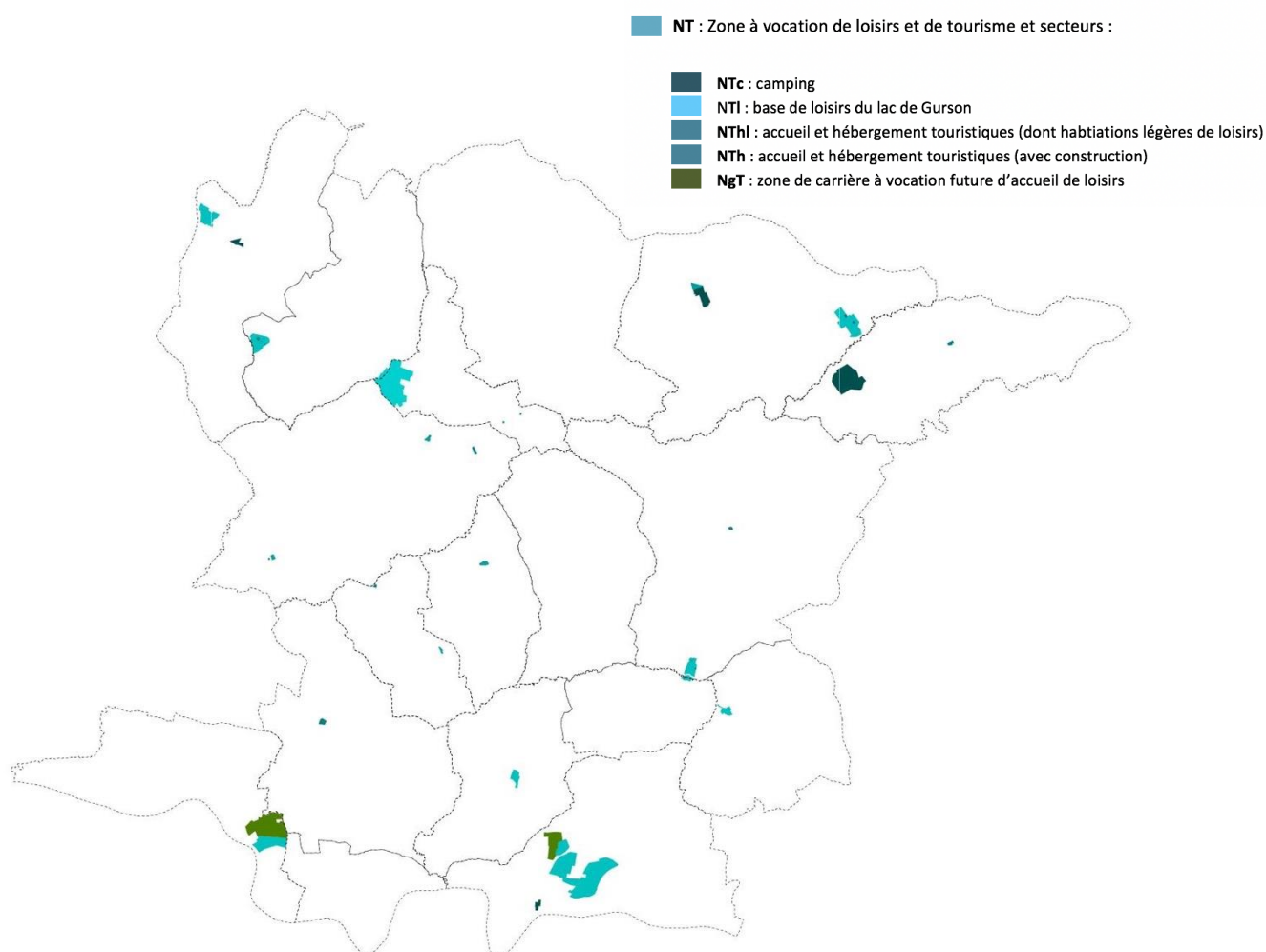
Lamothe-Montravel n°6 : Intervention salubrité (Commune)  La collectivité ne souhaite plus acquérir le bâtiment, qui a fait l'objet de travaux.	Lamothe-Montravel n° 10 : Elargissement RD 936 (Commune)  La RD 936 a récemment été réaménagée sur l'ensemble de la traversée du bourg. L'ER est supprimé.
Saint-Martin-de-Gurson n°1 : agrandissement du cimetière(Commune). Réalisé 	Vélines n°4 : création d'une voie d'accès (Commune)  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
Villefranche-de-Lonchat n°3 : agrandissement du cimetière n°4 : Création d'un parc public (Commune)  ER acquis	Villefranche-de-Lonchat n°5 : Création d'un accès piéton (Commune)  ER acquis

III.2. 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.

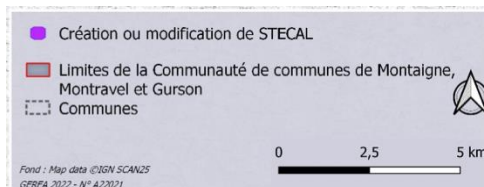
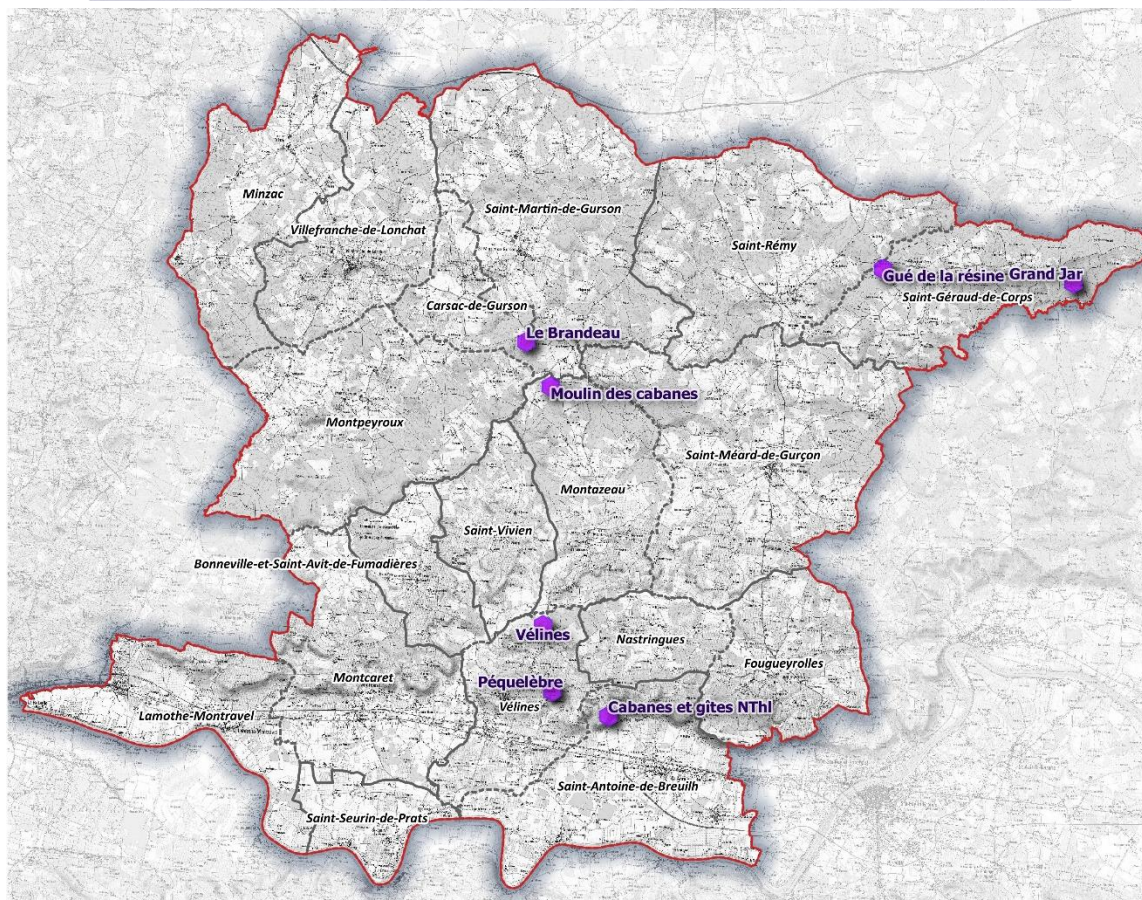
Le secteur Ny concerne une activité située en zone naturelle ou agricole.

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

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
	Moulin des cabanes : modification du zonage de N en NThl parcelle AB 379 (construction de chalets en bois)	Montazeau
	Changement de zonage de NP en NThl (gîte et activité touristique en activité)	Saint-Antoine-de-Breuilh
	Grand Jar : modification du zonage de N en NTh parcelles AK 94 ; 205-206 ; 209 (chalets touristiques)	Saint-Géraud-de-Corps
	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 gites 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 modification de STECAL



III.2.1. 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, qui sera élargi.

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.

