

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINTE BAZEILLE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Pièce 1B

UrbaDoc

**Chef de projet :
Etienne BDIANE**

28, Impasse Jean André RIXENS
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

SIRE Conseil

**Chef de projet :
Thomas SIRE**

19, Place du Président Kennedy
49100 ANGERS
Tél. : 06 12 83 69 35
contact@sire-conseil.fr

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	11 février 2019
PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	14 avril 2022
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC	Du 17 octobre 2022 au 17 novembre 2022
APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	28 novembre 2022

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
1. L'objet et les motifs de la modification simplifiée n°2 du PLU.....	5
PRESENTATION DU TERRITOIRE.....	6
1. Situation géographique.....	6
2. Démographie.....	8
3. Le parc de logements.....	8
4. L'activité économique.....	8
5. Caractéristique de l'agriculture.....	9
6. Les paysages.....	10
7. La morphologie urbaine.....	11
8. Contexte environnemental de la commune.....	12
9. Assainissement et eau potable.....	15
RAPPELS DES ORIENTATIONS DU PADD.....	16
JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2.....	19
1. Principale motivation de l'ouverture de la zone 2AUx.....	19
2. Justification des autres objectifs.....	20
LES CHANGEMENTS APPORTES DANS LA SIMPLIFIEE N°2.....	21
1. Les modifications apportées au Règlement graphique l'ouverture de la zone 2AUx ..	21
1.1 Le règlement graphique <u>avant</u> la modification simplifiée n°2.....	21
1.2 Le règlement graphique <u>après</u> la modification simplifiée n°2.....	23
2. Les Orientations d'Aménagement de la nouvelle zone AUx (anciennement 2AUx) ..	24
3. Rectification de la Trame Verte et Bleue.....	29
4. Le changement de destination du bâtiment.....	36
5. Prise en compte du secteur préférentiel avec une délimitation en zone Ubc.....	38
6. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone AU « La Geyre ».....	38
7. Modification du règlement écrit.....	43
LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2.....	46
1. Les incidences sur l'agriculture pour l'ouverture de la zone 2AUx.....	46
2. Compatibilité avec le SCoT.....	47
3. Autres éléments relevant de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale (volontaire).....	47
LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER DE PLU.....	49
DES MODIFICATIONS CONSTITUANT QUI NE REMETTENT PAS EN CAUSE L'ECONOMIE GENERALE DU PROJET COMMUNAL.....	49

PREAMBULE

1. L'urbanisme de la commune

La commune de Sainte-Bazeille dispose d'un PLU approuvé le 11 février 2019 et modifié le 14 octobre 2019.

Afin d'être en adéquation avec les objectifs de développement de la commune, une nouvelle procédure de modification simplifiée n°2 a été engagée par les élus.

La modification simplifiée n°2 du PLU a été confiée au groupement de bureaux d'études ci-dessous :

2. Présentation du groupement

L'urbanisme et toutes ses composantes initiales, connues et entendues de fait par chacun qui englobe les domaines de l'habitat, de l'économie ou encore de l'architecture et des paysages, a renforcé ou peut-être même intégré de manière assez précise, ces dernières années, les thématiques et problématiques de l'agriculture et de l'environnement.

Ainsi, ce sont des compétences nouvelles, pour des projets nouveaux qui sont demandées et précisées par les attendus des différentes lois d'urbanisme.

C'est ce qui a conduit au rapprochement de nos structures, regroupées autour du chef de projet d'UrbaDoc, dans un double but :

- la prise en compte des attendus législatifs ;
- la proposition aux élus d'une expertise fine nourrie de compétences diverses mais appropriées à chacune des thématiques.

URBADOC :



UrbaDoc est un bureau d'études spécialisé dans la réalisation de documents d'urbanisme.

Les spécificités de l'équipe qui compose le bureau d'études permettent d'apporter une réponse pertinente

aux attentes des collectivités.

En effet, les deux directeurs et gérants du bureau d'études, Etienne BADIANE et Tony PERRONE, tous deux diplômés de l'enseignement supérieur de type Doctorat Urbanisme et Aménagement sont familiarisés avec les outils de recherche et de réflexion territoriale, et ce, notamment parce qu'ils conjuguent ces acquis avec une formation complémentaire réussie dans les domaines de l'habitat, du développement local, du droit et de la cartographie et une expérience réussie dans la conduite et la réalisation d'études d'urbanisme.

Pour la mission proposée, Etienne BADIANE co-directeur, assistée par Pauline LEROUX, chargée d'études sera l'interlocuteur privilégié de la commune.

Sire Conseil :



SIRE Conseil est un cabinet indépendant, qui s'appuie sur l'engagement et l'expertise de professionnels passionnés. Fondée en 2019 à l'initiative de Thomas

SIRE, ingénieur écologue, l'entreprise intervient dans le domaine de l'environnement.

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme représente la spécialité du cabinet.

Les relations complexes qui existent entre aménagement du territoire et préservation du cadre de vie nécessitent une approche transversale qui ne peut être appréhendée que par des spécialistes polyvalents.

C'est de cette discipline qu'est « l'environnement urbanistique » que Sire Conseil s'est spécialisé pour accompagner les territoires dans l'élaboration des documents d'urbanisme.

Pour cette mission, Thomas SIRE est l'interlocuteur privilégié de la commune.

3. La vision de la mission

Les études sont conduites par Etienne BADIANE, co-directeur de la société UrbaDoc, qui a pris en charge l'organisation du travail de chaque intervenant du groupement.

L'association des membres du groupement est une réponse urbanistique éprouvée à de nombreuses reprises.

Les domaines de compétences centraux des membres du groupement couvrent un large champ, du plus spécialisé au plus transversal.

Partageant une culture et des références communes, chacun a développé ses domaines d'application, et le fonctionnement en réseau permet d'en offrir la synthèse.

La spécificité des interventions ne signifie pas l'hétérogénéité des démarches du groupement mais la conjugaison de diverses approches au service d'un projet commun.

Elus, citoyens, techniciens, chacun possède une vision du territoire. Concordante ou différente, l'analyse de chacun est étrangement toujours très juste alors qu'elle peut être fondée sur des argumentaires contradictoires. Et ce, parce que chaque vision propre est façonnée par les pratiques et attendus individuels.

Pratiques spatiales, visions sociales ou sociétales, fibre culturelle, convictions économiques, attentes environnementales, chacun pose et dispose de ses attendus ou pré requis essentiels, souhaitables ou optionnels pour la vision du territoire qu'il vit, imagine, devine, dessine...

Après plus de 15 ans de pratique des métiers de l'urbanisme, une des conclusions majeures de cette expérience c'est que les meilleurs projets ne peuvent découler que d'une confluence de ces visions.

Le projet de territoire doit répondre aux objectifs de ceux qui le pratiquent mais aussi se nourrir d'une vision nouvelle, d'un œil neuf : c'est le rôle du chef de projet.

Ainsi, si les attendus réglementaires se renforcent, si certains objectifs sont désormais incontournables, et qu'on ne peut nier qu'ils sont souvent vécus comme un poids, voire un frein aux attendus des élus, la force du chef de projet résidera en trois points :

- écouter ;
- adapter et proposer dans un seul but ;
- entendre et satisfaire le plus grand nombre.

Les membres du groupement partagent l'idée selon laquelle l'étude doit concevoir un cadre des conditions et des modes de renouvellement et de développement de l'urbanisation dans une perspective de préservation des enjeux naturels, paysagers et financiers de la commune.

C'est pourquoi, l'étude s'inscrit dans le respect des principes définis par le code de l'urbanisme.

1. L'objet et les motifs de la modification simplifiée n°2 du PLU

Afin d'être en constante adéquation avec le cadre légal, les documents de planification d'un niveau supérieur ou simplement avec les projets de la collectivité, le code de l'urbanisme a prévu plusieurs procédures permettant aux documents d'urbanisme d'évoluer.

Cette modification simplifiée n°2 du PLU intervient après l'approbation en date du 11 février 2019 et modifié une première fois le 14 octobre 2019.

La modification simplifiée n°2 du PLU a pour objet :

- **Ouverture de la zone 2AUx** afin de poursuivre le développement économique de la commune

- **Modifications du zonage :**

- Rectifier des erreurs matérielles sur des parcelles où la trame verte et bleue impacte des maisons d'habitations, leur empêchant tout développement (extension ou création annexes) ;
- Ajouter des changements de destination de bâtiments agricoles ;
- Identifier un secteur de localisation préférentielle du commerce Ubc en accroche directe du cœur et le long de la RD813 pour permettre des implantations commerciales.

- **Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

- Modifier les conditions d'aménagement des OAP (création de sous-secteur afin de ne pas bloquer le développement de ces futurs quartiers).

- **Modification du règlement écrit :**

- Modifier le règlement de la zone Ux en intégrant « les commerces de vente et/ou de réparation de véhicules automobiles ou assimilés ;
- Modifier le règlement écrit de la zone Ua en interdisant le changement de destination des commerces en rez de chaussée en habitation sur certaines parcelles situées sur l'avenue du Général de Gaulle ;
- Modifier le règlement écrit de la zone Uxc en intégrant dans les destinations les « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » ;
- Modifier les conditions d'urbanisation des zones AUa, AUb et AUc
- Apporter des ajustements au règlement écrit du PLU : notamment sur les clôtures ;
- Ouverture de la zone 2AUx afin de poursuivre le développement économique de la commune ;

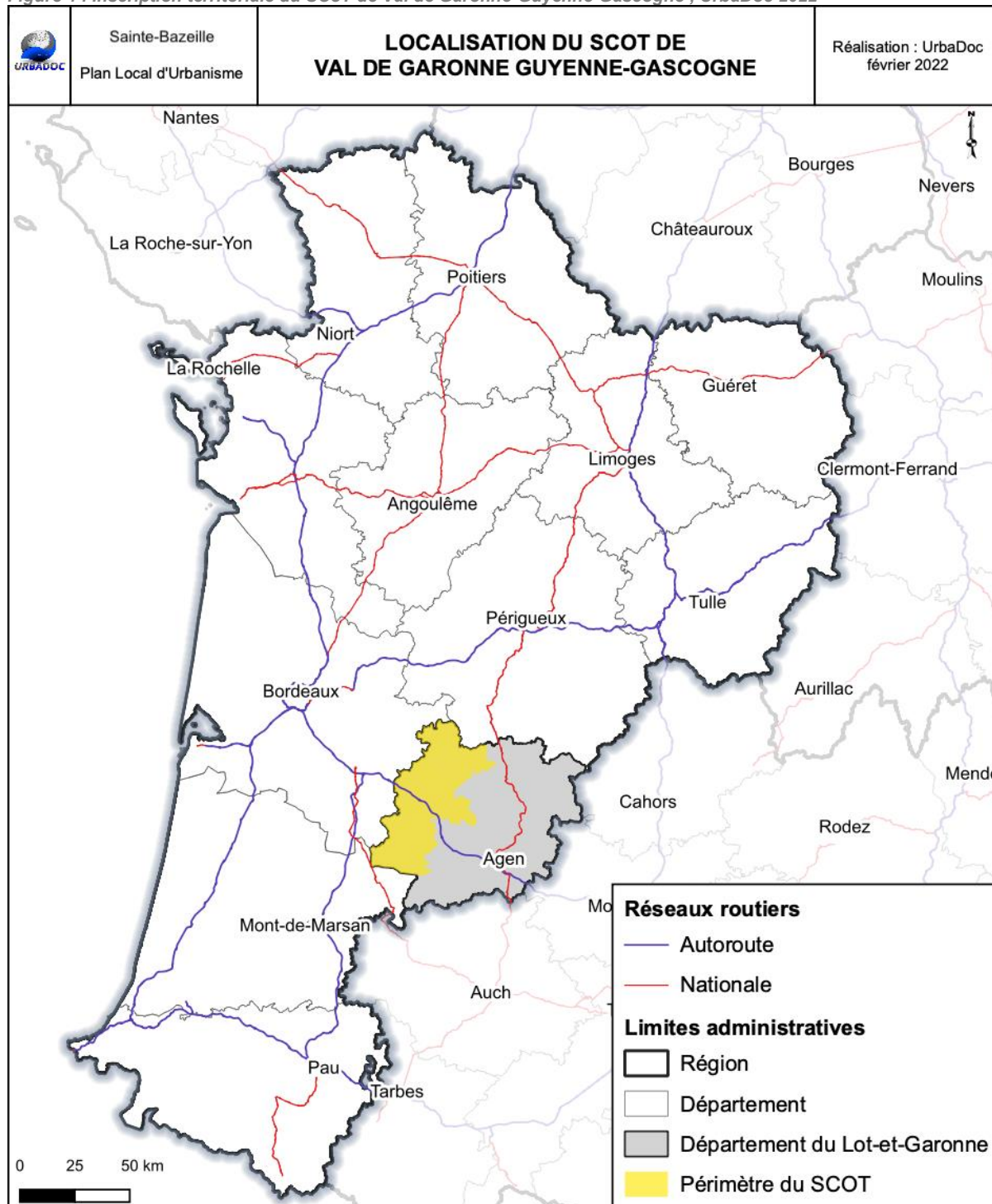
PRESENTATION DU TERRITOIRE

1. Situation géographique



Figure 3 : Inscription territoriale ; UrbaDoc 2022

Figure 4 : Inscription territoriale du SCoT de Val de Garonne-Guyenne-Gascogne ; UrbaDoc 2022

