



MODIFICATION n°1 DU PLUi

Présentation des grandes lignes de la Modification

Réunion publique

Le 12 juin 2023

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLUi-HD : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal comprenant un volet Habitat et un volet Déplacements

PADD : Projet d'aménagement et de développement durables

Zone U : zone urbaine

Zone AU : zone à urbaniser

Zone A : zone agricole

Zone N : zone naturelle

ER : Emplacements réservés

OAP : Orientations d'aménagement et de programmation (sur les zones AU ou U)

STECAL : Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (en zone A ou N)

PLH : Programme Local de l'Habitat

PDU : Plan de Déplacements Urbains

POA : programme d'orientations et d'actions

DDT : Direction Départementale des Territoires (Services de l'Etat)

DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

CDPENAF : Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

CDNPS : Commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

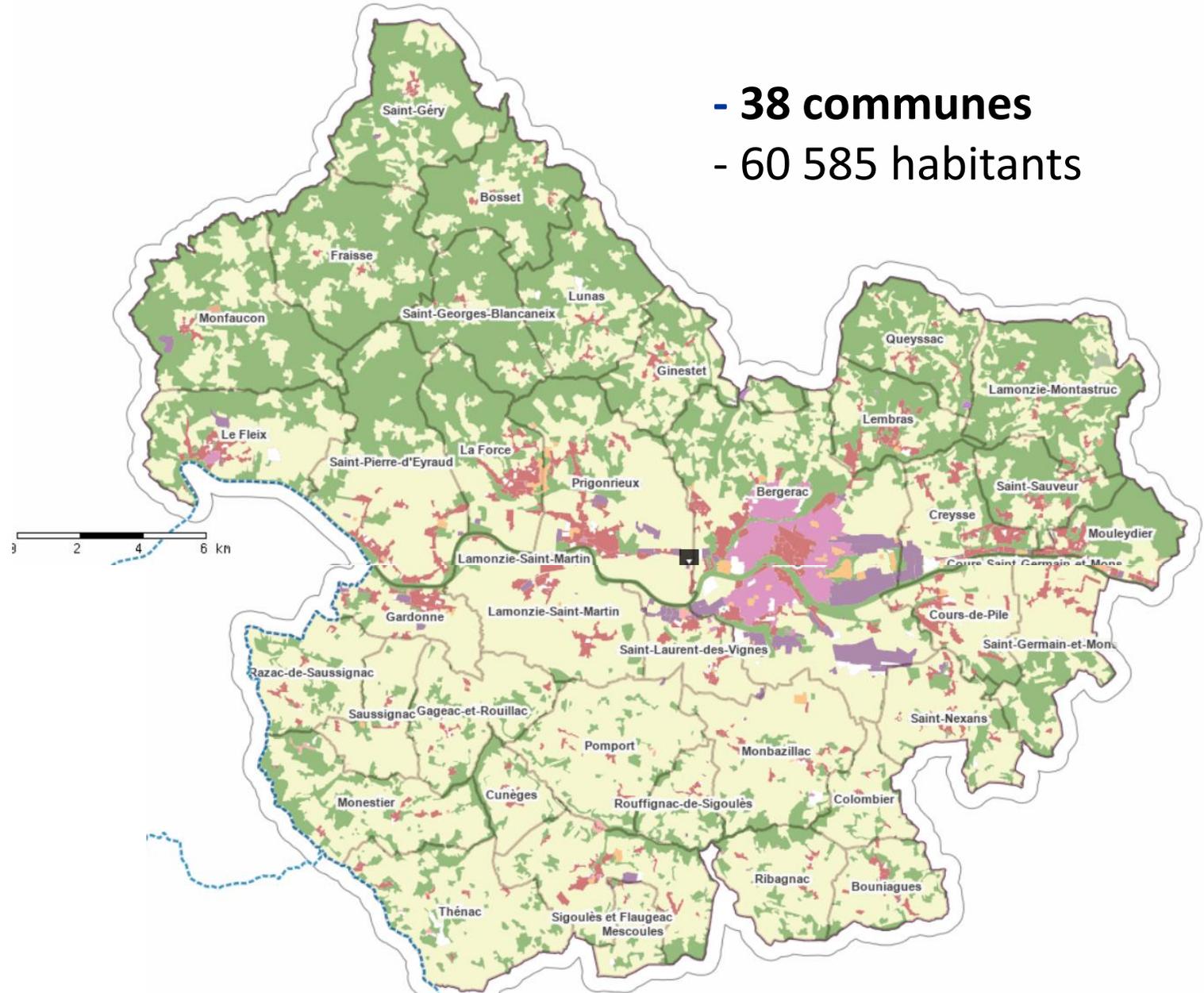
ZAN : Zéro Artificialisation Nette



- **38 communes**
- 60 585 habitants

Le PLUi-HD (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Habitat, Déplacements) de la CAB a été approuvé le **13/01/2020**