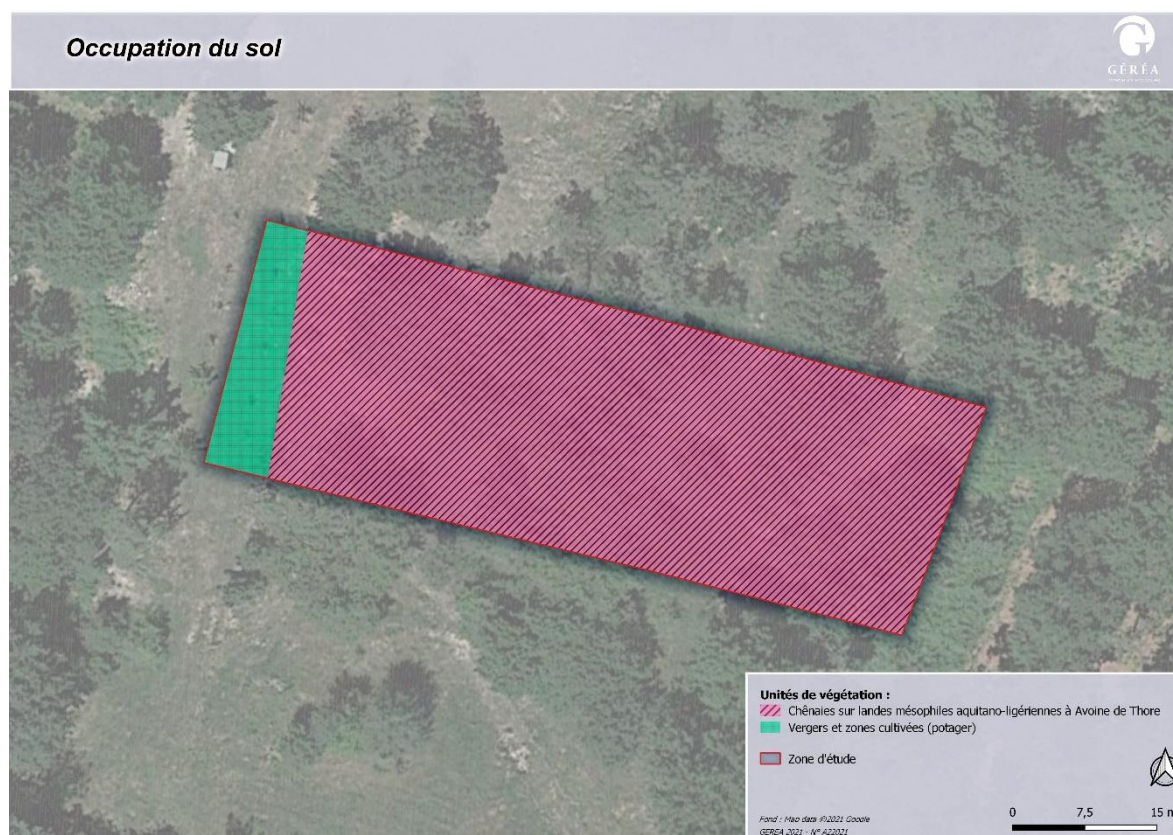
Description simplifiée :

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

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucune espèce observée, le site est trop fréquenté (fond de jardin) pour accueillir des mammifères à enjeu.
	<u>L'avifaune :</u> - 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.
	<u>L'herpétofaune :</u> - 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 ;
	<u>Les papillons de jour :</u> - 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 laîches ; - Une espèce bénéficiant d'une protection partielle a été observée en accouplement : le Damier de la succise.
	<u>Les insectes saproxylophages :</u> - Une espèce protégée intégralement et d'intérêt communautaire a été observée sous forme d'indices : le Grand Capricorne du chêne. En effet, trois arbres présentant des indices de sa présence ont été recensés en limite du site.
	<u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - 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 landes mésophiles. - Pas d'espèce exotique envahissante répertoriée. - Habitats principaux présents :

	- Le site est recouvert d'une chênaie de Chênes pédonculés et de Chênes tauzins sur une lande mésophiles aquitano-ligériennes à Avoine de Thore ; - Une yourte est présente à l'Ouest du site sur une lande mésophile entretenue ; - A l'extrémité Ouest, se trouve une zone cultivée (potager et verger). - Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.
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.



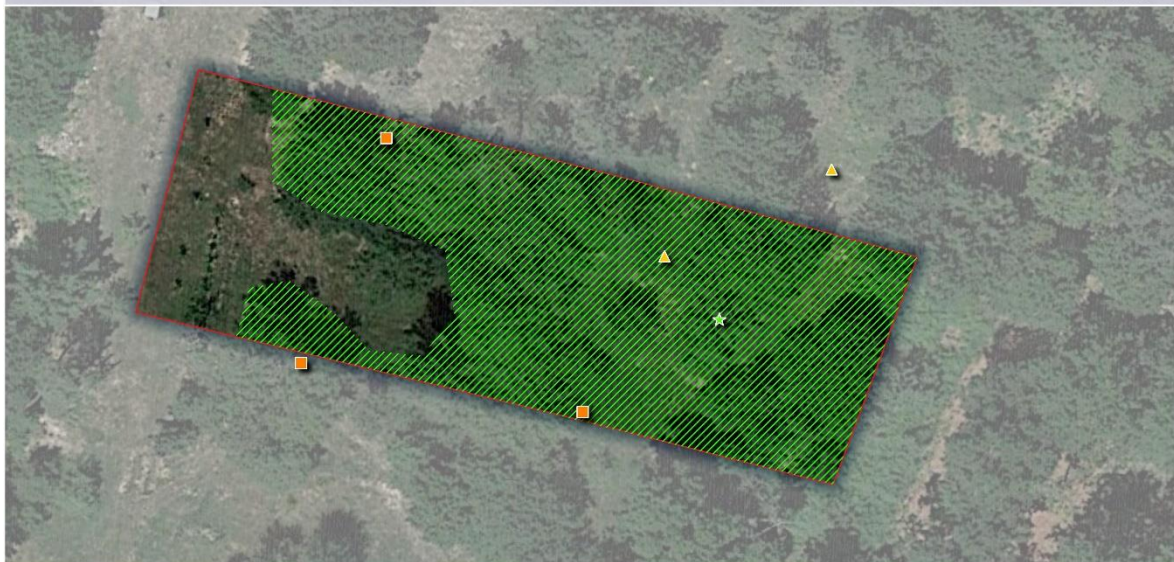
Occupation du sol.

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'Engoulevent d'Europe. <u>L'herpétofaune :</u> - 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> - Les arbres présentant des indices de présence du Grand Capricorne sont également favorables pour une espèce quasi-menacée en Europe mais non protégée : le Lucane cerf-volant.
-------	---

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

Les coléoptères saproxylophages bénéficiant d'une protection intégrale (individus + habitats) :

■ Grand capricorne

Zone d'étude



07,515 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

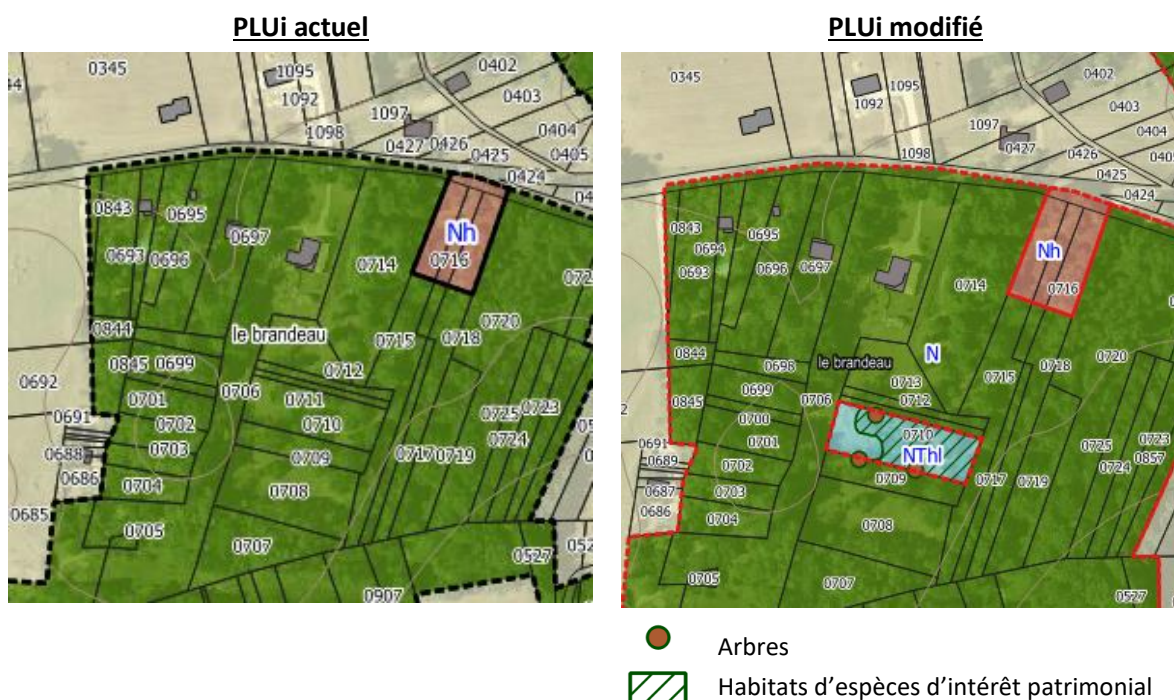
Site sensible au risque feu de forêt (caractère boisé) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles

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.	

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.2.2. 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 m².

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 m³ 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

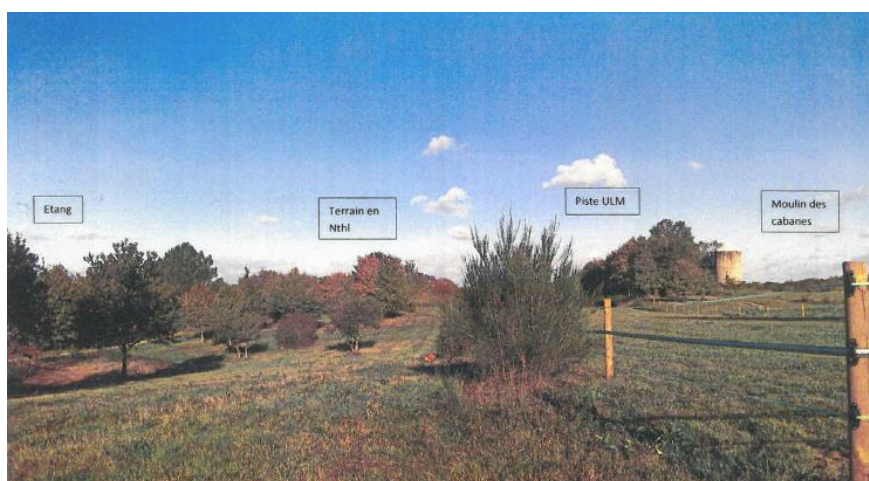


Illustration de l'implantation des chalets sur la parcelle

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

Les mammifères :

- Des indices de présence d'une espèce commune et non protégées ont été observés : la Taupe d'Europe ;
- Aucun arbre sur le site ne semble favorable aux gîtes de chauves-souris.