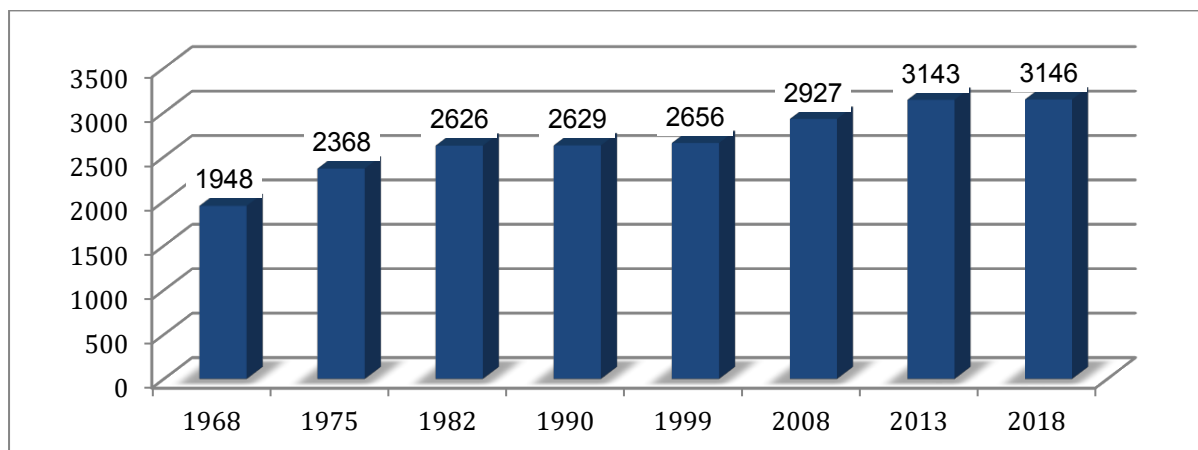


Sainte-Bazeille est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de Lot-et-Garonne, en région Nouvelle-Aquitaine

La commune est rattachée administrativement à l'arrondissement de Marmande, à l'intercommunalité de Val de Garonne Agglomération et du SCoT de Val de Garonne-Guyenne-Gascogne.

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 2 067 hectares.

2. Démographie



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021

Le recensement de population de l'INSEE fait apparaître une évolution croissante de la démographie entre 1968-2018.

En 50 ans, la population communale a augmenté de 1198 habitants correspondant à une progression de 61,4%.

3. Le parc de logements

	2008	2013	2018
Ensemble	1 379	1 576	1 632
Résidences principales	1 268	1 411	1 457
Résidences secondaires et logements occasionnels	23	25	24
Logements vacants	88	140	152
Maisons	1 197	1 358	1 357
Appartements	174	213	273

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021

Le parc de logements a augmenté de 253 unités entre 2008-2018, soit une hausse de 18%. Le nombre de résidences principales a également augmenté de 14,9% durant la même période.

4. L'activité économique

La structure de l'emploi se présente comme suit :

	2008	2013	2018
Nombre d'emplois	853	807	935
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 093	1 146	1 173
Indicateur de concentration d'emploi	78,0	70,4	79,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	50,2	50,3	50,8
Actifs travaillant dans la commune de résidence	329	325	284
Actifs travaillant dans une autre commune	764	821	889

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021

La commune de Sainte-Bazeille représente un pôle d'appui en termes de commerces et de services. De plus la ZAC de Sainte-Bazeille est principalement établie le long de la RD 813. Globalement, la commune de Sainte Bazeille a une vocation résidentielle tout en présentant un rôle économique structurant à l'échelle de l'arrière-pays marmandais.

Parallèlement à ce rôle, les actifs de la commune dépendent principalement de l'emploi marmandais.

5. Caractéristique de l'agriculture

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC), est marquée par l'importance des territoires agricoles (71,8 % en 2018), néanmoins en diminution par rapport à 1990 (83,4 %).

La répartition détaillée en 2018 est la suivante :

- Terres arables (46,9 %) ;
- Zones agricoles hétérogènes (18,3 %) ;
- Zones urbanisées (16,1 %) ;
- Cultures permanentes (6,3 %) ;
- Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (4,4 %) ;
- Eaux continentales (4,4 %) ;
- Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (1,8 %) ;
- Forêts (1,5 %) ;
- Prairies (0,3 %).

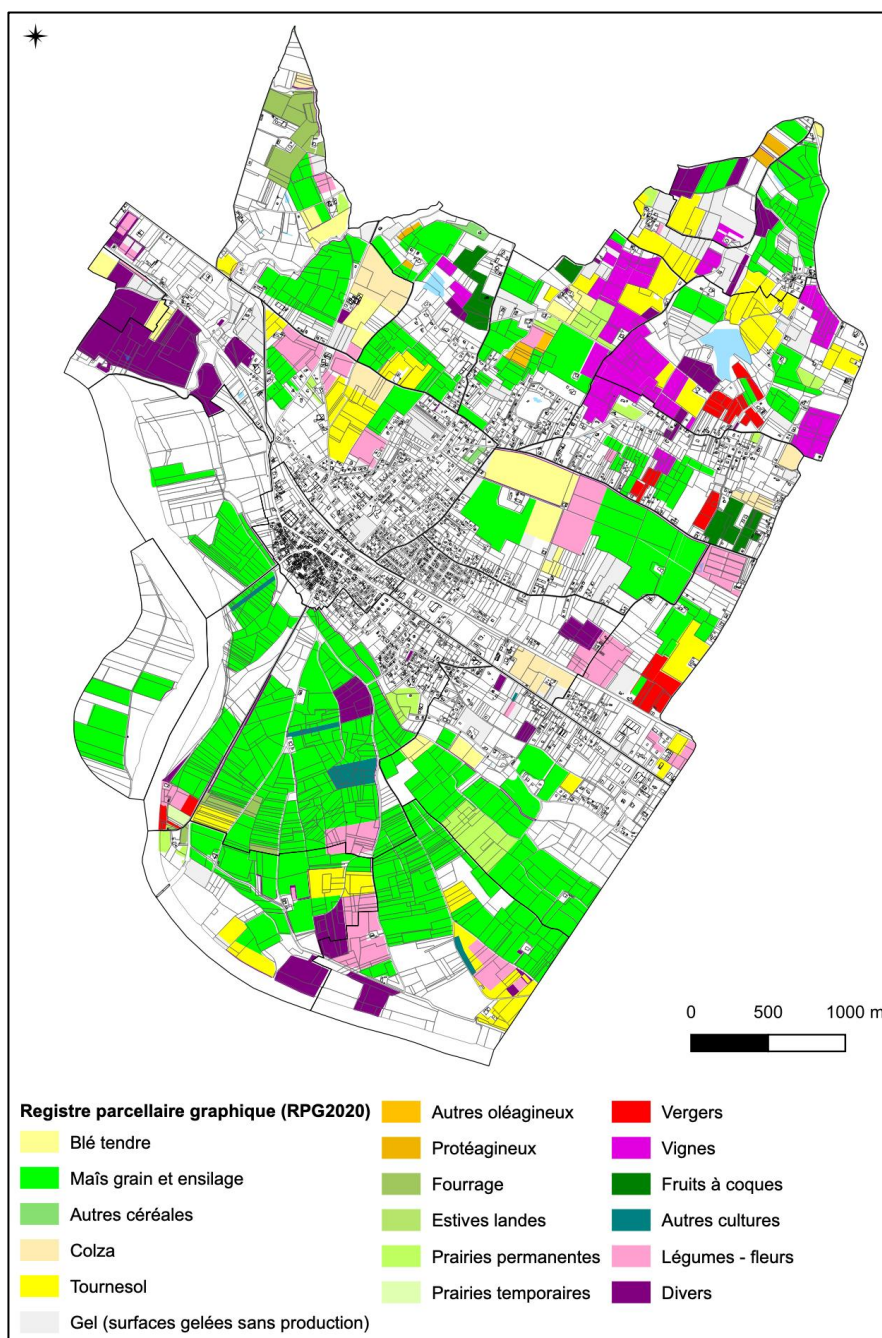


Figure 5 : Carte du Registre Parcellaire Graphique de 2020

6. Les paysages

Figure 6 : Occupation du sol de Sainte-Bazeille, Wikimedia.org

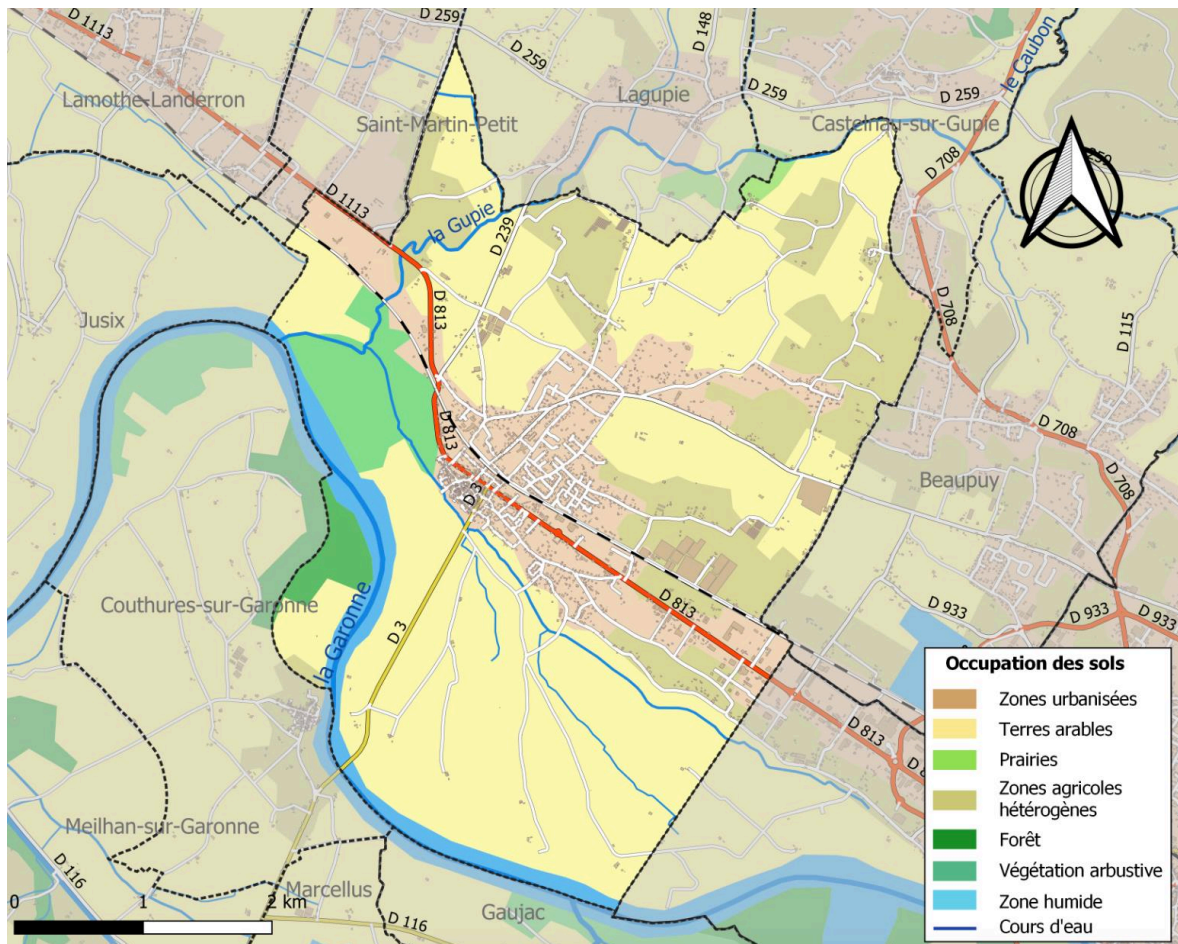
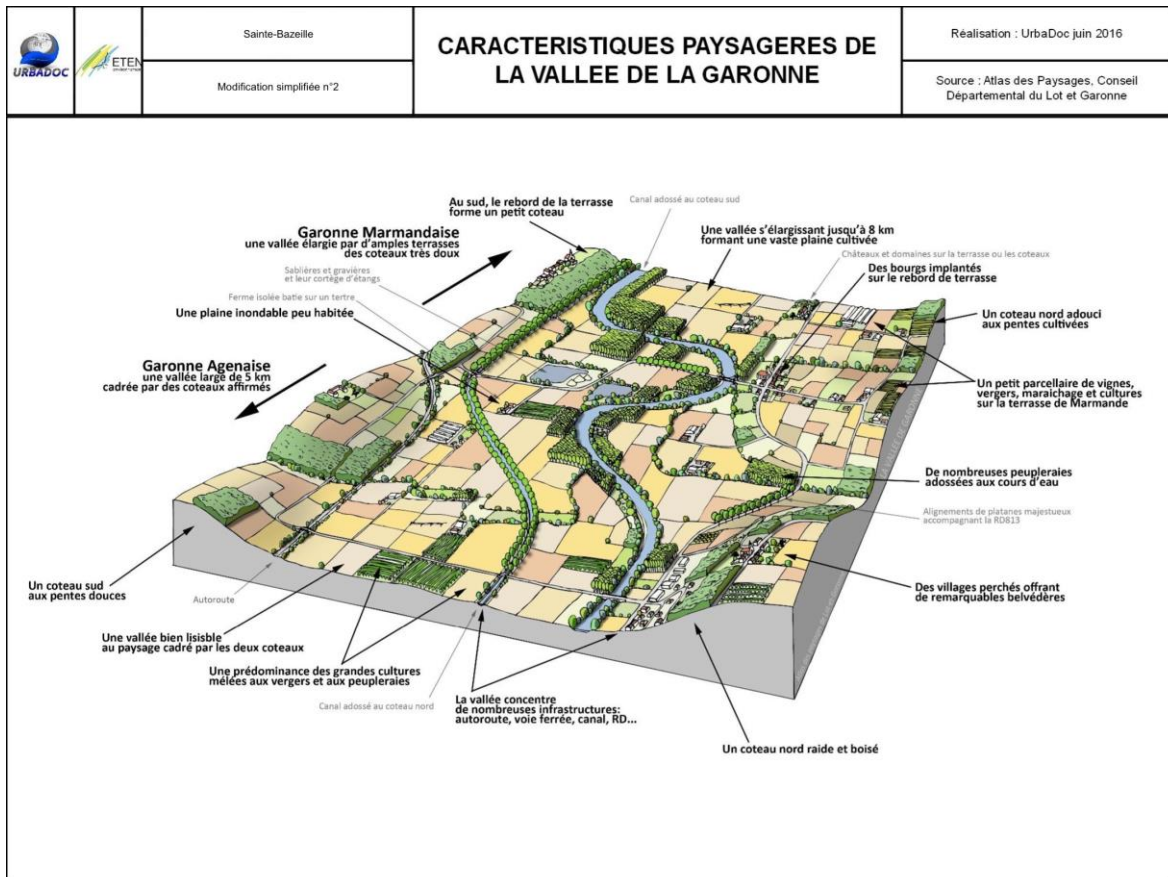