La procédure de Modification n°1 a été prescrite par délibération le **20/09/2021**



La prise en compte des documents supra-communaux et du cadre législatif (fortes évolutions du Code de l'urbanisme)

Le cadre législatif **Loi Grenelle I et II (2010), Loi ALUR et Loi LAAF (2014), loi de modernisation du PLU (2016), loi ELAN (2018), loi Climat et Résilience (2021), ...**

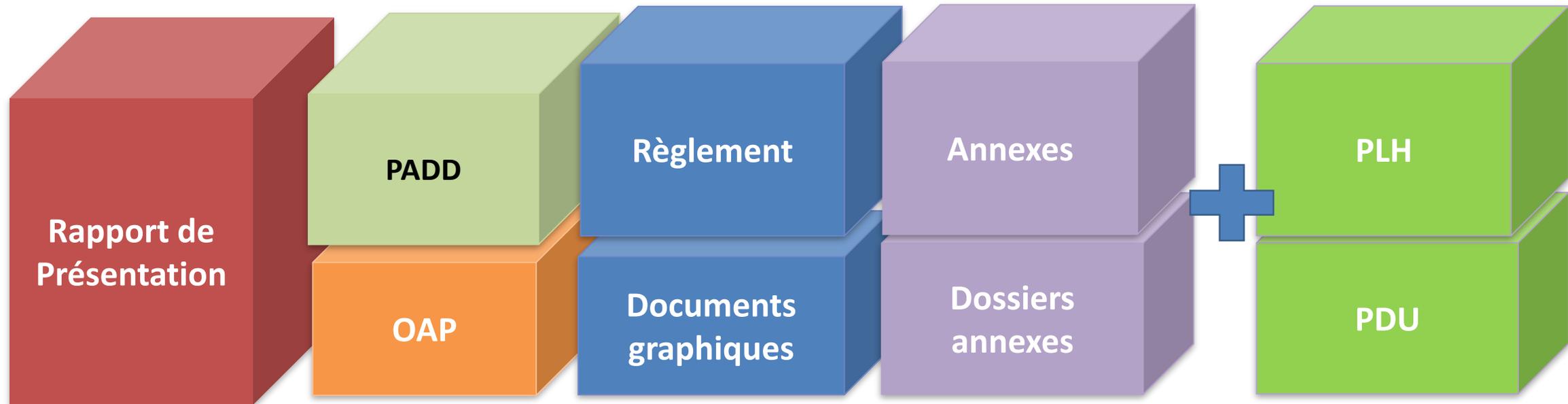
Des documents de planification
et documents sectoriels

**SRADDET - SCOT - SDAGE et SAGE –
Trame Verte et Bleue Régionale - Zones humides ...**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
intercommunal**

Rappel : Le PLUi-HD est composé de plusieurs documents

Le PLUi forme un document complexe et très « encadré » : au niveau des pièces qui le composent et de leur contenu (fixés par le code de l'urbanisme).



C'est un **document stratégique** : cadre pour le développement à horizon d'une dizaine d'années et un **document opérationnel** : destination et constructibilité des sols, orientations d'aménagement, règles de construction

Le PLUi de la CAB comprend un **volet Habitat (PLH : Programme Local d'Habitat)** et un **volet Déplacement (PDU : Plan de Déplacements Urbains)** qui fixent des objectifs précis dans ces deux thématiques ⁶

La modification "classique" (aussi appelée "modification de droit commun") est une **procédure d'évolution « limitée » du plan local d'urbanisme.**

Cette modification de droit commun permet de faire évoluer :

- le règlement (écrit et graphique), dont créer ou modifier des Emplacements Réservés, identifier des bâtiments pouvant changer de destination, ajouter des protections ...
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLH ou du PDU,

Elle peut aussi être appliquée pour :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de la mise en œuvre des règles du PLU(i) dans une zone ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine (zone U) ou à urbaniser (zone AU) ;



La procédure de modification ne peut toutefois pas être utilisée dans les cas nécessitant une révision du plan local d'urbanisme, c'est-à-dire lorsque l'évolution du PLUi a par exemple pour objet de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développements durables (**PADD**) du PLUi ;

- Réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (zone A) ou naturelle et forestière (zone N), ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

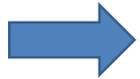
Ainsi → on ne peut pas faire de nouvelles demandes de zones constructibles (U ou AU) dans le cadre d'une modification.