L'avifaune :

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

Montazeau – Création zone NThl	
	<u>L'herpétofaune :</u> - Aucun amphibien n'a été observé sur le site. Toutefois, la présence d'un bassin d'orage à sec lors de l'expertise menée est à noter. - Aucun reptile n'a été observé sur le site. <u>Les odonates :</u> - 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. <u>Les papillons de jour :</u> - 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 et le Damier de la Succise. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été observée. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - 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. - Pas d'espèce exotique envahissante répertoriée. - Habitats principaux présents : • 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 ; • Aux extrémités Ouest et Est, sont présentes des chênaies pédonculées sur fourrés ; • Au Nord-Ouest du site, se trouve un bassin temporaire. - Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.
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.

Montazeau – Création zone NThI

Occupation du sol



Occupation du sol.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune	<u>L'avifaune :</u> - Deux espèces protégées rares et menacées pourraient fréquenter le site au niveau des arbres isolés : le Verdier d'Europe et/ou le Serin cini ; - Site de reproduction pour les oiseaux « communs ».	
	<u>L'herpétofaune :</u> - Une espèce bénéficiant d'une protection intégrale pourrait se reproduire dans le bassin d'orage et hiverner sur les marges : le Crapaud calamite ; - 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.	
Flore/Habitats	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)	<u>Faible</u>	<u>Modéré</u>	<u>Forte</u>
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	
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) :	
Sans objet.	

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 m2.



PLUi modifié

III.2.3. 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.

Les propriétaires se sont engagés à mettre en place une réserve de 3500 m³ pour la protection incendie.

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 :

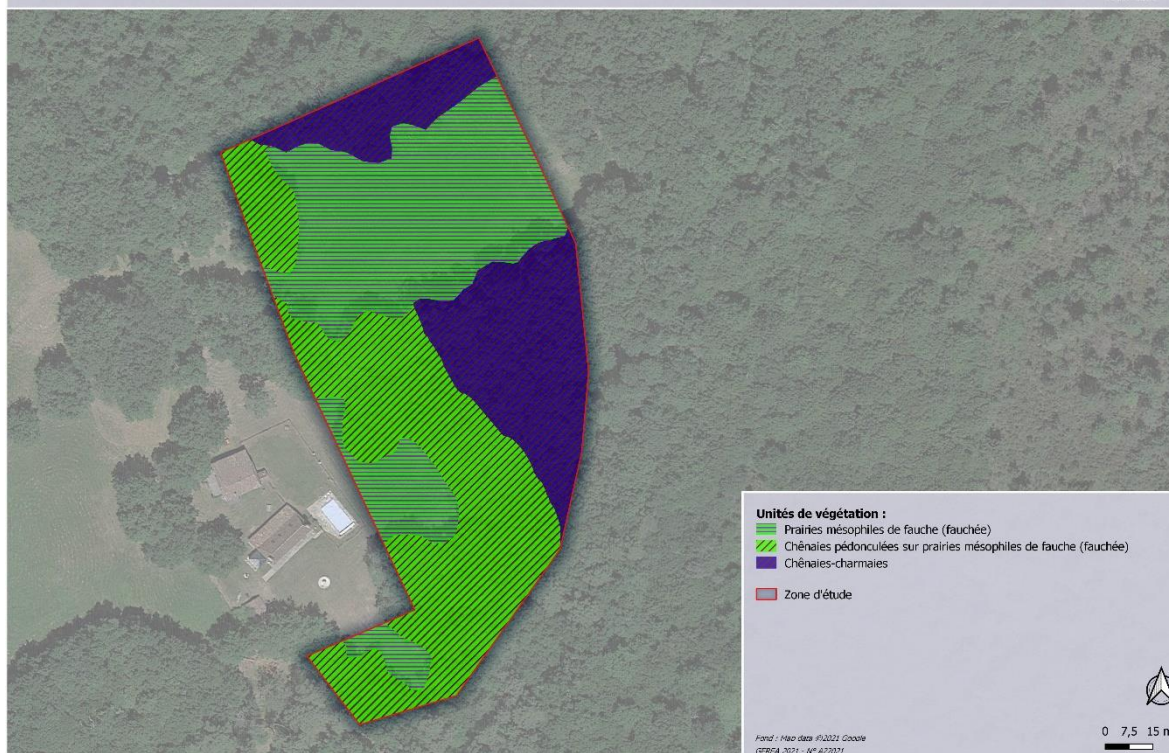
Le site d'étude correspond à des secteurs de boisements et de prairies mésophiles.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - 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.
	<u>L'avifaune :</u> - 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.

Saint-Géraud-de-Corps – Création zone NTh (Grand Jar)	
	<u>L'herpétofaune</u> : 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). <u>Les odonates</u> : période d'observation non adaptée - Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe. <u>Les papillons de jour</u> : - 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 et le Damier de la Succise ; - Une espèce commune, ni protégée ni menacée, a été observée : le Tircis. <u>Les insectes saproxylophages</u> : - Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée sous forme d'indices : le Grand Capricorne du chêne. En effet, deux arbres présentant des indices de sa présence ont été recensés sur le site. <u>Les espèces exotiques envahissantes</u> : - 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 et boisements mésophiles. - Pas d'espèces exotiques envahissantes répertoriées. - Habitats principaux présents : • 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 aquitanaïenne de Chênes pédonculés. • 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. - Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.
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

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 :

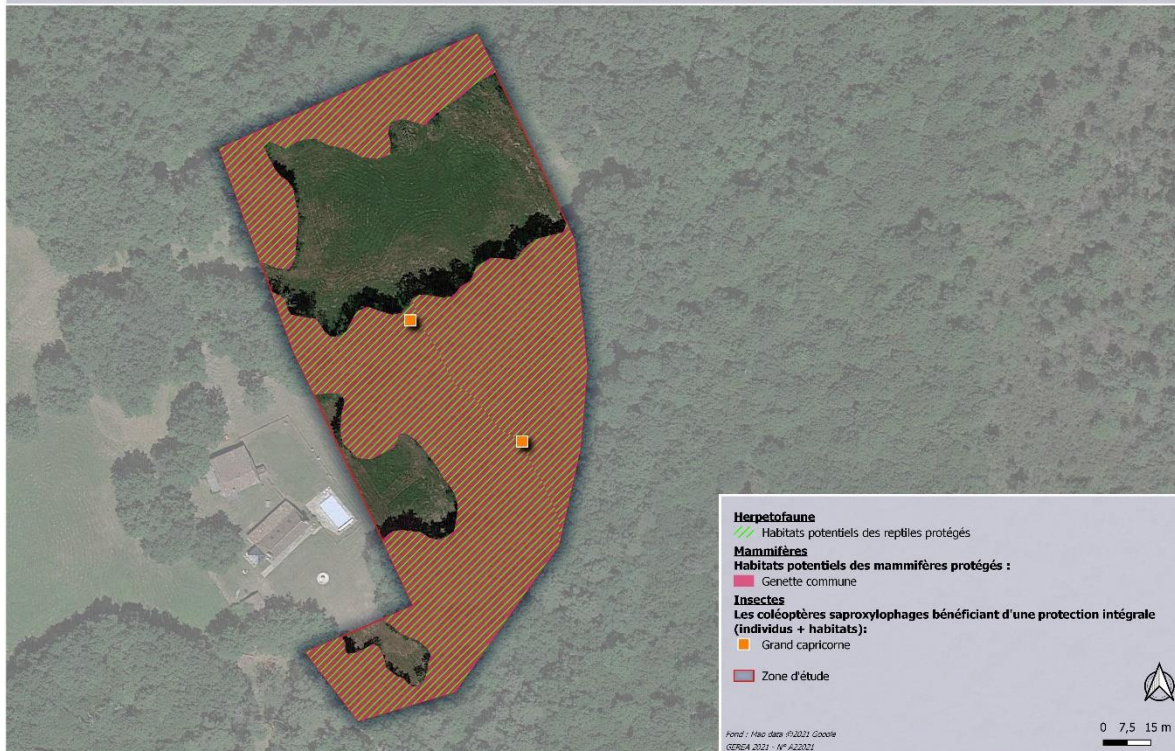
- Site de reproduction pour les oiseaux forestiers ou de lisières. Les futaies de chênes assez âgées sont très favorables aux picidés (famille des pics).

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**.

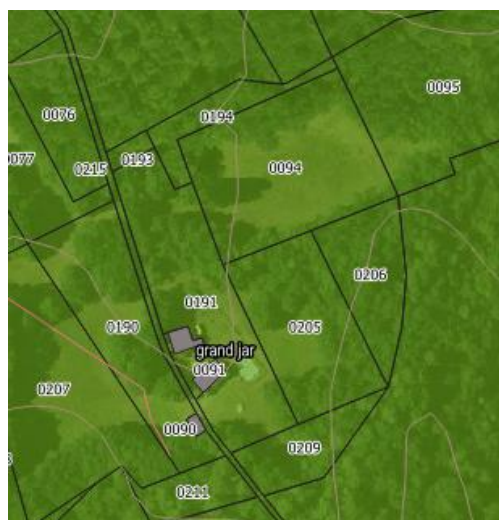
Saint-Géraud-de-Corps – Création zone NTh (Grand Jar)				
Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.			
Zone humide « potentielle »	Pédologique	Botanique		
Faune patrimoniale protégée et/ou menacée recensée  Faune				
Sensibilité écologique globale (en l'état 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			

Saint-Géraud-de-Corps – Création zone NTh (Grand Jar)	
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 boisements et ses lisières doivent être préservés en l'état. L'implantation de structures doit privilégier le secteur de la prairie.	