Figure 7 : Paysage de la vallée de la Garonne



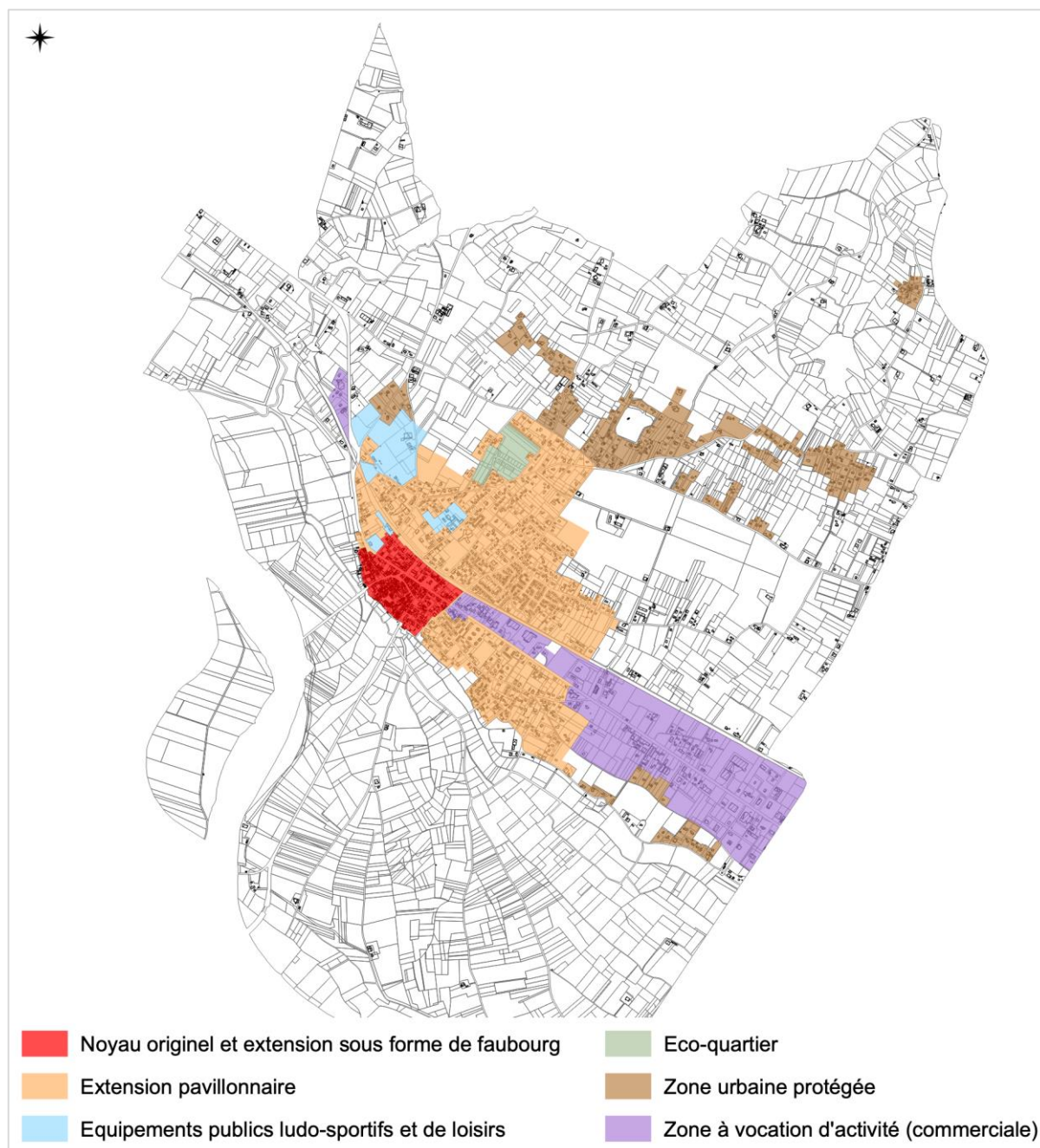
La commune de Sainte Bazeille s'inscrit dans l'unité paysagère de la vallée de la Garonne. La vallée de la Garonne à Marmande caractérise une plaine agricole très large. A partir de la ville de Tonneins, la vallée de la Garonne s'élargit de façon spectaculaire. Celle qui était déjà une grande vallée devient à présent telle que les coteaux ne sont plus visibles d'un versant à l'autre.

Le traitement des abords de la RD 813, précisément en entrée de ville, telle à Sainte-Bazeille, constitue un enjeu fort en termes de lisibilité urbaine.

Le long de cet axe qui constitue le grand catalyseur de l'urbanisation à vocation économique, la transition entre Marmande et Sainte-Bazeille reste difficilement perceptible, en raison de la continuité de l'urbanisation commerciale et d'activités.

7. La morphologie urbaine

Figure 8 : Organisation urbaine de Sainte Bazeille, UrbaDoc 2022



La commune de Sainte-Bazeille présente les caractéristiques d'une petite polarité urbaine. Sainte-Bazeille est caractéristique des villages de terrasse développés sur les premiers rebords de la Garonne.

L'organisation urbaine de la commune est composée de :

- Un noyau originel délimité par la rue du Port, la rue Jean Moulin, le boulevard Thiers et le ruisseau de la Ville au Sud-Ouest ;
- L'extension du centre bourg sous forme de faubourg ;
- des extensions pavillonnaires dans la continuité du bourg et du faubourg ;
- Un éco quartier au caractère champêtre présentant des mobilités douces vers les équipements publics de la commune ;
- des espaces à vocation d'équipements publics ludo-sportifs et de loisirs ;
- Une autre zone à vocation d'activité au Nord de la voie ferrée et le long de la RD813 ;
- Un habitat dispersé sur le territoire communal synonyme de l'activité agricole.

8. Contexte environnemental de la commune

La commune de Sainte-Bazeille est une commune périurbaine sise dans la vallée de la Garonne. Dans ce secteur, la vallée de la Garonne forme une vaste plaine, large de 5 à 8 km, bordée de coteaux asymétriques. Les parties les plus planes sont valorisées par la polyculture et ont été historiquement le site privilégié pour le développement des espaces bâtis. Maraîchage, cultures annuelles de plein champ, vignes et arboriculture y dominent l'occupation du sol communale. Les prairies permanentes et les boisements de feuillus spontanés sont rares et plutôt cantonnés aux pentes des terrasses et coteaux situés au Nord-est de la commune.



Figure 9 : Les terres situées dans la vallée de la Garonne présentent une grande qualité agronomique et présentent un relief non-contraignant pour la mécanisation, SIRE Conseil 2022

Du point de vue hydrographique, les terres communales sont drainées par la Garonne, la Gupie, la Régane et le Ruisseau de la Ville. La carte présentée ci-après illustre la répartition des différents bassins-versants.

Du point de vue du patrimoine naturel, l'essentiel des patrimonialités relève de la Garonne, qui bénéficie de deux arrêtés de protection de biotope, d'une ZNIEFF et d'un site Natura 2000. La carte des périmètres environnementaux connus et reconnus est présentée subséquentement.