Les grandes lignes de la modification

- **RÈGLEMENT** : clarification, adaptation, enrichissement du règlement, « verdissement » du règlement, mixité sociale ; création ou modification d'emplacements réservés
- **OAP** en zones urbaines ou à urbaniser : Création de nouvelles OAP, modification d'OAP (adaptation des orientations, modification de programmation)
- **CHANGEMENTS DE DESTINATION** de bâtiments en zone agricole ou naturelle : ajout de nouvelles demandes et présentation des critères principaux de sélection des bâtiments
- **STECAL** : Création de secteurs de zones en zone A ou N, principalement à vocation touristique, mais également à des fins d'activités, d'habitat ou pour l'accueil des gens du voyage
- **ZONAGE** : modifications ponctuelles de zonage ou sous-zonage, relevant d'une procédure de modification (d'une zone U à une autre zone U)
- **PROTECTIONS** : ajout de protections (patrimoine bâti ou paysager)

Les communes ont été consultées pour connaître leurs besoins d'évolution, entre novembre 2021 et janvier 2022 :



Un **rendez-vous en mairie** avec Madame ou Monsieur le Maire et souvent aussi, avec d'autres élus du conseil municipal

- Point sur la dynamique immobilière, les constructions récentes et le stock de terrains constructibles
- Point sur les difficultés rencontrées ou les questions soulevées depuis l'entrée en vigueur du PLUi, échanges sur l'application du règlement du PLUi
- Point sur les projets prévus au sein du PLUi
- Point sur les nouveaux projets, publics ou privés, nécessitant une évolution du PLUi



De nombreux échanges se sont poursuivis tout au long de la constitution du dossier.



Des **contacts** ont été pris ensuite directement avec les **porteurs de projets** qui font partie du dossier de Modification du PLUi



Des **registres de concertation** ont été mis à la disposition du public en mairie et ont permis de prendre en compte quelques demandes ou de nouveaux projets.





LE REGLEMENT D'URBANISME

■ Prescriptions environnementales - Prise en compte des risques

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

■ « Verdissement » du règlement – Renforcement des règles relatives :

- A la gestion des eaux pluviales (prescriptions et règles visant l'infiltration et le stockage à la parcelle)
- A l'assainissement concernant les eaux des piscines, les eaux résiduaires industrielles
- Aux clôtures permettant le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune (en bordure des espaces libres naturels)
- Au stationnement (prescriptions favorisant la non imperméabilisation, les plantations, le stationnements des 2 roues)
- ...

■ Aspects architecturaux et paysagers

- Précision en faveur d'une meilleure insertion paysagère (toitures, ..)
- Règles de hauteur des constructions et des annexes pour une meilleure intégration
- Règles de recul par rapport aux voies
- ...

■ Mixité sociale (logement locatif social)

Au sein du règlement, les seuils et les exigences sont modifiés pour une meilleure adaptation aux besoins et à la réalité du marché.

Pour rappel : les OAP disposent de règles spécifiques.

**Les Orientations d'Aménagement et de
Programmation (OAP) en zones U ou AU**

Création ou modification d'OAP

Ces évolutions prennent en compte les retours des aménageurs, les spécificités ou les contraintes de certains projets, ou les attendus des communes. Cela doit se faire dans le respect du PADD et des **objectifs de production de logements attendus** dans les prochaines 10 années, calculés pour **loger la population actuelle et à venir**.

Changements réalisés dans le cadre de la Modification n°1 :

- Création d'OAP sur de grandes parcelles à valoriser
- Modification de la vocation de la zone (habitat, mixte, équipement ...)
- Ajustement de la programmation attendue : nombre de logements, typologie du bâti
- Phasage ou partition en secteurs indépendants
- Organisation des accès et des déplacements
- Insertion architecturale, urbaine et paysagère , ajout de zone tampon ...

Dans le document actuel du PLUi, on compte **179 OAP**.

Le projet de modification concerne **une soixantaine d'OAP**, dont la création d'une douzaine de nouvelles OAP (à grande majorité sur Bergerac).

Les OAP sont des **opérations importantes**, souvent complexes, avec une **qualité supplémentaire attendue**. Le foncier y est mieux valorisé. Elles font l'objet d'un **travail coopératif entre différents intervenants**. Elles sont **indispensables** pour atteindre la production de **logements nécessaires** au besoin de la population.