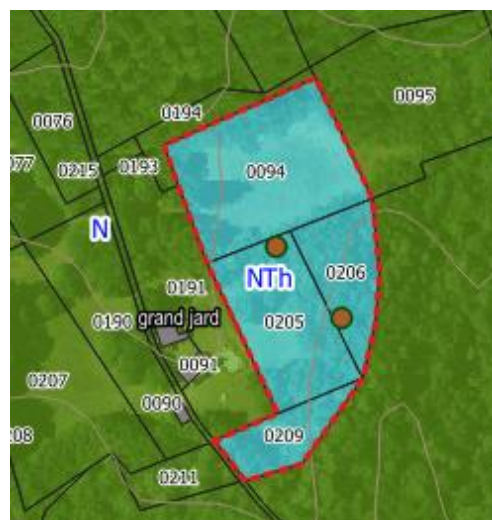
Evolution du zonage

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

PLUi actuel



Projet de PLUi modifié



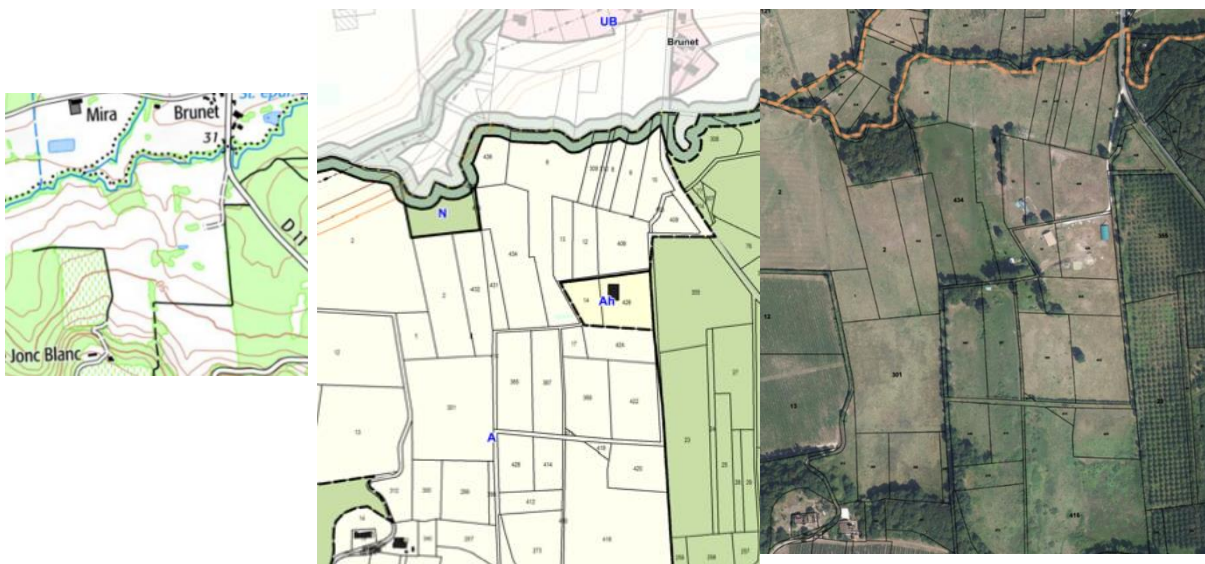
● Arbres

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.2.4. 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).

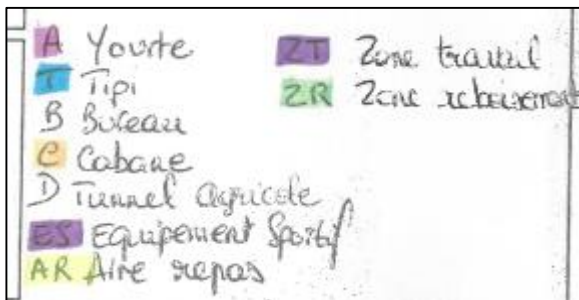
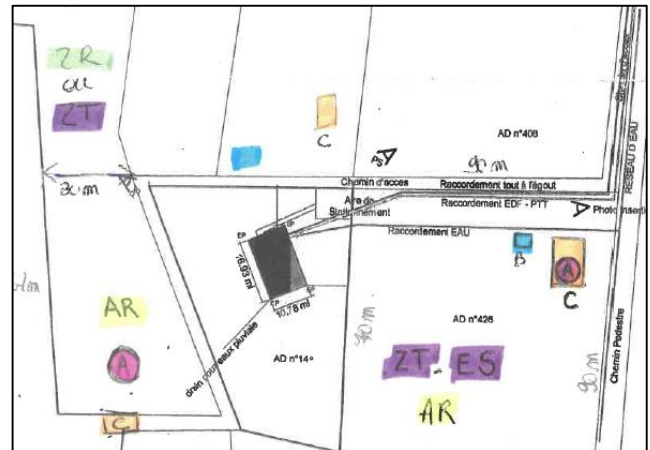
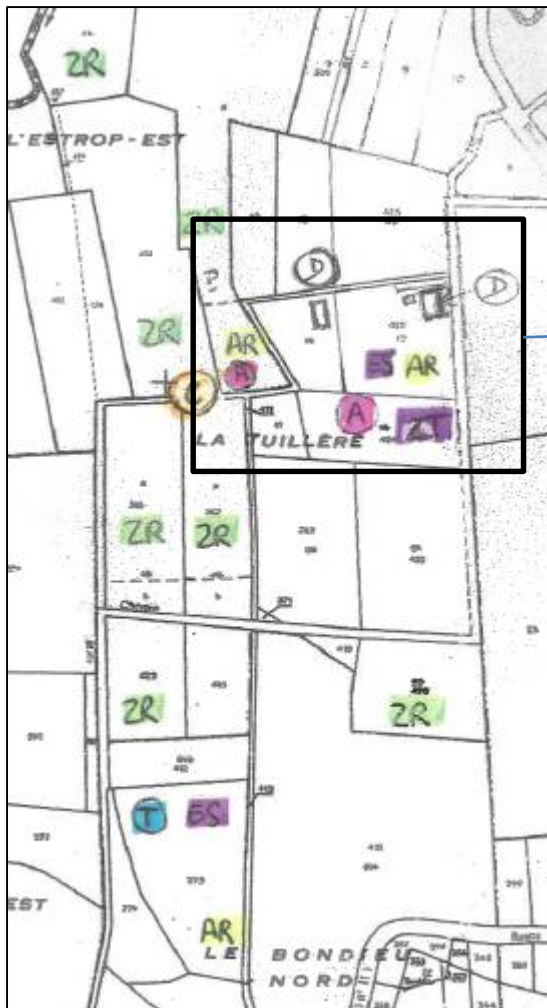
La propriétaire souhaite élargir son activité.

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 concernant 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.

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 :

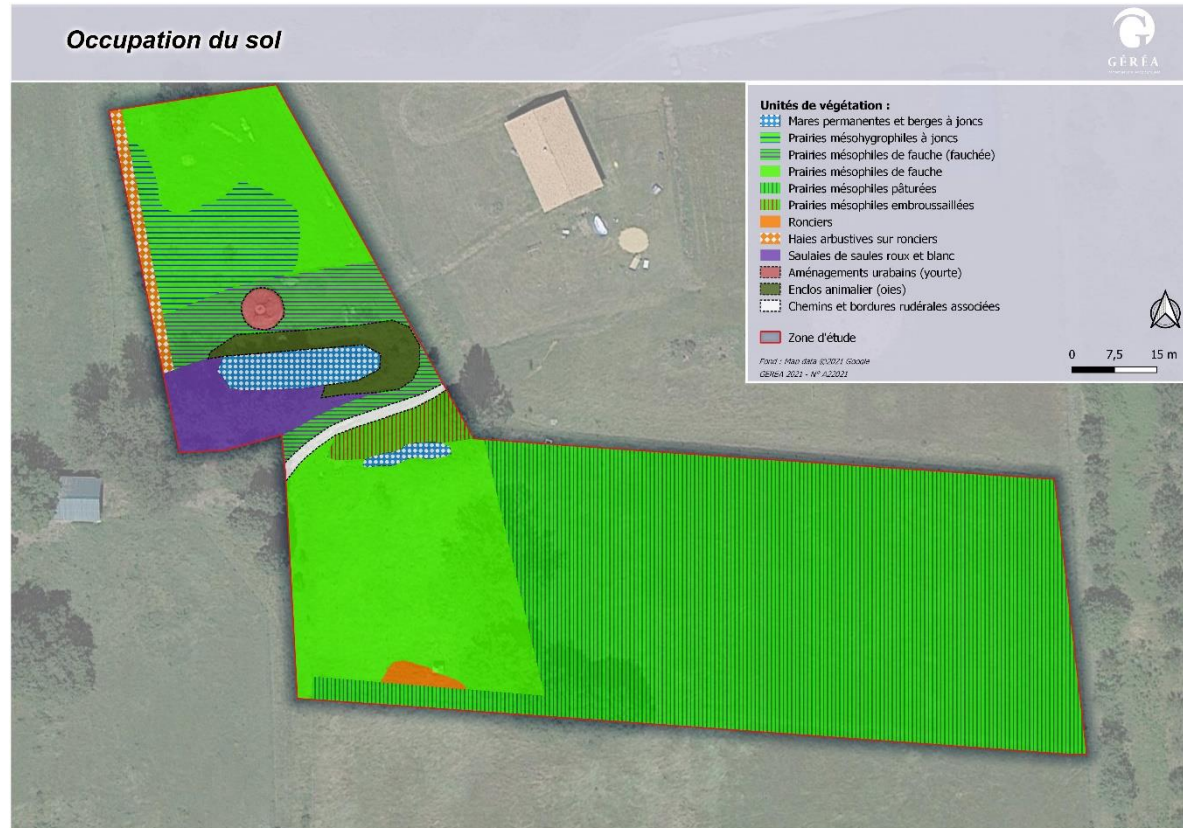
Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucune espèce ou indice de présence n'a été observé. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil de mammifères à enjeu de conservation ; - Aucun arbre ne semble favorable à l'installation de chauves-souris ; <u>L'avifaune :</u> - Une espèce protégée et d'intérêt 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. <u>L'herpétofaune :</u>
-------	---

Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)	
	- 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. <u>Les odonates :</u> - 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. <u>Les papillons de jour :</u> - 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 <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce observée. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - 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 Laîche cuivrée, la Laîche 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, Lycople 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, lycople d'Europe, salicaire commune, ...
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.

Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)

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 ;
- Trois espèces bénéficiant d'une protection partielle (seuls les individus sont protégés) pourraient se retrouver au niveau des deux mares : **la Salamandre tachetée, le Triton palmé voire le Crapaud communs ;**

Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)			
	- Cinq espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : les couleuvres (C. verte et jaune, C. helvétique et C. vipérine), le Lézard des murailles et le Lézard vert occidental.		
Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.		
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

Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)	
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.
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) :	
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.	

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,

- 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.

PLUi actuel



Projet de zonage PLUi modifié



Mare et habitats naturels d'intérêt écologique



Haie

III.2.5. 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.

Les acquéreurs de la propriété de Péquelèbre possèdent une propriété limitrophe de 12 ha exploitée en vigne.

La propriété de Péquelèbre présente 5,65 ha de vignes 2,60 ha de grand parc, bois, étang et friches et 617m² de bâtisses. 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.

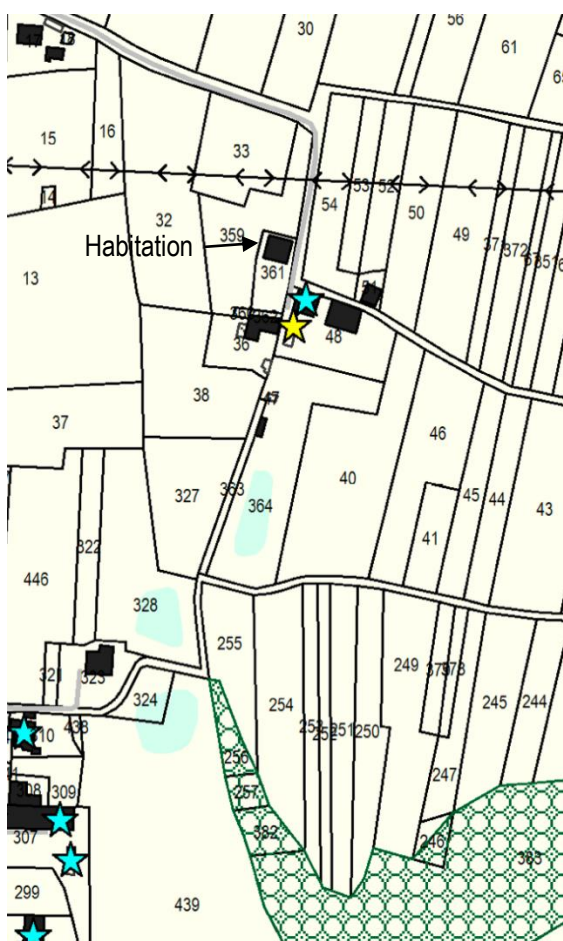
Les acquéreurs souhaitent transformer les bâtiments en gîtes ou annexes aux gîtes. Il n'apparaît pas de besoin en nouvelle construction.

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.

Concernant les 5,65 ha de vignes, la moitié de cette surface est en vignes âgées et l'autre moitié est à restructurer. La propriétaire envisage, soit de procéder à son arrachage, avec la création d'un parc en haut de la propriété, soit de restructurer ce vignoble et de basculer la totalité de la propriété en Bio.

Dans le second cas, les vignes bordant les bâtiments seront replantées à plus de 20 mètres de ces derniers afin de ne pas gêner les locataires lors des travaux viticoles (la loi concernant la viticulture impose un espace de 10m entre les premiers rangs de vigne et les maisons d'habitations) : ce qui entraînerait l'élimination d'au moins 6 parcelles actuellement en vignes : N°359, N°54,53,52,50 et 40, les plus proches des habitations.



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 prêt 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. <u>L'herpétofaune :</u> - Aucun amphibien n'a été observé sur le site. Le site comprend plusieurs éléments favorables pour l'accueil d'amphibiens en reproduction ; - Aucun reptile n'a été observé sur le site (période non adaptée à l'observation). <u>Les odonates :</u> - 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. <u>Les papillons de jour :</u> - 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. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce à enjeu n'a été observée. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - 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 friches et boisements rudéraux ainsi qu'aux prairies mésophiles. - Deux espèces exotiques envahissantes avérées en Nouvelle-Aquitaine ont été répertoriées dans le site d'étude : le Robinier faux-acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>) et l'Herbe de la pampa (<i>Cortaderia selloana</i>). - Habitats principaux présents : • Au Nord du site, sont présents plusieurs bâtiments bordés à l'Ouest par des bosquets anthropiques de Tilleuls et des fourrés de Sureaux noirs ; • A l'extrémité Est, se trouve un vignoble sur des prairies mésophiles rudérales entretenues ; • 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 ; • Une mare comblée par la végétation est localisée dans ce bois anthropique mais non accessible lors de l'inventaire naturaliste ; • Une autre mare sans végétation aquatique est présente au centre-ouest du site. - Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.
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.

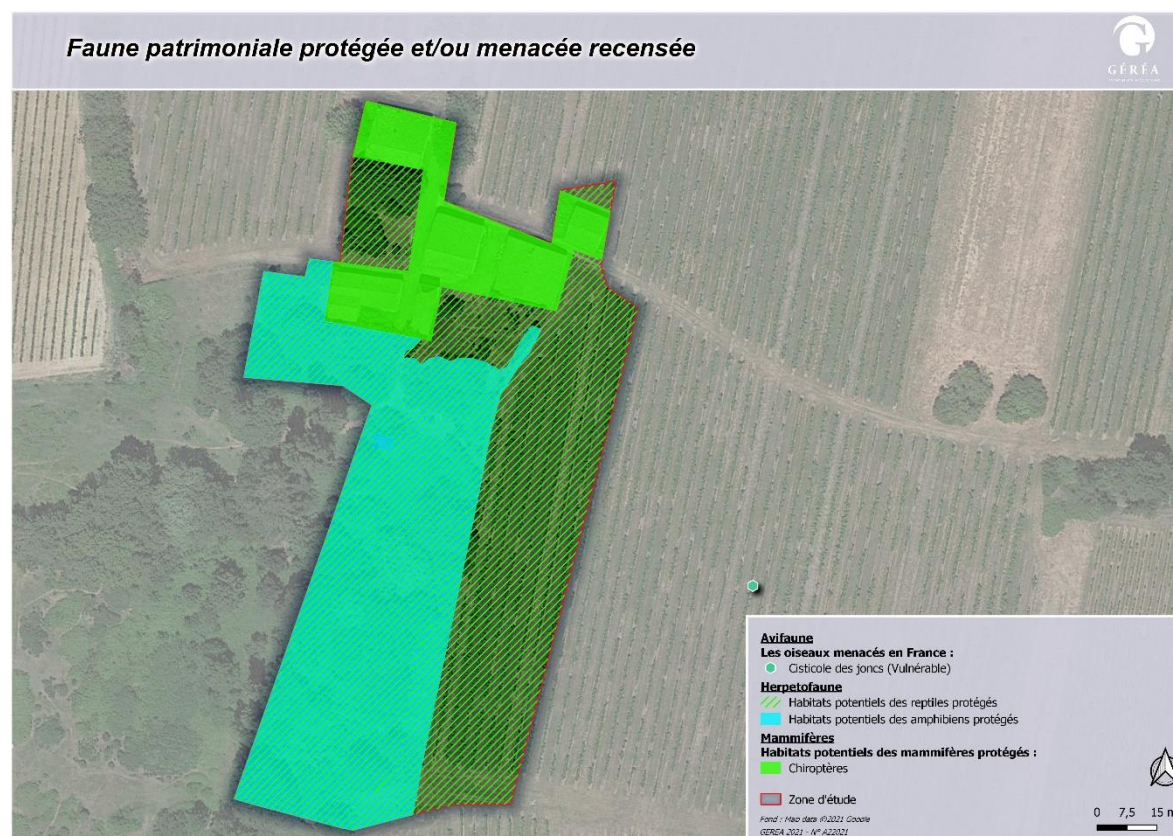
Flore exotique envahissante avérée



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 : le Triton marbré ; - Habitat favorable pour quatre espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : le Lézard vert occidental, le Lézard des murailles, la Couleuvre verte et jaune et la Couleuvre helvétique.	
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)	Faible	Modéré	Forte
--	--------	--------	-------

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.

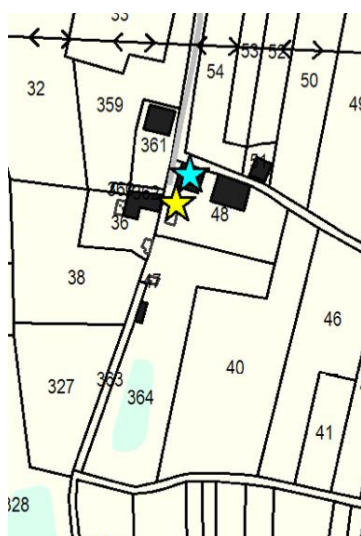
Préconisation (s) :

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 m².