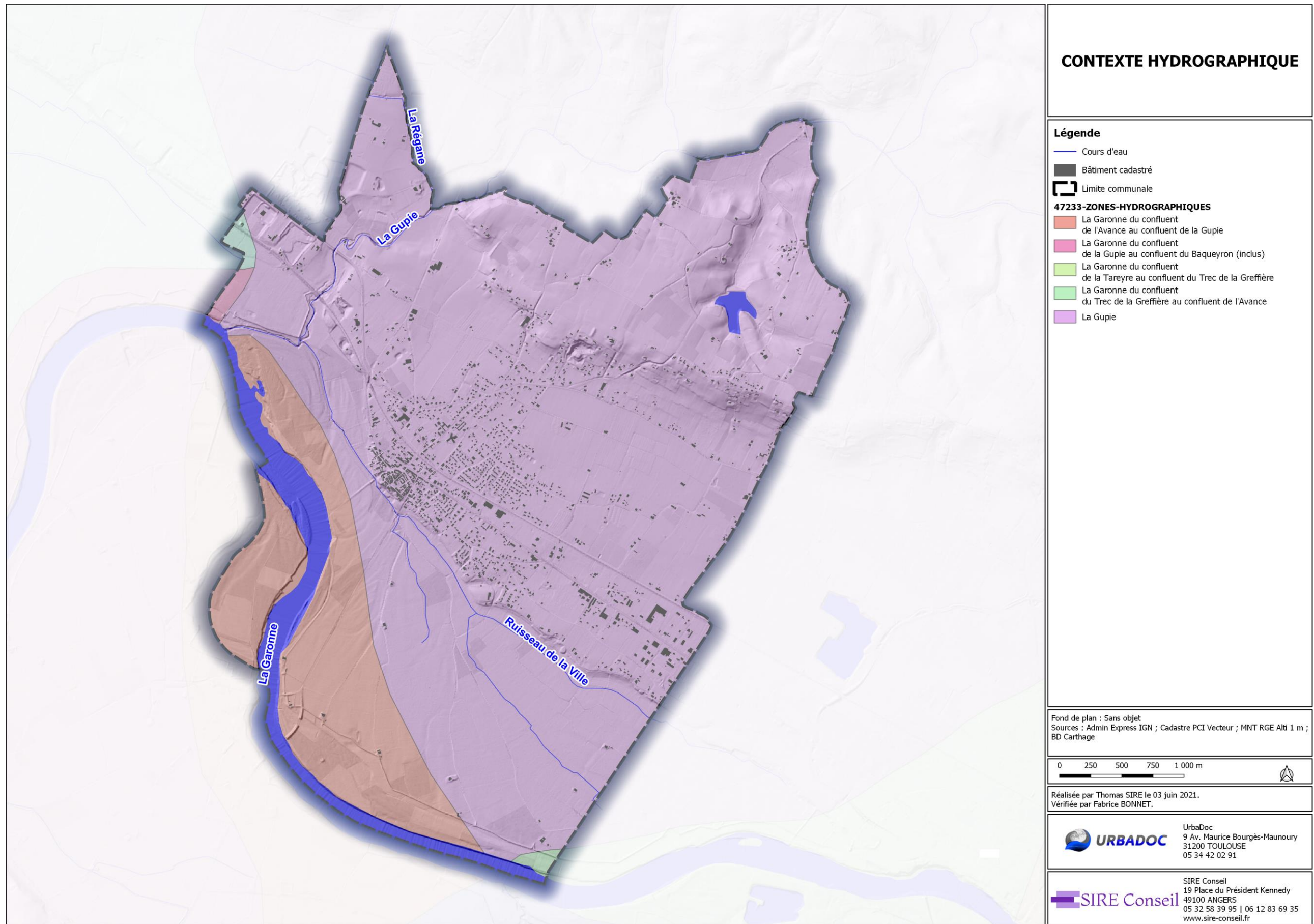


Figure 10 : Hydrographie communale

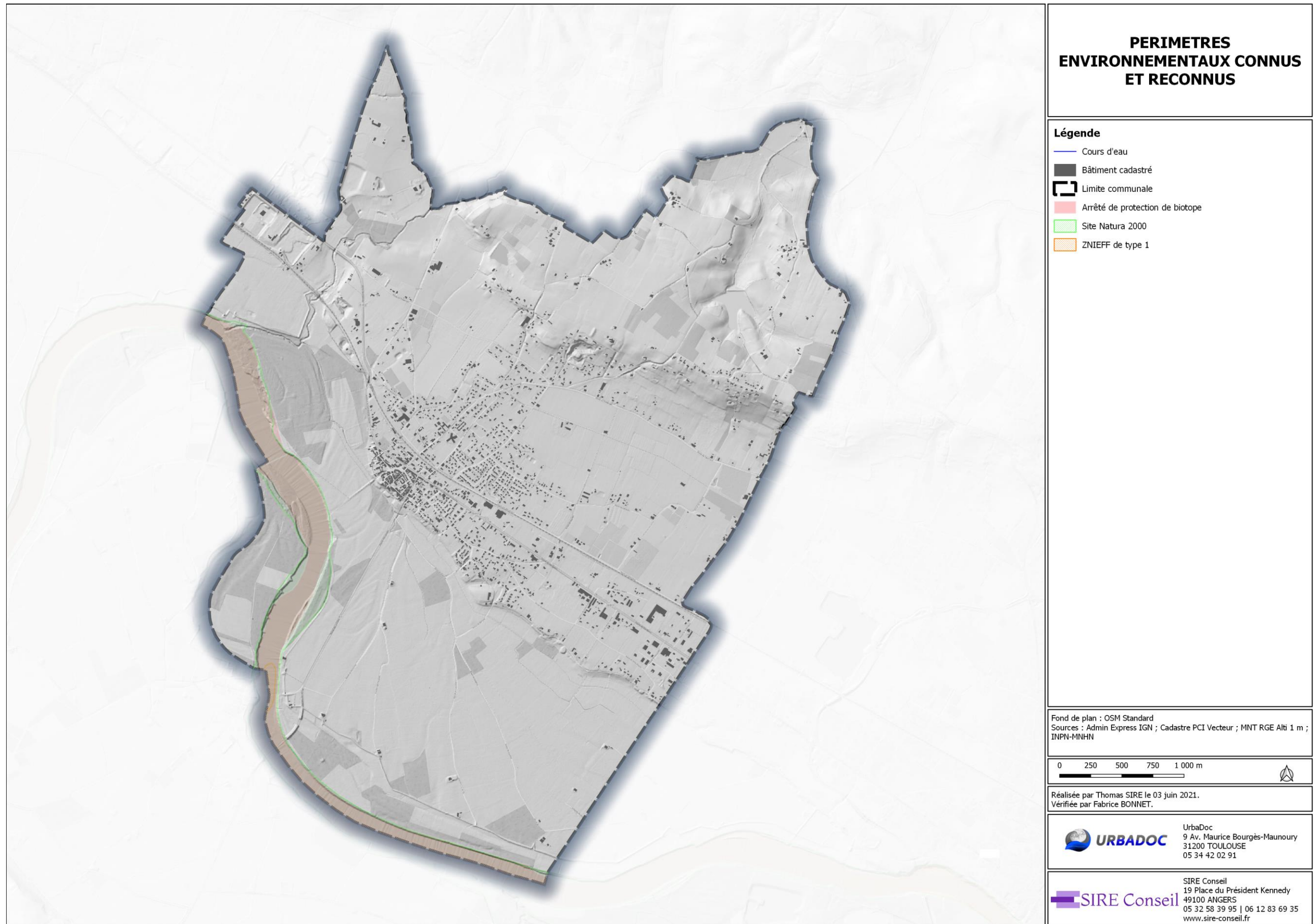


Figure 11 : Périmètres environnementaux connus et reconnus

9. Assainissement et eau potable

La production, le transfert et la distribution de l'eau potable sont assurés par le Syndicat Départemental d'Adduction d'Eau Potable et de l'Assainissement du Lot-et-Garonne (EAU47). La commune dépend du territoire Nord Marmande.

L'eau alimentant le territoire Nord de Marmande provient de trois captages, situés à Auriac-sur-Dropt, Saint-Pierre-sur-Dropt et Virazeil.

La commune n'est pas concernée par les périmètres de protection de ces ressources en eau potable.

En 2020 ce sont 11 kilomètres de réseau qui ont été renouvelés sur le territoire du Nord de Marmande soit 1,48 % du linéaire total.

En matière d'assainissement collectif, la commune dispose d'une station dont la capacité nominale est de 1900 EH.

La charge maximale observée en entrée était de 1428 EH en 2020. La station dispose donc d'une capacité résiduelle importante. Elle est conforme en performance et en équipement.

RAPPELS DES ORIENTATIONS DU PADD

Lors de l'élaboration du PADD, les élus ont défini le projet d'Aménagement et de Développement Durables suivant :

Orientations de développement	Moyens et plans d'action	Intégration de ce que dit le SCOT
<p>Assurer un développement démographique en adéquation avec le besoin et l'offre de logements et d'équipements publics</p> <p>Maitriser le développement urbain pour valoriser le cadre de vie</p>	<p>La population de Sainte-Bazeille s'élève à 3 143 habitants au recensement INSEE de 2014. La volonté des élus est d'accueillir 336 habitants supplémentaires à l'horizon 2026-2030 pour atteindre environ 3 479 habitants.</p> <p>L'augmentation démographique envisagée par le conseil municipal permettra à la commune d'être compatible avec les orientations du SCOT. Pour répondre au projet démographique pour les 10-15 ans à venir, le nombre de logements à créer sur le territoire s'élève à environ 230 nouvelles constructions.</p> <p>Par ailleurs, le vieillissement de la population et l'évolution des comportements de cohabitation ont pour conséquence ces dernières années des ménages de plus en plus petits, avec davantage des personnes seules.</p> <p>La commune entend également créer de nouveaux logements pour tenir compte du desserrement de la taille des ménages.</p> <p>La commune souhaite également lutter contre la vacance sur le territoire en proposant la remise sur le marché de 10% de réhabilitation de logements vacants.</p> <p>Dans un objectif de modération de la consommation foncière, des densités de 10 à 20 logements à l'hectare ont été définies. Auparavant, la densité moyenne était de 4 à 7 logements/ha. Cet effort atteste de la volonté d'une urbanisation précautionneuse de la ressource foncière. Les potentiels de densification figurant au sein de l'enveloppe urbaine seront investis en priorité. Au total, environ 28 ha devront être mobilisés pour la construction de logements neufs.</p> <p>Au cours de ces dernières années, le développement communal a contribué à l'étalement urbain, favorisant une dispersion de l'habitat sur le territoire communal. Les conséquences de ce mode de vie se mesurent lourdement d'un point de vue environnemental : artificialisation des sols, raréfaction des ressources naturelles, consommation des terres agricole, etc.</p> <p>La commune entend largement contribuer à la réduction de la consommation des terres agricoles et à la limitation du mitage, synonyme de gaspillage de l'espace, en proposant une urbanisation future dans la continuité des zones les plus densément urbanisées et desservies en réseaux (eau, électricité, assainissement et défense incendie) et moins impactées par les risques.</p>	<p><u>Le PADD</u></p> <p>Maîtrise de la consommation de l'espace. Amélioration de la qualité de vie en renforçant l'armature urbaine.</p> <p>Conforter les pôles principaux et les communes associées.</p> <p>Favoriser le renouvellement urbain et la densification.</p> <p>Arrêter l'urbanisation linéaire le long des voies.</p> <p><u>Prescription du DOO</u></p> <p>P9 : Prescription générale pour les extensions urbaines.</p> <p>P10 : Prescription de conditionnalité pour les extensions urbaines.</p> <p>P11 : Prescription pour la qualité des extensions urbaines et leur insertion paysagère et territoriale.</p> <p>P12 : Prescriptions particulières d'objectifs pour les extensions urbaines.</p> <p>P13 : Prescriptions particulières relatives aux opérations d'aménagement urbain.</p> <p>P22 : Prescriptions relatives aux risques naturels et technologiques.</p>