La CAB est très attentive à la mise en œuvre des OAP car c'est grâce à l'aménagement et à la construction de ces secteurs de projet que sera produit une grande partie des logements nécessaires aux besoins de la population actuelle et future. Les Elus et les agents du service Urbanisme reçoivent les propriétaires, les constructeurs, les bailleurs ou autres porteurs de projet pour en discuter et aider à leur réalisation.

| ZONAGE | DESTINATION |
|---------------------------|--|
| AU | Zone à urbaniser à vocation résidentielle ou mixte |
| AUe | Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics |
| AUL | Zone à urbaniser à vocation de loisirs |
| AULz | Secteur destiné à l'extension du parc zoologique de Mescoules |
| AUT | Zone à urbaniser à vocation touristique |
| AUX comprend les secteurs | Zone à urbaniser à vocation économique |
| AUXb | Secteur destiné au développement d'activités liées au secteur aéroportuaire et au développement d'activités tertiaires aux abords de l'aéroport de Bergerac. |
| AUXmc | Secteur à vocation économique à dominante d'activités commerciales, de services et autres activités tertiaires, artisanales et industrielles sans nuisances. |
| AUXmi | Secteur à vocation économique à dominante industrielle et artisanale. |

AJOUT DE CHANGEMENTS DE DESTINATION

L'identification de bâtiments en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme indique que :

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

Le changement de destination d'un bâtiment est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Ces avis sont requis au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Cependant, dans le cadre de la procédure de Modification n°1, ces commissions vont également se prononcer par avis consultatif, sur l'ensemble des demandes.



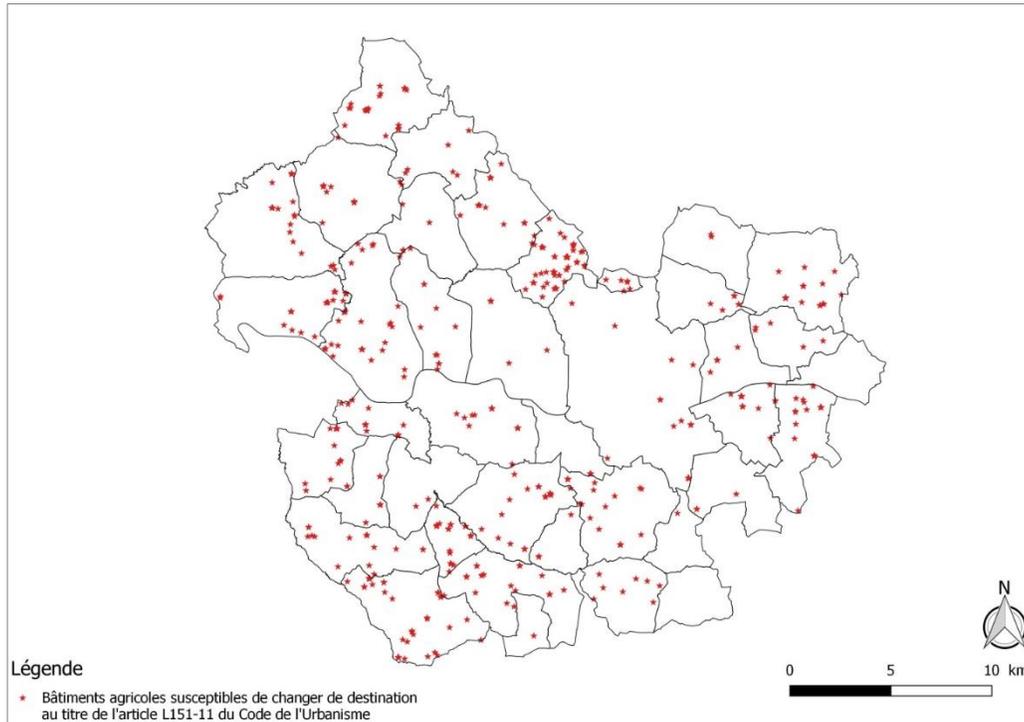
Les changements de destination envisagés sont pour la plupart, vers la création de logements. Mais d'autres destinations sont également possibles : locaux d'activités, entrepôts, hébergements touristiques...

Des critères de sélection ont été définis : nature, état et gabarit du bâtiment (pas de ruines et une structure adaptée au changement d'usage), présence et capacité des réseaux, prise en compte des risques ou des nuisances (inondations, feux de forêt), pas de mitage de l'espace naturel (isolement) etc.