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,

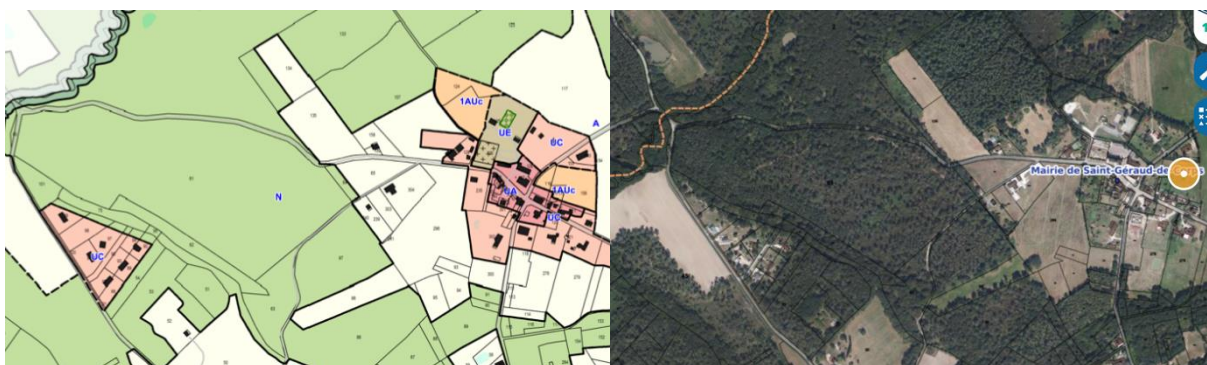
- Gîtes, *Habitations Légères de Loisirs*
- *Camping à la ferme et locaux techniques nécessaires (blocs sanitaires)*
- *Locaux de vente et de dégustation de produits de la ferme.*

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

III.2.6. 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	<u>Les mammifères :</u> - Des indices de présence d'une espèce commune et non protégée ont été observés : la Taupe d'Europe. <u>L'avifaune :</u> - 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 ; - Neuf espèces communes, non menacées, dont six protégées ont été observées sur le site et à proximité. <u>L'herpétofaune :</u> - Aucun amphibien n'a été observé sur le site. La présence d'un petit ruisseau sur la limite du site Nord-Est est toutefois notée. - Un reptile d'intérêt communautaire et protégé : le lézard des murailles, il s'agit d'une espèce extrêmement commune dans la région.
-------	--

Saint-Géraud-de-Corps – Création zone Ny (Gué de la résine)	
	<u>Les odonates : période d'observation inadaptée</u> - Aucune espèce observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe. <u>Les papillons de jour :</u> - 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 et le Damier de la Succise. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée sous forme d'indices : le Grand Capricorne du chêne. En effet, trois arbres présentant des indices de sa présence ont été recensés sur le site et/ou à proximité. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> -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. - Pas d'espèces exotiques envahissantes répertoriées. - Habitats principaux présents : • Le site est recouvert d'une prairie mésophile de fauche (fauchée lors de l'inventaire naturaliste) ponctuée de quelques Chênes pédonculés et Chênes tauzins ; • A l'extrémité est du site, se trouve une chênaies-charmaies. - Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.
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.

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	<u>L'avifaune :</u> - Site d'alimentation pour quelques espèces communes. <u>L'herpétofaune :</u> - Présence suspectée d'une espèce d'amphibien bénéficiant d'une protection partielle : la Salamandre tachetée, au niveau d'un petit cours d'eau situé en limite Nord-Est du site. - 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> - Les arbres présentant des indices de présence du Grand Capricorne sont également favorables pour une espèce quasi-menacée en Europe mais non protégée : le Lucane cerf-volant.	
	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.	
	Pédologie	Botanique

Flore/Habitats

Zone humide
« potentielle »

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.	

Evolution du zonage

Il est proposé la délimitation d'un secteur de zone Ny d'une superficie de 1700 m².

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.

PLUi actuel



Projet de zonage au PLUi modifié



● Arbres

III.2.7. 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).

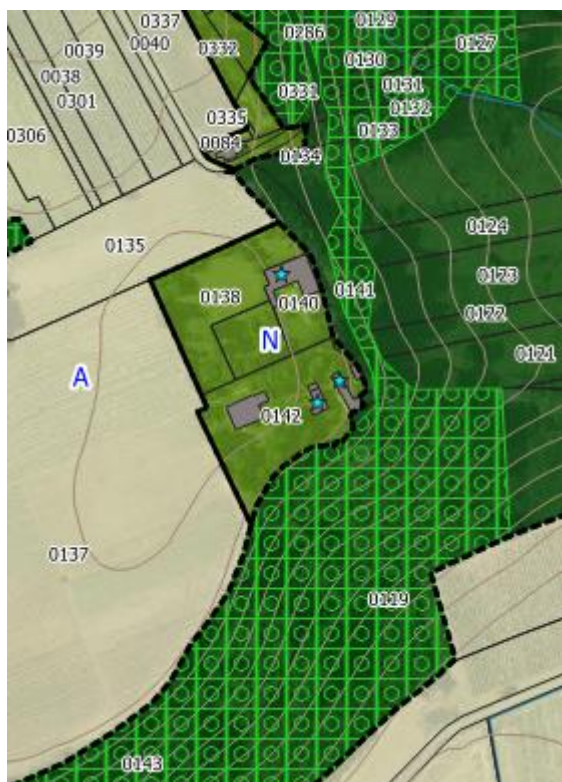
Il s'agissait d'une demande de régularisation de cabanes et cabanes dans les arbres (existantes donc – voir photo satellite ci-contre).

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

Le secteur NThI correspondant à l'activité existante représente 7200 m²



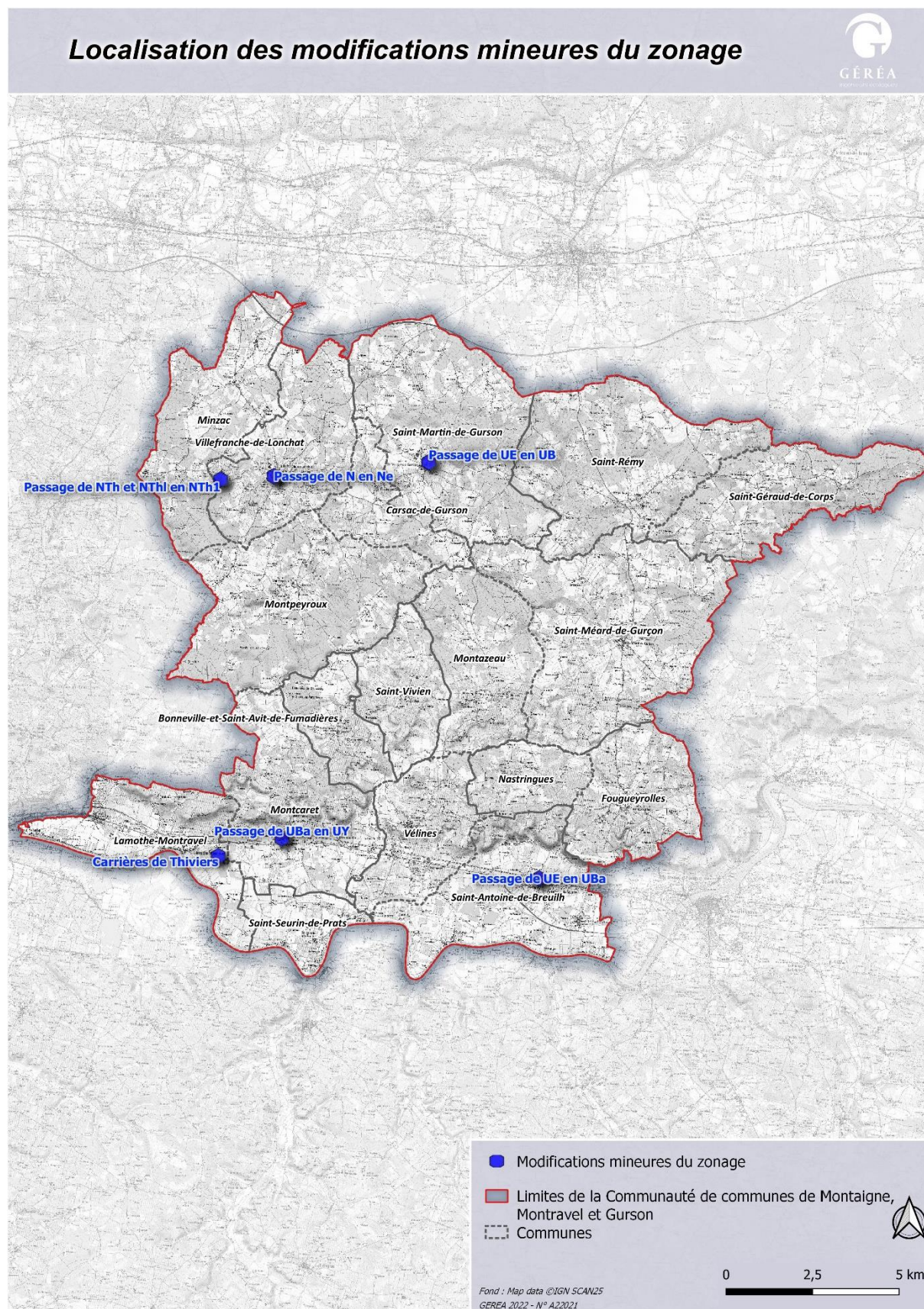
Zonage au PLUi actuel



Zonage au PLUi modifié



III.3. Modifications mineures du zonage



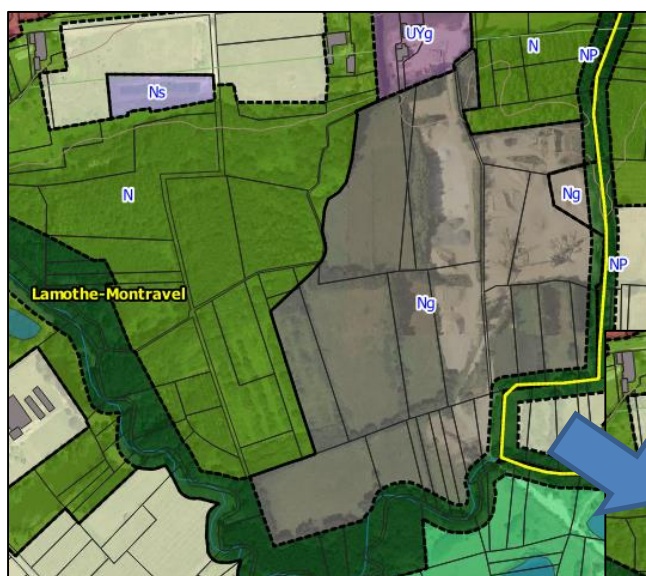
III.3.1. Lamothe-Montravel – Passage de zone N en zone Ng

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.3.2. 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 m²) en zone Ne pour extension du parc public.