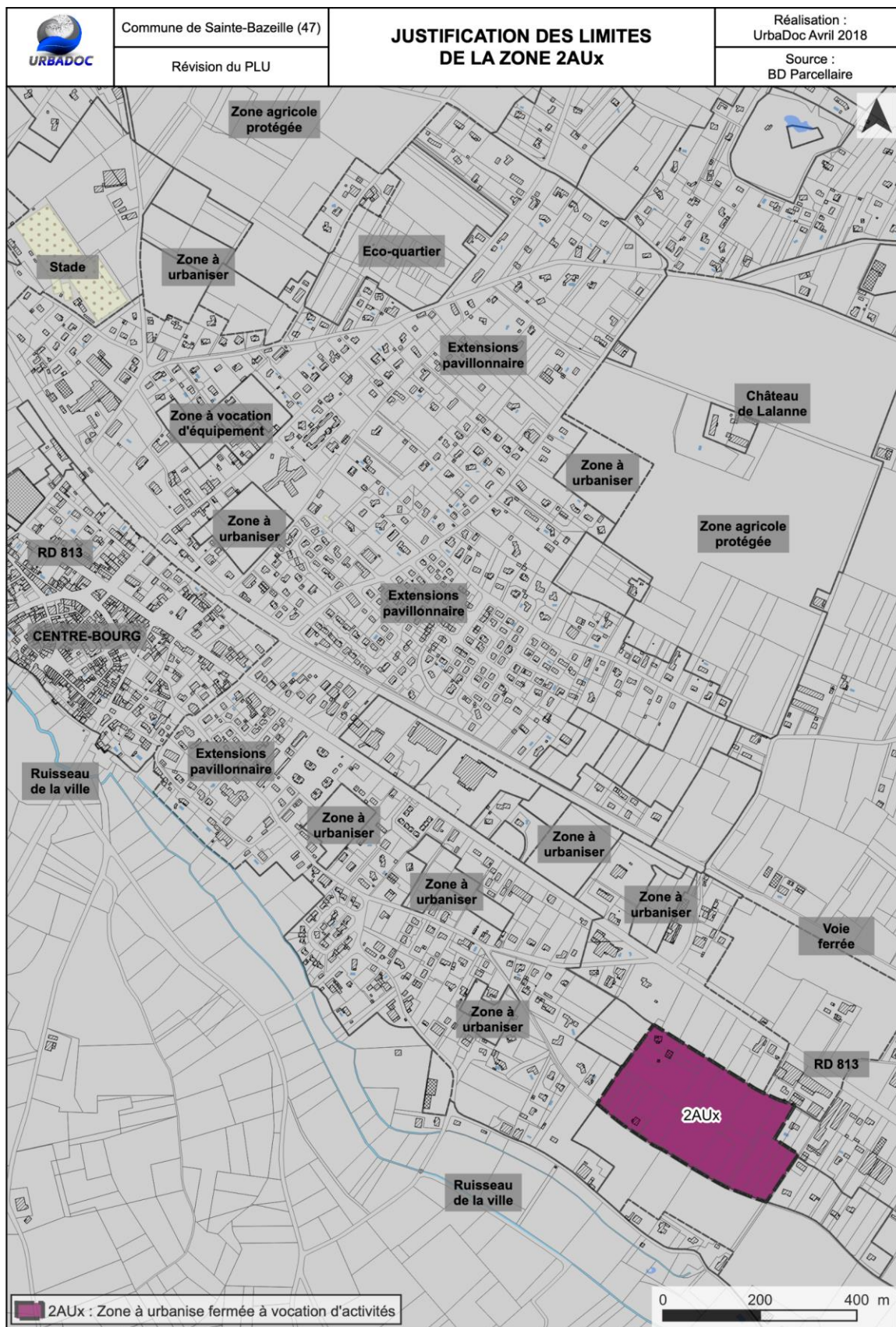
Orientations de développement	Moyens et plans d'action	Intégration de ce que dit le SCOT
<p>Pérenniser les activités économiques</p>	<p>Identifiée comme une centralité urbaine principale, au même titre que Marmande et Tonneins, la commune de Sainte-Bazeille souhaite mettre en œuvre des dispositions visant à préserver et à développer la diversité commerciale de son centre-ville.</p> <p>Mais c'est avant tout le rôle prépondérant joué par le secteur économique de Marmande-Ouest, établi le long de la RD 813, qui vise à être conforté dans le projet porté à l'échelle communale. Ainsi, la vaste zone sera structurée dans une logique d'optimisation et de cohérence globale à l'échelle supracommunale pour répondre aux besoins identifiés en termes d'accueil de nouvelles activités économiques artisanales, industrielles et commerciales.</p> <p>Ainsi, le PADD prévoit 5 ha dédiés au développement de nouvelles activités économiques ainsi que 5 ha supplémentaires dédiés au développement des zones d'aménagement commercial. Enfin le projet prévoit le développement de l'offre en hébergement touristique valorisant un espace de nature situé au Nord du Château de Lalanne.</p>	<p><u>Le PADD</u> Renforcer la vocation de pôle d'équilibre du territoire. Définir les moyens fonciers pour le maintien des activités industrielles.</p> <p><u>Prescription du DOO</u> P16 : Prescriptions relatives à la localisation des activités économiques.</p> <p>P17 : Prescriptions particulières pour l'implantation de petites activités « non nuisantes ».</p> <p>P24 : Prescription de définition des localisations préférentielles des commerces.</p> <p>P25 : Prescriptions de délimitation des localisations préférentielles des commerces.</p> <p>P26 : Prescriptions es principes d'implantation en dehors des localisations préférentielles.</p> <p>P27 : Prescriptions applicables aux commerces dont la surface est supérieure à 300 m²</p>
<p>Préserver l'identité rurale du territoire</p>	<p>Le PADD décline cette orientation selon 3 principaux axes stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les terres agricoles stratégiques ; - Gérer les lisières agro-urbaines ; - Préserver et mettre en valeur l'identité rurale et le patrimoine architectural traditionnel. <p>Au vu de la consommation de terres agricoles opérée au cours des dernières années autour de l'agglomération marmandaise, le conseil municipal a souhaité limiter les extensions urbaines sur les terres ayant une forte valeur agronomique.</p> <p>Ainsi, les terres riches de la vallée de la Garonne ont été protégées.</p> <p>D'autre part, les terres intéressantes du point de vue agronomique de la première terrasse ont été au maximum conservées afin de préserver la signature identitaire du territoire.</p> <p>Les OAP définies sur les secteurs d'extension ont veillé à traiter les lisières agro-urbaines avec le plus grand soin. Par ailleurs, des secteurs agricoles protégés ont été définis sur les secteurs stratégiques. Enfin, des bâtiments susceptibles de changer de destination ont été identifiés.</p>	<p><u>Le PADD</u> Maintenir l'activité agricole (...) en protégeant le foncier agricole.</p> <p><u>Prescription du DOO</u> P5 : Préserver les paysages.</p> <p>P6 : Préservation du patrimoine rural.</p> <p>P8 : Préservation des espaces agricoles et sylvicoles.</p> <p><u>Recommandation du DOO</u> R2 : Préservation du patrimoine rural.</p> <p>R11 : Recommandation relative aux zones agricoles stratégiques.</p> <p>R12 : Recommandations relatives aux autres zones agricoles d'intérêt.</p>

Orientations de développement	Moyens et plans d'action	Intégration de ce que dit le SCOT
Protéger et valoriser l'environnement	<p>Le Projet communal décline cette orientation selon 2 axes stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gérer durablement la ressource en eau ; - Protéger les espaces présentant des enjeux écologiques. <p>Ainsi, à travers l'élaboration d'une évaluation environnementale abordée comme une étude progressive et itérative visant à fournir un outil d'aide à la décision, le conseil municipal a pu définir un projet d'aménagement et de développement résolument durable, préservant les richesses environnementales identifiées. La séquence « Eviter, Réduire, Compenser » a été précédée d'une intégration des enjeux identifiés dans l'état des lieux des continuités écologiques régionales d'Aquitaine et de la trame verte et bleue du SCOT qui a conduit à proposer un projet respectueux valorisant l'environnement.</p>	<p><u>Le PADD</u> Affirmer une trame des espaces naturels, agricoles et des paysages. Gérer les lisières entre urbanisation et zones (...) agricoles.</p> <p><u>Prescription du DOO</u> P1 : Equilibre entre développement et préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels. P2 : Préservation des cours d'eau. P3 : Préserver la TVB. P4 : Préserver les continuités écologiques.</p> <p>R1 : Recommandations relatives à la Garonne, aux coteaux, aux prairies, aux haies et ripisylves.</p>

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

1. Principale motivation de l'ouverture de la zone 2AUx

- Une réserve foncière inscrite dans le PLU approuvé le 11 février 2019



- Un projet nécessaire pour la dynamique économique communale, avec enjeu de répondre à l'évolution des besoins actuelle et future

La zone 2AUX est située en second rideau dans un secteur délimité par la limite formée par le chemin de Jonquière et situé à l'arrière du magasin Noz et du garage Bachelot automobiles.

Aucun des secteurs à vocation d'activités identifiés aujourd'hui comme disponibles dans le PLU ne présente une taille ou une disponibilité foncière à court terme suffisante pour pouvoir accueillir de nouveaux acteurs économiques. Afin de réaliser cette opération, la municipalité a donc décidé d'ouvrir cette zone constituant une réserve foncière dans le PLU approuvé en 2019.

L'ouverture de la zone 2AUx fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de définir et de préciser les conditions d'urbanisation de celle-ci.

2. Justification des autres objectifs

D'autres objectifs ont été définis dans le cadre de la modification simplifiée n°2 :

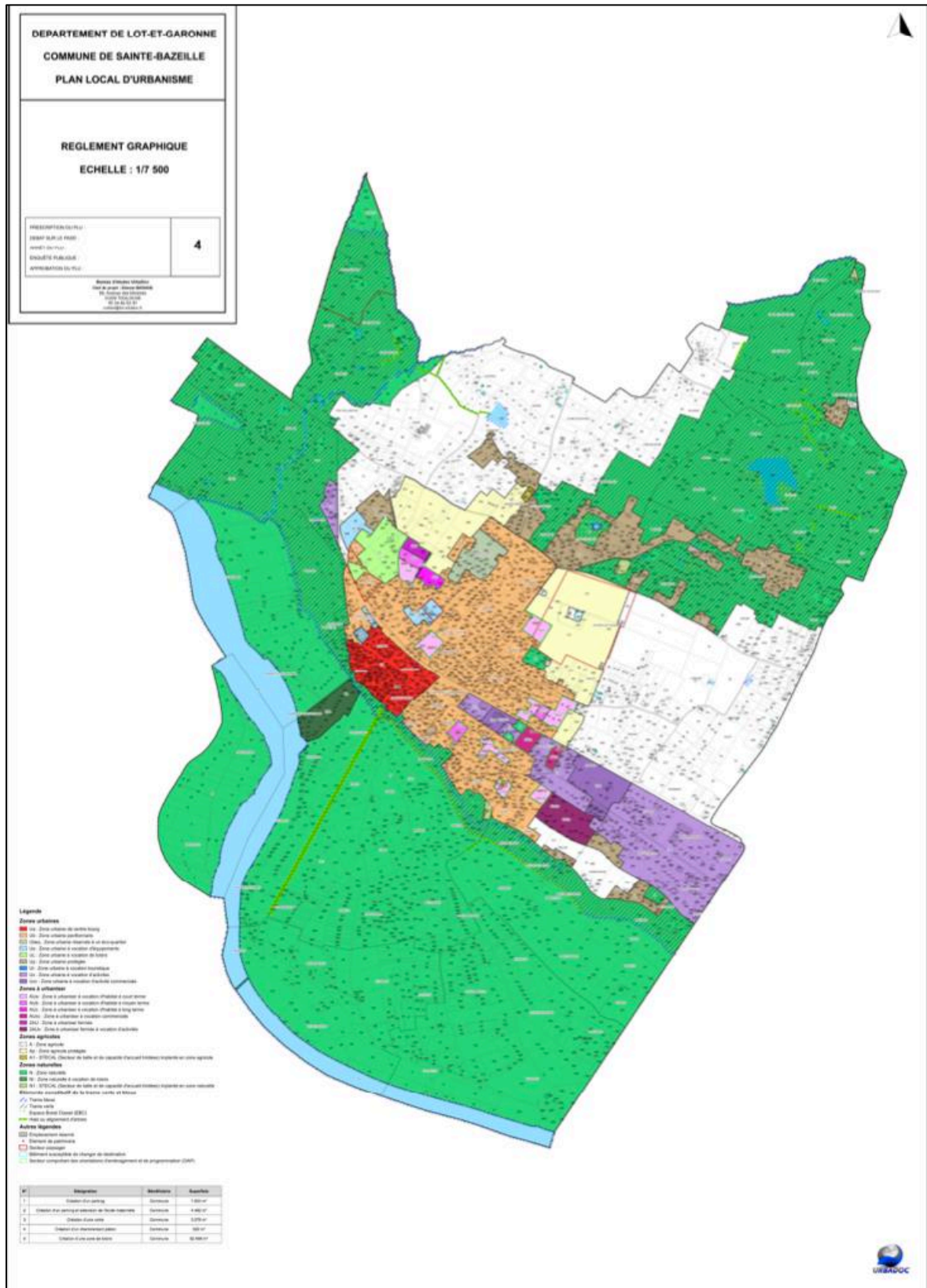
- Sur le règlement graphique :

- Il s'agit de rectifier des erreurs matérielles sur des parcelles où la trame verte et bleue impacte des maisons d'habitations leur empêchant tout développement.
- **Ajouter un changement de destination de bâtiments agricoles.**
- **Identifier un secteur de localisation préférentielle du commerce Ubc en accroche directe du cœur de bourg et le long de la RD 813 pour permettre des implantations commerciales ;**
- **Identification d'un linéaire commercial au sein de la zone Ua ;**
- **Modification des conditions d'aménagement de l'OAP de La Geyre ;**
- **Modification du règlement écrit.**