La CAB soutient ces demandes car elles permettent de réutiliser du bâti déjà existant pour créer, souvent, de nouveaux logements, dans les zones n'ayant pas d'autres possibilités de constructions (zone A ou N).



Le PLUi en vigueur a désigné 464 bâtiments pouvant changer de destination :



Depuis l'entrée en vigueur du PLUi, 15 ont fait l'objet d'une demande de PC, DP ou CUb : 10 PC, 4 DP, 1 CUb. Une seule demande a été refusée.

Dans le cadre de la modification, au regard de l'ensemble des demandes proposées pour changement de destination, la collectivité a retenu une centaine de bâtiments : 108 bâtiments.



Environ 20 demandes ont été **refusées** pour des bâtiments en ne répondant pas aux critères de sélection (*voir p. précédente*)



CREATION OU MODIFICATION DE STECAL

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1. Des constructions ;
2. Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
3. Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il **précise les conditions** de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant **d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.**

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont **délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.



Etat des lieux des STECAL (au nombre de 57) au PLUi en vigueur, en zones A et N :

- 17 liés aux activités de loisirs, notamment à proximité de plans d'eau
- 11 concernant l'habitat des gens du voyage
- 10 pour de l'hébergement touristique (notamment liés aux activités de loisirs et tourisme)
- 7 pour autoriser de nouvelles habitations ponctuelles en zone agricole
- 5 pour accueillir l'habitation de l'exploitant agricole
- 3 à usage d'activités artisanales (et logement de fonction associé) en zone agricole
- 2 pour des jardins partagés
- Et 2 pour l'exploitation de carrières



Méthodologie de prise en compte des demandes de STECAL dans le cadre de la modification du PLUi

- Demandes émanant de porteurs de projets et remontées par les communes
- Echanges avec la collectivité pour obtenir le plus de précisions possibles
- 1^{ère} analyse de la part du bureau d'études (situation, réseaux, impact environnemental potentiel, risques, etc.)
- Présentation à la DDT, échanges sur les possibilités offertes
- Reprise/ abandon/ approfondissement des propositions
- Chaque projet maintenu a fait l'objet d'un **travail de terrain** réalisé par le bureau d'études Environnement Géréa (recherche de zones humides, espèces protégées, évaluation des impacts potentiels sur le milieu, etc.) pour réaliser une **évaluation environnementale**
- Finalisation du dossier pour une présentation à la CDPENAF qui se prononcera sur les STECAL et pour une présentation à la DREAL pour l'évaluation environnementale



Projets de STECAL (32) proposés par la CAB situés en zones A et N :

- 18 pour des activités de loisirs et tourisme (restauration, hébergement, évènement)
- 5 concernant la régularisation de parcelles accueillant des gens du voyage
- 4 afin de permettre l'extension d'activités artisanales ou agricoles existantes en zone agricole
- 2 pour autoriser de nouvelles habitations ponctuelles (parcelles encore libres dans des lotissements déjà aménagés) + 1 rattrapage dans un hameau.
- 1 pour une base de loisirs canoë
- 1 pour l'aérodrome de Thénac
- 1 pour régulariser le stationnement du château de Bridoire

La CAB soutient ces demandes car elles sont pour la plupart, lié au développement touristique de notre territoire. Ce sont de petites unités d'accueil ou de nouvelles activités de loisirs. Elle favorise également la diversification agricole et économique des communes rurales.





MODIFICATIONS DU ZONAGE

En procédure de modification , les changements de zonage possibles sont ceux qui sont opérés au sein de la zone urbaine.

Exemples :

Transformation d'une zone UX, à vocation économique en zone UA ou UC, à vocation résidentielle

Transformation d'une zone UC , à vocation résidentielle en zone UE, à vocation d'équipement publique.

Il n'y a pas de « déclassement » d'une zone constructible (U) en zone agricole ou naturelle, hors exceptions très limitées, toujours liées à la présence d'un risque important (inondation notamment).





LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE

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

- Des Eléments Bâtis à Protéger (EBP)
- Des Eléments végétaux à protéger (EVP)
- Des Eléments de Paysage à Protéger (EPP)
- Des Espaces Boisés Classés (EBC)

Ces prescriptions, de nature très diverse, permettent de protéger le patrimoine bâti et paysager.