PLUi actuel



PLUi modifié



III.3.3. 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

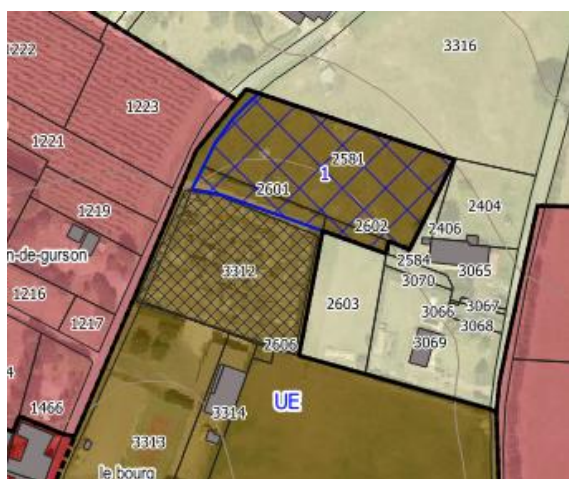


III.3.4. Passage de UE en UB (Saint-Martin-de-Gurson et Saint-Antoine-de-Breuilh)

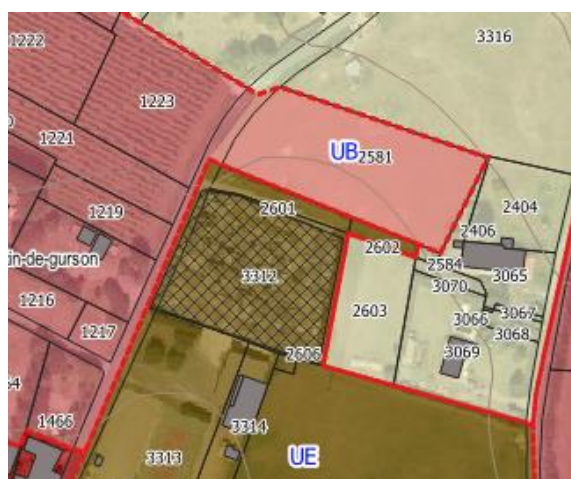
Saint-Martin-de-Gurson

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 m2) 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 m2 (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



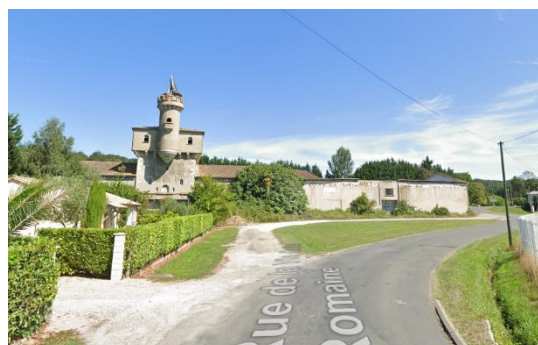
PLUi modifié



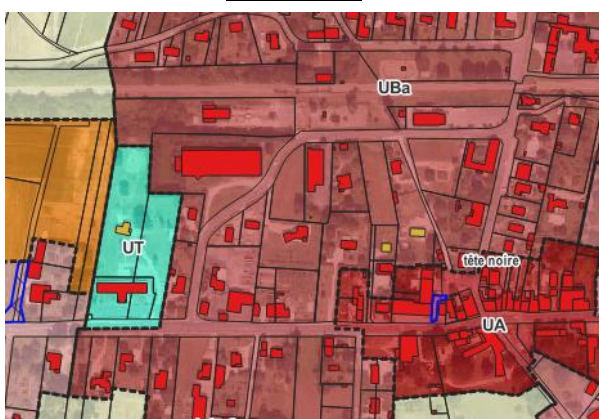
III.3.5. Passage de UBa en UY à Montcaret

L'ancienne cave viticole de Montcaret, qui occupe une parcelle de 8 280 m², est en état de dégradation avancé (non entretenue depuis des années) et potentiellement dangereuse.

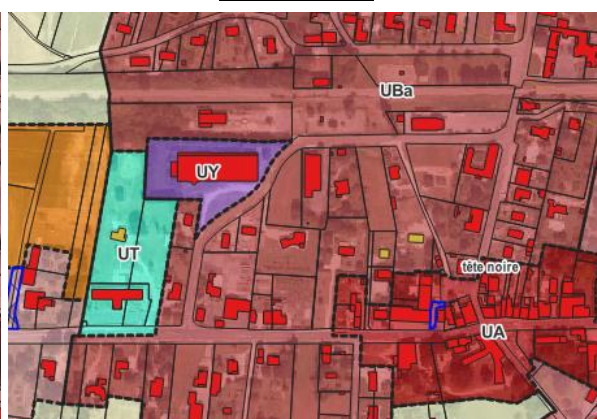
Un porteur de projet souhaiterait l'acquérir pour la détruire et reconstruire à la place un entrepôt. La vocation économique du projet et la hauteur du bâtiment prévu (10 m) ne sont pas possibles en zone UBa. La parcelle est ainsi classée en zone UY.



PLUi actuel



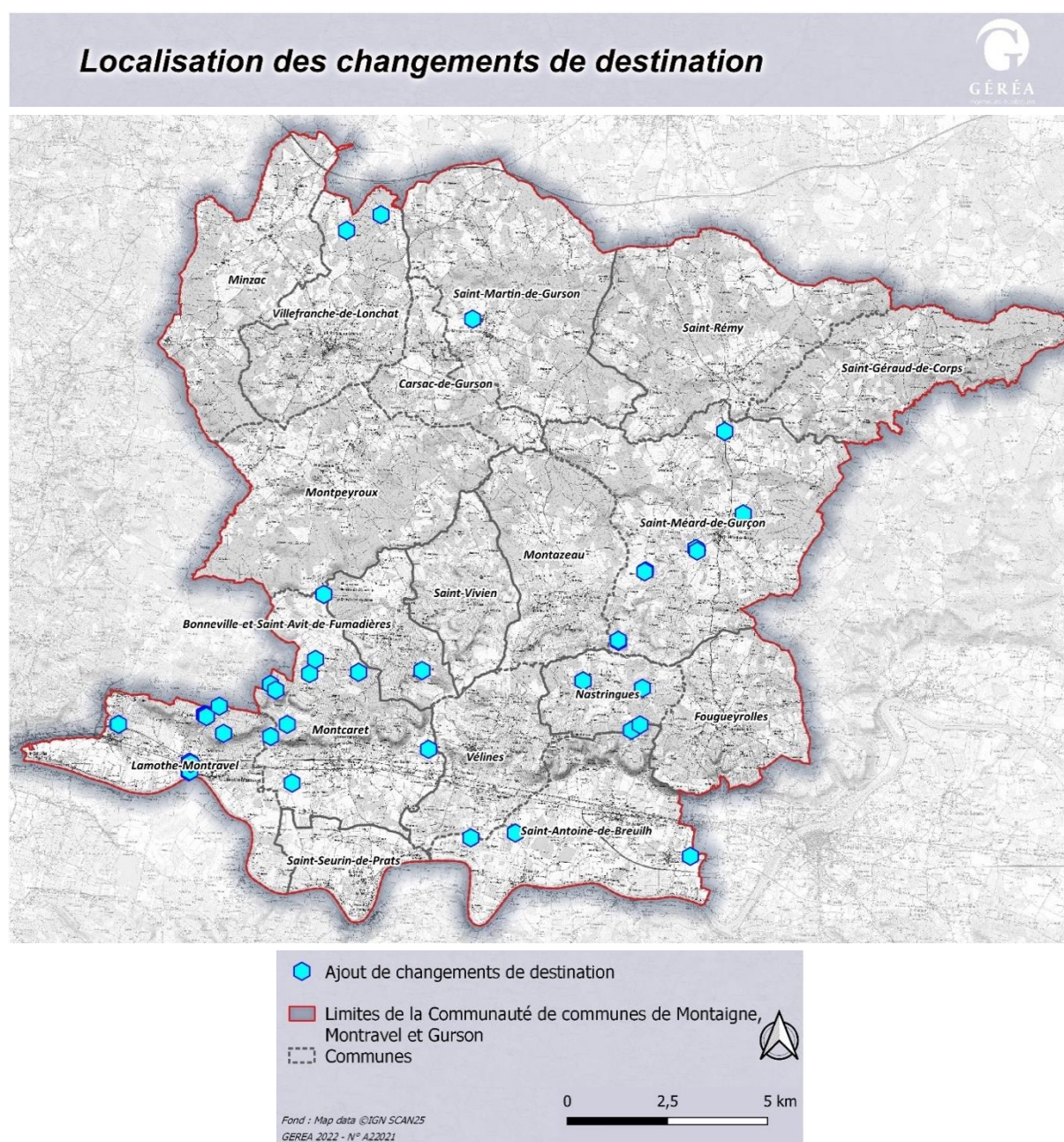
PLUi modifié



III.4. 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.



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.5. 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.5.1. Dispositions générales – Intégration de la prescription L.151-23 pour la préservation d'éléments pour des motifs d'ordre écologique

Article L151-23 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Parallèlement à de la mise en place de nouveaux STECAL, des éléments paysagers de type arbres, boisements, haies ou mares ont été identifiés dans le cadre de l'analyse environnementale. En effet, ils représentent des enjeux de préservation importants afin de limiter les impacts des projets.

Ces éléments de paysage sont proposés pour un classement au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et identifiés aux plans de zonage.

Ajout du libellé suivant dans l'article 3 des dispositions générales du règlement :

« Les éléments de patrimoine végétal identifiés (boisements, arbres, haies, mares) à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme) pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les structures végétales existantes identifiées doivent être préservées. Les travaux d'entretien courant de ces éléments sont admis, dès lors qu'ils ne conduisent pas à leur arrachage et n'altèrent pas la structure du paysage. »

III.5.2. 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
Caractère de la zone	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 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, communaux au sens large, cimetières ...).	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, ...).

III.5.3. 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 m².

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 m² 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 ²
250 m ²	+75 m²	+50 m ²
200 m ²	+60 m²	+50 m ²
150 m ²	+45 m ²	+50 m²
110 m ²	+33 m ²	+50 m²
70 m ²	+21 m ²	+50 m²
40 m ²	+12 m ²	+40 m²

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

Zones A et N - PLUI actuel	Zones A et N - PLUI modifié
Article A2 et N2 (extrait) Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes : - 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 m2.	Article A2 et N2 (extrait) Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes : - 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 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.

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

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

Zones A et N - PLUI actuel	Zones A et N - PLUI modifié
Article A2 et N2 (extrait) Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes : - 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 20 mètres des bâtiments d'habitation existants.	Article A2 et N2 (extrait) Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes : - 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 20 mètres des bâtiments d'habitation existants.

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
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.	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.

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
- 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.	- Le changement de destination des bâtiments, qui sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, ou situés dans les STECAL , dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

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 Lonchat, 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-Lonchat, qui se substitue aux secteurs NTh et NThl, 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
Article A9 et N9 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. Les annexes ne devront pas excéder 35 m2 d'emprise au sol. Les piscines ne devront pas excéder 72 m2 d'emprise au sol.	Article A9 et N9 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 Les annexes ne devront pas excéder 40 m2 d'emprise au sol. Les piscines ne devront pas excéder 72 m2 d'emprise au sol.

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

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.

Le nouveau libellé précise le type de tuiles à utiliser selon la pente de la toiture.

PLUI actuel	Zone A - PLUI modifié
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%. Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants : - pour les restaurations 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.	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%. Elles seront composées de tuiles plates ou similaires. Les tuiles seront de couleur terre cuite non vernissée (zone UA et 1AUa uniquement) Toutefois, Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants : - pour les restaurations ou extension 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.

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. Suppression 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 ;

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

IV.2. Evolution ou création de STECAL

IV.2.1. Création secteur NThI « Le Brandeau » à Carsac-de-Gurson

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'enjeu floristique particulier. 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. 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. 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. 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 le projet de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.

Thème	Evaluation des incidences
Consommation de l'espace	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 m² 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, la consommation d'espace supplémentaire engendrée par ce projet est très limitée. 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.
Trame verte et bleue	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 aucune incidence sur la trame verte et bleue locale.
Paysages et patrimoine	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, la création de ce nouveau STECAL ne générera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification simplifiée a pour objet de pérenniser l'implantation d'une yourte déjà existante. De fait, aucune incidence particulière sur la ressource en eau n'est à attendre 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.

Thème	Evaluation des incidences
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, ainsi 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. 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. 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. La yourte s'avère déjà existante, le projet consistant à la pérenniser, cela ne génèrera donc pas d'augmentation significative du trafic routier local.

IV.2.2. Création secteur NThI à Montazeau

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'espèce 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. 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.

Thème	Evaluation des incidences
Consommation de l'espace	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 ² . 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.
Trame verte et bleue	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.
Paysages et patrimoine	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.
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.

Thème	Evaluation des incidences
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. 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 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.

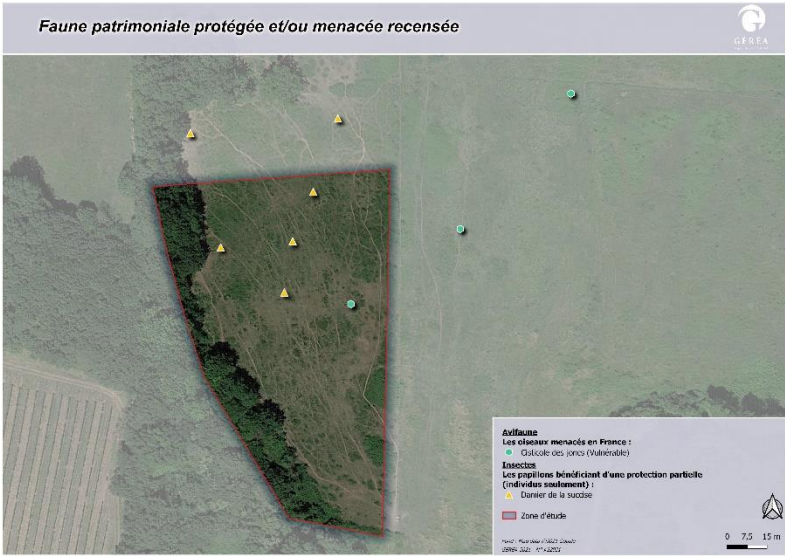
IV.2.3. Création secteur NTh « Grand Jar » à Saint-Géraud-de-Corps

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'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. 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. Considérant par ailleurs le fait qu'il s'agit uniquement de permettre l'implantation de chalets 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 le projet de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.
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 génèrera 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. Considérant la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage autour du bâti constitué, d'un bassin de 3500 m3 pour la défense incendie 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. 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.

IV.2.4. Création secteur At1 « Activité d'équithérapie » à Vélines

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	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.
	
	Plan de zonage modifié initialement envisagé (avant l'application des mesures ERC)  Faune patrimonialement observée au Sud du STECAL At1 retenu.

Thème	Evaluation des incidences
	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 : • Suppression de la zone At1 initialement délimitée au Sud et vouée à être aménagée par le projet ; • 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. 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.
Consommation de l'espace	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. Ainsi, la consommation d'espace restera très limitée pour ce projet.
Trame verte et bleue	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, le présent projet ne génère aucune incidence notable sur la trame verte et bleue.
Paysages et patrimoine	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.
Ressource en eau	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.

Thème	Evaluation des incidences
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 à proximité d'un boisement. 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. 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.

IV.2.5. Création secteur At1 « Péquelèbre » à Vélines

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'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). 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. Considérant l'évitement des habitats à enjeu identifié par l'intermédiaire de la mise en place de cette mesure, il peut être considéré que le projet de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.

Thème	Evaluation des incidences
Consommation de l'espace	Le site s'avère en réalité déjà en partie urbanisé . 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, l'imperméabilisation supplémentaire générée est donc très réduite
Trame verte et bleue	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), le présent projet ne génère aucune incidence notable sur la trame verte et bleue.
Paysages et patrimoine	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). 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 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. 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.

Thème	Evaluation des incidences
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 partiellement située au sein d'un boisement. 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. 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. 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.

IV.2.6. Création secteur Ny « Gué de la résine » à Saint-Géraud-de-Corps

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'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. 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. Considérant l'évitement des arbres à enjeu identifié par l'intermédiaire de la mise en place de cette mesure, il peut être considéré que le projet de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.

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 m², 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 aucune incidence sur la trame verte et bleue locale .
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	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. 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. 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.

IV.2.7. Création secteur NThI à Saint-Antoine-de-Breuilh

L'activité existante (cabanes dans les arbres) n'a pas été portée suite à l'enquête publique comme cela avait été acté. Dans la mesure où il s'agit de reconnaître ici sa présence, aucune incidence supplémentaire au regard de la situation préexistante n'est à attendre dans le cadre de la présente procédure.

IV.3. Autres évolutions mineures du règlement graphique

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

- 3 des 5 objets se positionnent au sein de l'enveloppe urbaine existante (zones U). 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).

Cas particulier des 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.

IV.4. 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.5. 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). Il s'agit également, grâce à l'ajout de la prescription au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, d'assurer une meilleure prise en compte des sensibilités naturalistes (faune-flore-habitats-zones humides) et enjeux écologiques associés qui ont pu être mis en exergue dans le cadre de cette procédure.

IV.6. 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 4,14 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 1,7 % des superficies globales de l'ensemble des secteurs de STECAL du PLUi (322 ha).

Création de STECAL	Surface en ha
– secteurs At1	
Vélines – La Canopée	0,91
Vélines – Péquelèbre	1,12
Sous-total At1	2,03
– secteurs NThl	
Carsac-de-Gurson - Le Brandeau	0,19
Montazeau	0,28
Sous-total NThl	0,47
– secteurs NTh	
Saint-Géraud-de-Corps - Grand Jar	1,47
Sous-total NTh	1,47
Secteur de zone Ny	
Saint-Géraud-de-Corps – Gué de la résine	0,17
Sous-total Ny	0,17
TOTAL	4,14

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.

La zone UB est abondée de 0,5 ha à Saint-Martin-de-Gurson (soustrait à la zone UE) et rognée de 0,8 ha à Montcaret au profit de la zone UY.

V. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

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
- Le complément à l'annexe 1 du RP : Les ER supprimés et les bâtiments (ajoutés) pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Le dossier des avis des PPA et de la CDPENAF
- Les extraits du registre de la mise à disposition du public
- Le tableau de prise en compte par la CdC des avis PPA et CDPENAF
- Le tableau de synthèse des observations du public.

2 – Suivi de la procédure

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

Il a été ensuite mis à disposition du public du 30 Janvier au 3 Mars 2023, accompagné des avis émis par les personnes publiques associées, 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 présente le bilan devant le conseil communautaire, pour adoption du projet, modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.



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 approuvée en conseil communautaire le 19 juin 2023

SOMMAIRE

<i>Les emplacements réservés</i>	<i>4</i>
<i>Suppressions</i>	<i>4</i>
<i>Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination – ajouts</i>	<i>5</i>

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.

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
6	Intervention salubrité (ancienne coopérative)	Commune	987 m ²	LAMOTHE-MONTRAVEL
10	Elargissement de la RD 936 (sécurité)	Communauté de communes	184 m ² / 2 m	LAMOTHE-MONTRAVEL
1	Agrandissement du cimetière	Commune	4359 m ²	SAINT-MARTIN-DE-GURSON
4	Création d'une voie d'accès vers zone 1AU bourg SO	Communauté de communes	273 m ² / 8 m	VELINES
3	Agrandissement du cimetière	Commune	1700 m ²	VILLEFRANCHE-DE-LONCHAT
4	Création d'un parc public	Commune	4062 m ²	VILLEFRANCHE-DE-LONCHAT
5	Création d'un accès piéton	Commune	500 m ² / 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

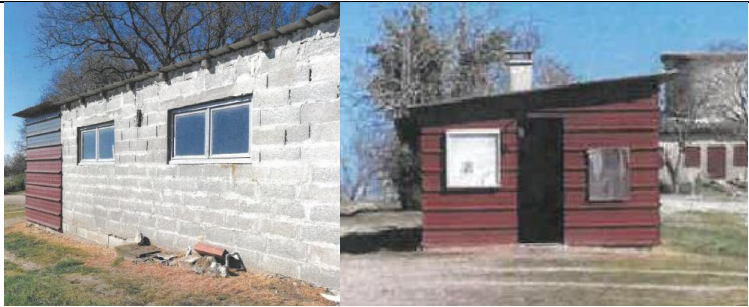
N° de parcelle	Nature	Photos
AE 472 et 470	Annexe habitation	

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	