LES CHANGEMENTS APPORTES DANS LA SIMPLIFIEE N°2

1. Les modifications apportées au Règlement graphique l'ouverture de la zone 2AUx

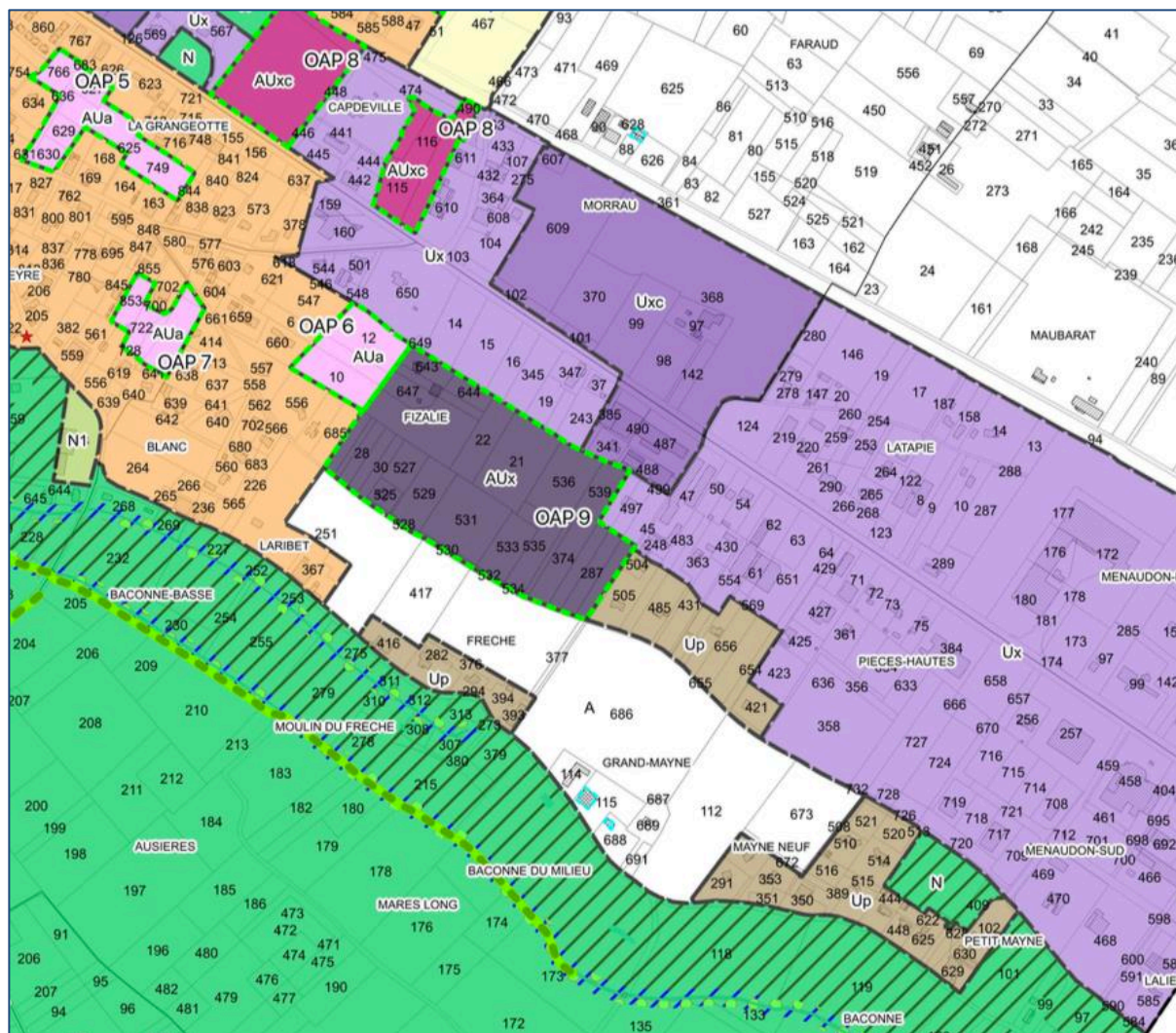
1.1 Le règlement graphique avant la modification simplifiée n°2



Vue d'ensemble : extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée n°2

1.2 Le règlement graphique après la modification simplifiée n°2

Zoom : extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°2



Lors de l'approbation du PLU approuvé en 2019, le règlement graphique du PLU a défini une zone 2AUx d'une superficie de 7,85 ha afin d'anticiper la possible venue de nouveaux acteurs économiques.

Cette zone est désormais classée en AUx (zone à vocation d'activité).

2. Les Orientations d'Aménagement de la nouvelle zone AUX (anciennement 2AUX)

Description du site :



Il s'agit d'un espace agricole déclarée en partie au RPG de 2019 comme une surface agricole temporairement non exploitée.

La zone est située au Sud-Est du bourg entre la RD813 et le chemin de Jonquière à l'arrière du magasin Noz et du garage Bachelot automobiles. Sa surface est relativement plane.

Les terrains sont aujourd'hui à usage agricole, pour la production de cultures de fruits et légumes. Cette zone est destinée à accueillir des activités économiques identiques à celles de la zone Ux.

Le réseau AEP établi au niveau du chemin de Jonquière pourra être utilisé pour desservir l'intérieur de l'unité foncière.

Le réseau traverse également le terrain. Ce réseau d'eau est aujourd'hui suffisant.

La commune s'adaptera à renfoncer le réseau si besoin au fur et à mesure des permis de construire.

En ce qui concerne la défense incendie, elle est placée sous l'autorité du maire au titre de son pouvoir de police administrative générale.

La plupart du temps, les charges liées à la défense incendie sont supportées par les collectivités locales. Cette charge financière peut être transférée à un tiers dans 3 cas :

- à la charge des aménageurs dans le cadre d'une ZAC ou d'un plan d'aménagement d'ensemble ;
- à la charge des constructeurs, dans le cadre de la participation pour équipements publics (...);
- à la charge d'un particulier lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

La défense incendie sera créée au sein de la zone d'activité au moment de la demande de permis de construire.

La défense incendie devra être conforme à la réglementation en vigueur.

En ce qui concerne l'assainissement, le secteur n'est pas inclus dans le zonage d'assainissement collectif communal. Elle sera donc dans un premier temps en assainissement non collectif.

La conformité de l'assainissement non collectif sera prise en compte par une attestation délivrée par le SPANC dans le cadre du dossier de permis de construire.

Le type de filière sera défini en fonction du dimensionnement et des types d'activités prévus. Aujourd'hui, aucune contrainte particulière n'a été relevée sur la zone au regard de la faisabilité technique d'une solution autonome.

Le schéma d'assainissement sera plus mis à jour avec Eau 47 pour que la zone AUx soit reliée au réseau d'assainissement collectif.

Justification du principe d'aménagement :

Deux îlots devront être créés pour l'urbanisation de cette zone.

Deux accès devront être créés depuis le chemin de Jonquière pour desservir les deux îlots.

Sécurisation de la prise d'accès sur le chemin de la Jonquière.

Un traitement paysager en limite de la zone est à envisager pour garder un caractère végétal sur le site.

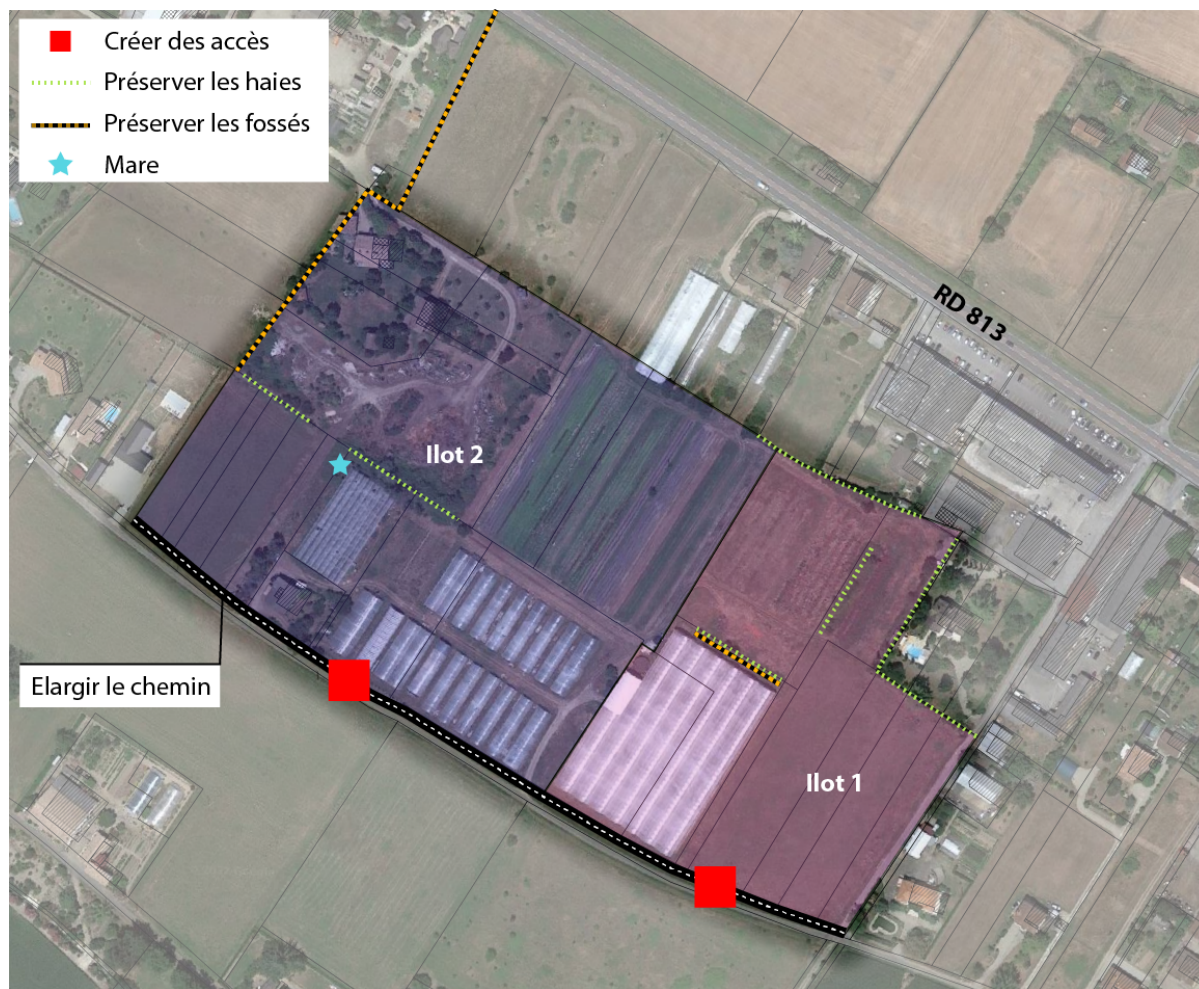
La commune sera attentive sur la mise en place de zones tampon

Par ailleurs, les activités industrielles et artisanales prévues dans cette zone devront se conformer à la réglementation en vigueur

Les fossés existants devront être préservés.

L'objectif est d'insérer le secteur dans l'urbanisation existante mais aussi de prévoir l'avenir en gardant des liaisons de raccordement possible tout en sécurisant les sorties sur les voies existantes.

Schéma d'aménagement de la zone



Description environnementale de la zone

Trois visites de terrain ont été réalisées sur la zone, le 24 mars 2022, le 13 avril 2022 et le 3 mai 2022 par Thomas SIRE, ingénieur écologue, naturaliste.

En dehors des fossés, aucune zone humide n'a été identifiée à l'échelle du site.

L'évaluation environnementale a permis la préservation des éléments du paysage présentant un enjeu de conservation et illustrés ci-après.

Les milieux présents correspondent à des milieux perturbés, fortement anthropisés. Les habitats naturels ne présentent aucune patrimonialité. Les haies, fossés, ainsi qu'une mare temporaire probablement utilisée pour l'irrigation et/ou la rétention pluviale doivent être préservés, dans la mesure où ils représentent des habitats possibles pour des espèces communes protégées.

Des espèces communes telles que la Cisticole des joncs et l'Hypolais polyglotte ont été observés au Sud de la zone (hors secteur d'étude), dans une prairie en cours d'enfrichement.



La haie et le fossé sont préservés dans l'OAP ; SIRE Conseil 2022



Renouée du Japon (espèce exotique envahissante) présente à l'Ouest du site et Serapias vomeracea, une orchidée très commune localement ; SIRE Conseil 2022



Hypolais polyglotte et Cisticole des joncs (photographies prises hors commune) ; SIRE Conseil 2022

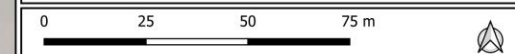


OCCUPATION DU SOL

Légende

- Zone d'étude
- Occupation du sol (nomenclature décret 2022-763)**
- 1 : Surfaces bâties
- 3 : Surfaces partiellement perméables
- 5 : Surfaces à usage résidentiel
- 7 : Surfaces à usage de cultures

Fond de plan : OSM Standard
 Sources : Admin Express IGN ; Cadastre PCI Vecteur ; MNT RGE Alt 1 m ;
 Terrain SIRE Conseil 2022



Réalisée par Thomas SIRE le 03 juin 2021.
 Vérifiée par Fabrice BONNET.



UrbaDoc
 9 Av. Maurice Bourguès-Maunoury
 31200 TOULOUSE
 05 34 42 02 91



SIRE Conseil
 19 Place du Président Kennedy
 49100 ANGERS
 05 32 58 39 95 | 06 12 83 69 35
 www.sire-conseil.fr

Figure : Cartographie simplifiée de l'occupation du sol selon la nomenclature du décret du 29 avril 2022



La partie de parcelle injustement classée en trame verte ; SIRE Conseil 2022

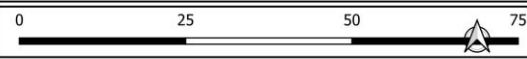
La carte présentée ci-après permet de localiser les photographies des parcelles concernées.




TRAME VERTE
RECTIFICATION DE L'ERREUR
MATERIELLE N°1

Légende

Fond de plan : OSM Standard
Sources : Admin Express IGN ; Cadastre PCI Vecteur ; MNT RGE Alt 1 m ;
Terrain SIRE Conseil 2022



Réalisée par Thomas SIRE le 03 juin 2021.
Vérifiée par Fabrice BONNET.

 **URBADOC**
UrbaDoc
9 Av. Maurice Bourguès-Maunoury
31200 TOULOUSE
05 34 42 02 91

 **SIRE Conseil**
SIRE Conseil
19 Place du Président Kennedy
49100 ANGERS
05 32 58 39 95 | 06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

Parcelles AH 421, 422, 425

Le classement en trame verte relève bien, sur le plan des milieux naturels et de leur fonctionnalité globale d'une erreur matérielle.