Les EBP concernent des bâtiments ponctuels : « grands monuments » (église, château...), édifices anciens (chapelle, maison « périgourdine » ...) ou contemporains (maison d'architecte des années 1970 ...), constructions traditionnelles ou du quotidien (lavoir, hangar agricole, séchoir à tabac ...). Ils concernent également des ensembles urbains (hameaux anciens, composition urbaine particulière, ...).

Les EVP correspondent à des arbres remarquables ou autres éléments végétaux isolés à conserver, qui font partie intégrante du cadre de vie et du patrimoine du territoire.

Le règlement écrit intègre des dispositions visant à leur protection et leur conservation.





LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le PLUi définit un ensemble d'emplacements réservés pour permettre la réalisation d'équipements et installations d'intérêt général.

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





LES PROCHAINES ETAPES

Finalisation du dossier

Consultation des Personnes Publiques Associées (*avis de l'Etat, Région, Département, Chambres consulaires ...*)

Saisine de l'autorité environnementale (DREAL)

Passage devant la CDPENAF et la CDPNS



Enquête publique

Pendant un mois, mise à disposition du dossier complet, avec en plus, les avis transmis par les Personnes Publiques Associées, la réponse de la DREAL, de la CDPENAF et de la CDPNS.

L'Enquête publique est encadrée par un commissaire enquêteur qui est présent lors de permanences

Rapport du commissaire-enquêteur dans un délai d'un mois



A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est **approuvé par délibération** du conseil communautaire.

Eté 2023

Automne 2023

1^{er} Trim 2024



LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION EN COURS



La Loi Climat et Résilience, adoptée le 22 août 2021 invite à prendre le chemin d'une **forte réduction de la consommation foncière**.

- **Temps 1** - La consommation foncière doit être divisée par 2 entre 2021 et 2031, par rapport à la décennie précédente (2011-2021). D'ici 2050, la réduction par deux devra être recalculée et appliquée tous les dix ans.
- **Temps 2** - Les territoires devront atteindre, en **2050**, l'objectif du « **Zéro Artificialisation Nette** ».

Qu'est-ce que l'Artificialisation nette ?

C'est la différence entre les espaces artificialisés (construits ou aménagés) et les espaces renaturés, (rendus à la nature).

Pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette :

- ➔ Les projets de construction devront privilégier les terrains déjà artificialisés : favoriser la **reconquête de friches**, l'utilisation de **dents creuses en zone déjà aménagée**, et la **réhabilitation de logements vacants**.
- ➔ Trouver des solutions pour **favoriser la densité**.
- ➔ Identifier des **terrains qui peuvent être « renaturés »**.



Quels objectifs derrière le Zéro Artificialisation Nette ?

- Réduire les besoins de transports et de mobilité
- Réduire les coûts de construction et d'entretien des réseaux
- Redonner de l'importance à la nature en ville
- Améliorer la biodiversité et la préservation des espaces naturels
- Permettre le développement urbain en utilisant les espaces délaissés : friches, dents creuses, logements vacants
- Donner plus de valeurs à ce qui est déjà construit, mieux rentabiliser les opérations ...

L'ensemble de ces objectifs concoure à mieux adapter notre territoire au changement climatique et à diminuer les impacts de notre mode de vie.

Le PLUi de la CAB est conforme au SCOT 2014 et a déjà pris en compte nombre de ces problématiques, en regroupant les zones constructibles et donc en limitant la consommation foncière. La Loi Climat et Résilience nous incite à poursuivre dans cette dynamique.

Intégration des principes de la Loi Climat et Résilience

Le PLUi de la CAB devra intégrer les objectifs d'économie foncière lors de la prochaine révision dans un délai maximum de 6 ans (le 22 août 2027) : **L'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers devra être justifiée et sera forcément très limitée.**



Le Programme Local de l'Habitat (PLH) fixe les objectifs en termes de production de logements, qui sont repris au sein du PLUi ; ces objectifs sont déclinés pour toutes les populations (familles, seniors, jeunes ...), pour tous les formes urbaines (maisons individuelles, maisons groupées, immeubles collectifs ...) ainsi que par type de commune (ville centre, pôle de proximité, commune rurale).

Il doit être évalué tous les 6 ans avec un **bilan à mi-parcours**. **C'est ce premier bilan qui est actuellement en cours.**

- Production de logements neufs
- Réhabilitation du parc ancien et amélioration énergétique
- Logements des seniors et des jeunes
- Logements sociaux
- Logements pour les gens du voyage

Ce bilan permet de vérifier l'adéquation entre le contenu du PLUi avec les besoins de la population et l'évolution démographique du territoire.