Les parties concernées relèvent des abords d'un séchoir.



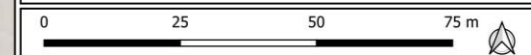
La partie de parcelle injustement classée en trame verte ; SIRE Conseil 2022

La carte présentée ci-après permet de localiser les photographies des parcelles concernées.

TRAME VERTE
RECTIFICATION DE L'ERREUR
MATERIELLE N°2

Légende

Fond de plan : OSM Standard
Sources : Admin Express IGN ; Cadastre PCI Vecteur ; MNT RGE Alté 1 m ;
Terrain SIRE Conseil 2022



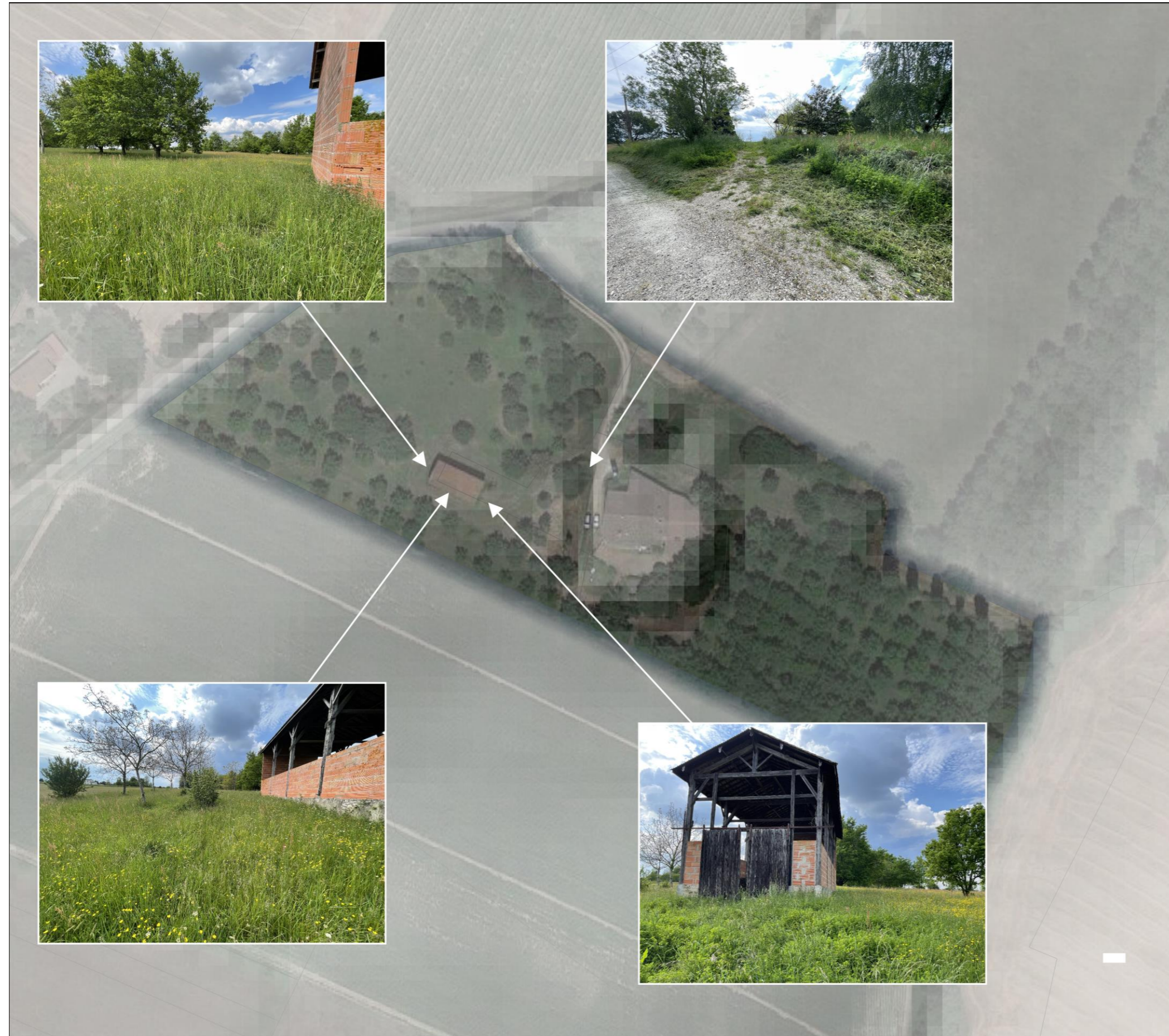
Réalisée par Thomas SIRE le 03 juin 2021.
Vérifiée par Fabrice BONNET.



UrbaDoc
9 Av. Maurice Bourges-Maunoury
31200 TOULOUSE
05 34 42 02 91



SIRE Conseil
19 Place du Président Kennedy
49100 ANGERS
05 32 58 39 95 | 06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr



Parcelles AX 175 et 176

Le classement en trame verte relève bien, sur le plan des milieux naturels et de leur fonctionnalité globale d'une erreur matérielle.

Les parties concernées relèvent des abords d'une construction.



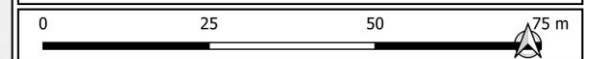
La partie de parcelle injustement classée en trame verte ; SIRE Conseil 2022

La carte présentée ci-après permet de localiser les photographies des parcelles concernées.

TRAME VERTE
RECTIFICATION DE L'ERREUR
MATERIELLE N°3

Légende

Fond de plan : OSM Standard
Sources : Admin Express IGN ; Cadastre PCI Vecteur ; MNT RGE Alt 1 m ;
Terrain SIRE Conseil 2022



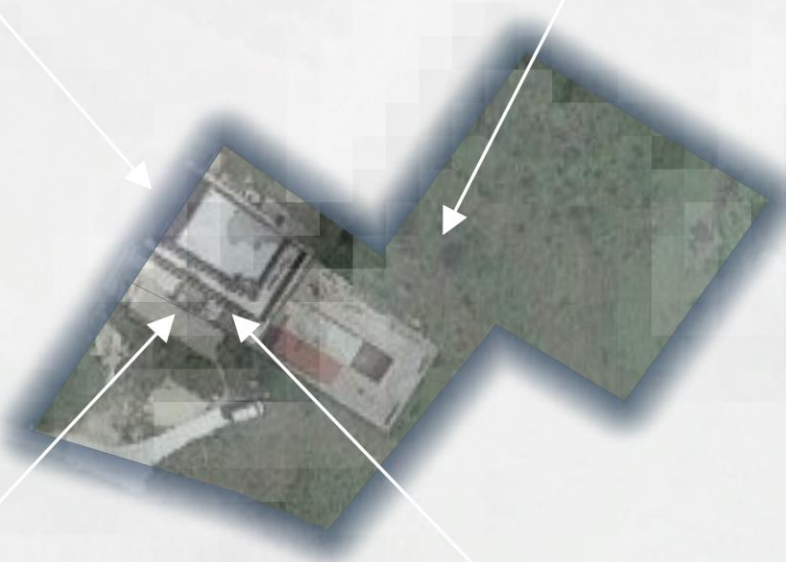
Réalisée par Thomas SIRE le 28 novembre 2022.
Vérifiée par Fabrice BONNET.



UrbaDoc
9 Av. Maurice Bourguès-Maunoury
31200 TOULOUSE
05 34 42 02 91



SIRE Conseil
19 Place du Président Kennedy
49100 ANGERS
05 32 58 39 95 | 06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr



4. Le changement de destination du bâtiment

Le Lot-et-Garonne est un département rural où l'activité agricole domine.

La possibilité d'opérer un changement de destination (par exemple d'une destination « exploitation agricole et forestière » à une destination « habitation ») répond à une double préoccupation :

- Permettre au propriétaire d'un bâtiment de lui donner une nouvelle affectation. Cela concerne notamment, les exploitants agricoles, propriétaire d'un bâtiment, présentant de préférence un intérêt architectural, qui souhaitent accroître leurs revenus en diversifiant leurs activités (par exemple création de gîtes dans une grange désaffectée), mettre à la location, vendre par le moyen d'une division parcellaire, ou encore en faire un usage personnel ;
- Eviter que n'apparaissent, dans les zones rurales, des bâtiments abandonnés qui, périssant, seraient de nature, en raison de leur délabrement, à porter atteinte à l'intérêt des paysages et des sites bâtis, et mobiliser le potentiel existant que représente, avant qu'il périclite, ce patrimoine bâti afin de lutter contre la consommation nouvelle d'espace. Le changement de destination représente un certain enjeu à la fois pour les pétitionnaires et les autorités compétentes en matière d'urbanisme.

Le changement de destination désigne l'opération par laquelle un bâtiment passe d'une catégorie de destination à une autre, catégories listées à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

En revanche, il n'y a pas changement de destination s'il s'agit de changer de sous-destination (dont la liste limitative est définie à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme) au sein d'une même catégorie de destination.

Un changement de destination avait été prévu sur la nouvelle zone AUx. Dans l'avis de l'Etat, il est rappelé qu'en zone urbaine, les bâtiments peuvent faire l'objet de changements de destination dans le cadre du règlement écrit.

Il n'est donc pas nécessaire de répertorier le bâtiment sur le règlement graphique.

La réglementation prévue au sein de la zone AUx suffit pour autoriser le changement de destination.

Une demande de Mme Juliette DUBREUIL a été ajoutée suite à la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 au public : il s'agit du hangar située 802 route de Marcachaud AH 59.

Changement de destination du hangar n°59 situé 802 route de Marcachaud

Localisation



LOCALISATION DU CHANGEMENT DE DESTINATION

Légende

- Cours d'eau
- Bâtiment cadastré
- - - Limite communale

Point de plan : IGN Standard
Sources : Admin Express IGN ; Cadastre PCI Vecteur ; MNT BGE Alt 1 m ; BPH PNB

0 250 500 750 1 000 m

Réalisée par Thomas SIRE le 03 juin 2021.
Vérifiée par Fabrice BOURNET.

URBADOC URBADOC
8 Av. Maurice Bourge-Haoury
31200 TOULOUSE
05 34 42 02 33

SIRE Conseil SIRE Conseil
19 Place du Président Kennedy
49100 ANGERS
02 52 58 39 95 / 06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

Photographie 1



Photographie 2



Photographie 3



Description de la qualité architecturale et patrimoniale

Description du bâtiment : Bâtiment de stockage en parpaings.
Éléments architecturaux particuliers : aucune particularité.

Réseaux et accessibilité

Eau potable	Electricité	Défense incendie	Voirie
Parcelle desservie	Parcelle desservie	A renforcer	Revêtement : correct Type : chemin en castine

Contexte agricole

Proximité de bâtiments d'élevage : Aucun bâtiment agricole à proximité.
Servitude de passage d'engins agricoles : Aucune servitude de passage

Type d'assainissement

Autonome

Collectif

Sensibilité du milieu récepteur le cas échéant

Aucune sensibilité particulière.

Indice de présence d'espèces anthropophiles protégées (oiseaux, chauves-souris)

Indices de présence de nidification d'oiseaux et/ou de colonie de chauves-souris : probabilité faible de présence.

Localisation au regard des périmètres environnementaux connus et reconnus

Bâtiment situé à plus de 4 km de tout site Natura 2000, ZNIEFF ou Arrêté de Protection de Biotope.

Risques et nuisances

Hors zone inondable. Exposition forte au risque de retrait-gonflement des argiles. Pas de sol pollué ou potentiellement pollué à proximité.



Lors de l'approbation du PLU, le principe d'aménagement recherché à urbaniser la zone sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone AU de « La Geyre » dans la modification simplifiée n°2.

L'évaluation environnementale a permis d'apporter une plus-value à la nouvelle version de l'OAP, aujourd'hui plus vertueuse sur le plan des milieux naturels et de la gestion des eaux pluviales. Les recommandations formulées sont synthétisées dans la figure ci-dessous.



Recommandations environnementales dans le cadre de la modification de l'OAP de la Geyre



Les serres de l'îlot A laissent aujourd'hui place à une friche ; SIRE Conseil 2022



Cette zone sera urbanisée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble par îlot.

La zone correspond à trois entités aujourd'hui distinctes du point de vue de l'occupation du sol. La partie Ouest (îlot B) correspond à un jeune verger et à un potager. La partie centrale correspond à un roncier, avec une serre tunnel installée à son extrémité Nord. La partie Est de l'îlot A correspond à d'anciennes serres aujourd'hui en partie démantelées.



L'îlot B en mai 2022 ; SIRE Conseil 2022



L'îlot A en mai 2022 ; SIRE Conseil 2022

7. Modification du règlement écrit

Le règlement écrit du PLU approuvé en 2019 présente un certain nombre de dysfonctionnements qui posent de réels problèmes quant à l'application. Il convient donc de corriger le règlement de certaines zones.

Seuls les articles ci-dessous sont concernés par la modification simplifiée n°2. Les parties corrigées sont coloriées en bleu et en gras.

Zones Ua Ux, Uxc et AUxc

Zones	Avant la modification simplifiée n°2	Après la modification simplifiée n°2
Zone Ua	Cette disposition était autorisée avant la modification simplifiée n°2	Sont interdites exclusivement dans la zone Ua : Le changement de destination en rez-de-chaussée pour transformer un commerce en habitation sur l'avenue du Général de Gaulle. Cette interdiction porte sur les constructions figurant sur les parcelles ci-après : AO0743, AO0443, AO0223, AO0222, AO0221, AO0220, AO0720, AO0721, AO0217, AO0957, AO0958, AO0213, AO0208, AO066, AO0659, AO0660, AO0728, AO0727, AO0730.
Zone Ux	Seuls sont autorisés : - Les constructions pour les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ; - Les constructions pour les commerces et activités de service (hors artisanat et commerce de détail) ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ; - Les extensions, l'adaptation et les annexes des constructions existantes ; - Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage des établissements.	Seuls sont autorisés : - Les constructions pour les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ; - Les constructions pour les commerces et activités de service (hors artisanat et commerce de détail) ; - Les constructions pour les commerces et/ou vente de réparation de véhicules automobiles ou assimilés ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ; - Les extensions, l'adaptation et les annexes des constructions existantes ; - Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage des établissements.

<p>Zones Uxc et AUxc</p>	<p>Seuls sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage artisanal et commerce de détail supérieur à 300 m² de surface de vente ; - Les extensions, l'adaptation et les annexes des constructions existantes ; - Les vocations d'achats exceptionnels et occasionnels lourds ; - Les constructions d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services. 	<p>Seuls sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage artisanal et commerce de détail supérieur à 300 m² de surface de vente ; - Les constructions pour les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ; - Les extensions, l'adaptation et les annexes des constructions existantes ; - Les vocations d'achats exceptionnels et occasionnels lourds ; - Les constructions d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services.
<p>Dispositions applicables aux clôtures</p>	<p>Les murs bahuts opaques sont autorisés seuls, sans ajout complémentaire et dans ce cas ils ne devront pas dépasser 1 mètre. Dans le cas de clôtures composées, elles seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie ou emprise publique. La hauteur de la clôture, enduite des deux côtés (élément maçonné et élément additionnel non opaque) ne devra pas dépasser 1,4 mètre. En limite séparative les clôtures auront, si elles existent, une hauteur maximale de 1,8 mètre. La couleur des clôtures s'harmonisera à celle des façades et devra s'approcher de la palette de couleur.</p>	<p>Les murs bahuts opaques sont autorisés seuls, sans ajout complémentaire et dans ce cas ils ne devront pas dépasser 1 mètre. Dans le cas de clôtures composées, elles seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie ou emprise publique. La hauteur de la clôture, enduite des deux côtés (élément maçonnés et élément additionnel non opaque) ne devra pas dépasser 1,40 mètre. Toutefois, le long de la route du traversant, la hauteur de la clôture (mur maçonné ou haie) ne devra dépasser 1,80 m. En limite séparative, les clôtures auront, si elles existent, une hauteur maximale de 1,80 mètres. La couleur des clôtures s'harmonisera à celle des façades et devra s'approcher de la palette de couleur.</p>
<p>Zone AU</p>	<p>Pour la zone AU : Les occupations et utilisation du sol devront respecter les conditions d'aménagement définies dans cette zone ; conformément aux OAP (pièce 3 du dossier du PLU). En cas d'opération d'ensemble prévoyant plus de 10 logements, 20 % des logements sera de type locatif social ou en</p>	<p>Pour la zone AU : Les occupations et utilisation du sol devront respecter les conditions d'aménagement définies dans cette zone ; conformément aux OAP (pièce 3 du dossier du PLU). En cas d'opération d'ensemble prévoyant plus de 10 logements, 20 % des</p>

	<p>accession à la propriété.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone AUa sera urbanisée en priorité ; ▪ La zone AUb ne pourra être urbanisée que si 25 % de la zone AUa sont bâtis ; ▪ La zone AUc ne pourra être urbanisée que si 25 % de la zone AUb sont bâtis. 	<p>logements sera de type locatif social ou en accession à la propriété.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone AUa sera urbanisée en priorité ; ▪ La zone AUb ne pourra être urbanisée que si 25 % de la zone AUa bénéficie d'un permis d'aménager purgé de tous recours ; <p>La zone AUc ne pourra être urbanisée que si 25 % de la zone AUc bénéficie d'un permis d'aménager purgé de tous recours.</p>
Zones 2AU	<p>Seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installation nécessaires au fonctionnement du service public. - L'urbanisation de ces zones sera conditionnée à un projet d'aménagement d'ensemble. 	<p>Seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installation nécessaires au fonctionnement du service public. - L'urbanisation de ces zones sera conditionnée à un projet d'aménagement d'ensemble ; - Les extensions, l'adaptation et les annexes des constructions existantes - Les changements de destination (habitat, restauration, industrie non soumise à la législation sur les installations classées, activités de services, hébergement hôtelier et touristique, bureau).

Deux nouvelles zones ont été créées :

- une zone AUx (en remplacement de la zone 2AUx) ;
- une zone Ubc (secteur préférentiel de commerce délimité dans le bourg, à l'intérieur de la zone Ub.

Le règlement écrit de la zone AUx correspond à celui de la zone Ux à proximité.

Quant au règlement écrit de la zone Ubc, il est directement intégré à la pièce 5.

LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

1. Les incidences sur l'agriculture pour l'ouverture de la zone 2AUx



Le registre parcellaire graphique (RPG) qui représente les groupes de cultures principaux déclarés en 2019 par les exploitants agricoles pour bénéficier des aides de la Politique Agricole Commune (PAC) montre qu'une de la zone 2AUx faisant l'objet de la modification simplifiée n°2 a été déclarée au RPG de 2019.

- Le secteur le long de la RD 267 est identifié depuis 2018 comme une surface agricole temporaire non exploitée ;
- Les autres secteurs comme des surfaces agricoles pour l'exploitation de blé tendre d'hiver.

La modification simplifiée n°2 du PLU à travers l'urbanisation de la 2AUx prélève 2,3 ha sur les surfaces agricoles déclarées au titre du RPG de 2019 afin de développer l'activité économique sur la commune.

Les surfaces ouvertes représentent 0,37% de la superficie totale de la commune.

Cette zone constituait une réserve foncière dans le PLU approuvé en 2019. Elle était déjà définie pour accueillir de nouveaux acteurs et porteurs économiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche comme enjeu majeur la préservation de la vocation agricole de la commune.

Depuis 2019, le PLU de Sainte Bazeille a été élaboré de manière à optimiser l'usage du foncier consommé, cela afin d'éviter le gaspillage et le mitage de l'espace, conformément aux objectifs affichés.

2. Compatibilité avec le SCoT

La modification simplifiée n°2 s'inscrit dans les orientations du SCOT qui consistent à soutenir l'activité économique au niveau de Val de Garonne Agglomération. Les objectifs définis dans le PLU approuvé pour soutenir l'activité au sein de la commune ont déjà fait l'objet d'un avis favorable au moment de la consultation des services.

3. Autres éléments relevant de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale (volontaire)

La municipalité a souhaité s'engager dans une évaluation environnementale volontaire afin de s'assurer que les évolutions de son PLU puissent être conduites avec une prise en compte avancée de l'environnement.

Le présent document constitue donc la formalisation de cette évaluation environnementale, processus qui s'est déroulé tout au long de la modification simplifiée du PLU.

Articulation de la modification avec les documents supracommunaux

La modification simplifiée est compatible avec l'ensemble des documents de rang supérieur applicables (SDAGE, SCOT, SRADDET).

Incidences de la modification simplifiée sur le réseau Natura 2000

Présentation du réseau Natura 2000 à proximité

La commune de Sainte-Bazeille est concernée par un site Natura 2000 relevant de la Directive Habitats Faune Flore : le site FR7200700 « La Garonne en Nouvelle-Aquitaine ».

Le site représente 6684 ha répartis entre les départements de Lot-et-Garonne et de Gironde.

Les habitats d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site correspondent à des habitats aquatiques et rivulaires. Parmi les espèces ayant justifié la désignation du site, le formulaire standard de données cite la Loutre, le Vison d'Europe, un cortège de poissons ou encore la Cordulie à corps fin et l'Angélique des estuaires.

Incidences sur le réseau Natura 2000

Aucun objet ne se situe à l'intérieur ou à proximité du site Natura 2000. Le trajet hydrographique le plus court entre un des objets et le site Natura 2000 représente plus de 4 km, ce qui permet d'affirmer, compte-tenu des caractéristiques des projets, des capacités d'autoépuration des eaux de surface et des richesses environnementales ayant justifié la désignation du site Natura 2000 que la modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir d'incidence néfaste notable sur les espèces et les habitats naturels ayant justifié sa désignation.

Perspectives d'évolution, explication des choix retenus et solutions de substitution raisonnables écartées

Concernant les zones à vocation d'activités économiques

L'absence de foncier suffisamment dimensionné pour répondre aux multiples demandes dont fait l'objet la municipalité ont motivé l'ouverture à l'urbanisation d'une réserve foncière réservée au moment de l'élaboration du PLU. Cette zone constitue la seule réserve foncière à vocation économique dont dispose la commune.

Concernant les rectifications d'erreurs matérielles relatives à la trame verte

Les rectifications d'erreurs matérielles permettent de rectifier des imprécisions réalisées au moment de l'élaboration du PLU.

Concernant la modification de l'OAP de La Geyre

La modification de l'OAP vise à faciliter son urbanisation, en offrant la possibilité de scinder son aménagement selon deux îlots. Cette modification de l'OAP a été l'occasion de la rendre plus vertueuse sur le plan des milieux naturels et de la gestion pluviale.

Dispositif de suivi

Le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération prescrivant son élaboration. Ainsi, les critères retenus correspondent aux grandes thématiques abordées dans le diagnostic. Au moins un indicateur de suivi a été défini pour chaque critère pertinent, et les modalités de suivi de cet indicateur sont indiquées dans le tableau présenté ci-après puis détaillées dans les fiches qui suivent. L'objectif n'est pas d'établir une liste exhaustive d'indicateurs, mais de cibler les indicateurs reflétant les impacts de la modification simplifiée du PLU sur les enjeux environnementaux identifiés pour le territoire et pouvant être facilement suivis avec les moyens dont dispose la commune en régie ou en déléguant ce suivi à un prestataire externe. Ainsi, le dispositif de suivi est proportionné aux enjeux de la procédure et aux moyens dont dispose la collectivité pour assurer ce suivi. Ce dispositif simple de suivi permettra de vérifier les hypothèses émises au cours de la procédure et d'adapter le PLU et les mesures prises en fonction des résultats, en faisant face, à un stade précoce aux éventuelles incidences imprévues.

Tableau 1 : Liste des critères et indicateurs de suivi

Critère		Indicateur
1	Eau potable	Rendement du réseau
		Pertes en réseau
2	Assainissement	Capacité résiduelle de la station
3	Agriculture	Surface déclarée à la PAC
		Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune
4	Gestion économe de l'espace	Superficie des potentiels de densification
		Superficie des secteurs à urbaniser non bâtis
5	Mobilités	Comptage routier
6	Economie	Superficie disponible au sein des zones à vocation d'activités
7	Environnement	Vérification du respect des dispositions protectives des OAP

LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER DE PLU

Le projet de modification simplifiée entraîne les changements suivants dans le dossier de PLU applicable :

- Le présent exposé des motifs, venant en complément du rapport de présentation du PLU, explicitant les points de modification ;
- Les modifications dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les modifications dans le règlement graphique ;
- Les modifications dans le règlement écrit.

Les autres pièces du PLU n'ont pas été modifiées.

DES MODIFICATIONS CONSTITUANT QUI NE REMETTENT PAS EN CAUSE L'ECONOMIE GENERALE DU PROJET COMMUNAL

Cette modification simplifiée ne constitue qu'une petite adaptation et évolution du PLU. Cela ne modifie pas l'économie générale du PLU.

Le PLU a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée pour la distinguer de la révision générale.

Ces modifications ne sont pas de nature à :

- Changer l'économie générale du PADD ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Majorer ou diminuer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Diminuer les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU.